

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



**ANÁLISIS DE LOS RIESGOS ASOCIADOS CON EL LAVADO DE DINERO Y SU
EFECTO FINANCIERO, POR EL DESARROLLO Y COMPRAVENTA DE
PROYECTOS INMOBILIARIOS EN EL MUNICIPIO DE GUATEMALA
DEPARTAMENTO DE GUATEMALA**

LICENCIADA SARA AZUCENA HERNÁNDEZ SANIC

GUATEMALA, NOVIEMBRE DE 2020

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



**ANÁLISIS DE LOS RIESGOS ASOCIADOS CON EL LAVADO DE DINERO Y SU
EFECTO FINANCIERO, POR EL DESARROLLO Y COMPRAVENTA DE
PROYECTOS INMOBILIARIOS EN EL MUNICIPIO DE GUATEMALA
DEPARTAMENTO DE GUATEMALA**

Informe final del trabajo profesional de graduación para la obtención del Grado de Maestro en Artes, con base en el "Instructivo para elaborar el Trabajo Profesional de Graduación para Optar al Grado Académico de Maestro en Artes", aprobado por Junta Directiva de la Facultad de Ciencias Económicas, el 15 de octubre de 2015, según Numeral 7.8 Punto SÉPTIMO del Acta No. 26-2015 y ratificado por el Consejo Directivo del Sistema de Estudios de Postgrado de la Universidad de San Carlos de Guatemala, según Punto 4.2, subincisos 4.2.1 y 4.2.2 del Acta 14-2018 de fecha 14 de agosto de 2018.

AUTOR: LICDA SARA AZUCENA HERNÁNDEZ SANIC

GUATEMALA, NOVIEMBRE DE 2020

UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA

FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS

HONORABLE JUNTA DIRECTIVA

| | |
|----------------|---|
| Decano: | Lic. Luis Antonio Suárez Roldán |
| Secretario: | Lic. Carlos Roberto Cabrera Morales |
| Vocal Primero: | Lic. Carlos Alberto Hernández Gálvez |
| Vocal Segundo: | Doctor. Byron Giovanni Mejía Victorio |
| Vocal Tercero: | Vacante |
| Vocal Cuarto: | BR. CC.LL. Silvia María Oviedo Zacarías |
| Vocal Quinto: | P.C. Omar Oswaldo García Matzuy |

TERNA QUE PRACTICÓ LA EVALUACIÓN DEL TRABAJO PROFESIONAL DE
GRADUACIÓN

| | |
|--------------|-----------------------------------|
| Coordinador: | Dr. Juan Carlos Arriaza Herrera |
| Evaluador: | MSc. César Vermín Tello Tello |
| Evaluador: | MSc. Jorge Alexander Pérez Monroy |

**ACTA No. MAF-B-28-2020**

De acuerdo al estado de emergencia nacional decretado por el Gobierno de la República de Guatemala y a las resoluciones del Consejo Superior Universitario, que obligaron a la suspensión de actividades académicas y administrativas presenciales en el campus central de la Universidad, ante tal situación la Escuela de Estudios de Postgrado de la Facultad de Ciencias Económicas, debió incorporar tecnología virtual para atender la demanda de necesidades del sector estudiantil, en esta oportunidad nos reunimos de forma virtual los infrascritos miembros del Jurado Examinador, el **4 de octubre de 2020**, a las **10:35** para practicar la PRESENTACIÓN DEL TRABAJO PROFESIONAL DE GRADUACIÓN de la Licenciada **Sara Azucena Hernández Sanic**, carné No. **201110641**, estudiante de la Maestría en Administración Financiera de la Escuela de Estudios de Postgrado, como requisito para optar al grado de Maestro en Artes. El examen se realizó de acuerdo con el Instructivo para Elaborar el Trabajo Profesional de Graduación para optar al grado académico de Maestro en Artes, aprobado por la Junta Directiva de la Facultad de Ciencias Económicas, el 15 de octubre de 2015, según Numeral 7.8 Punto SÉPTIMO del Acta No. 26-2015 y ratificado por el Consejo Directivo del Sistema de Estudios de Postgrado –SEP- de la Universidad de San Carlos de Guatemala, según Punto 4.2, subincisos 4.2.1 y 4.2.2 del Acta 14-2018 de fecha 14 de agosto de 2018-----

Cada examinador evaluó de manera oral los elementos técnico-formales y de contenido científico profesional del informe final presentado por el sustentante, denominado **"ANÁLISIS DE LOS RIESGOS ASOCIADOS CON EL LAVADO DE DINERO Y SU EFECTO FINANCIERO, POR EL DESARROLLO Y COMPRAVENTA DE PROYECTOS INMOBILIARIOS EN EL MUNICIPIO DE GUATEMALA DEPARTAMENTO DE GUATEMALA"**, dejando constancia de lo actuado en las hojas de factores de evaluación proporcionadas por la Escuela. El examen fue **aprobado** con una nota promedio de **75** puntos, obtenida de las calificaciones asignadas por cada integrante del jurado examinador. El Tribunal hace las siguientes recomendaciones:

En fe de lo cual firmamos la presente acta en la Ciudad de Guatemala, a los 4 días del mes de octubre del año dos mil veinte.

Dr. Juan Carlos Arriaza Herrera
Coordinador

MSc. César Vermín Tello Tello
Evaluador

MSc Jorge Alexander Pérez Monroy
Evaluador

Licda. Sara Azucena Hernández Sanic
Postulante

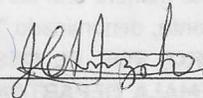


**UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA
FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS
ESCUELA DE ESTUDIOS DE POSTGRADO**

ADENDUM

El infrascrito Coordinador del Jurado Examinador CERTIFICA que la Licenciada **Sara Azucena Hernández Sanic**, carné No. **201110641**, incorporó los cambios y enmiendas sugeridas por cada miembro.

Guatemala, 12 de octubre de 2020.

(f) 

Doctor Juan Carlos Arriaza Herrera
Coordinador

En fe de lo cual firmamos la presente en la Ciudad de Guatemala, a los 12 días del mes de octubre del año dos mil veinte.

(Faint signatures and stamps of other members of the examining jury are visible in this section.)

AGRADECIMIENTOS

A DIOS

Por darme fuerza y sabiduría para culminar esta meta trazada, porque está y estará conmigo en el desarrollo de mi carrera profesional. A Él sea toda la gloria y la honra.

A MI MADRE

María Concepción Sanic, por su amor incondicional, educación, esfuerzos y ejemplo que me ha llevado a ser la persona que soy; por desear siempre lo mejor para mí y orar por ello.

A MIS HERMANOS

Por estar siempre apoyándome y motivándome a conseguir mis sueños.

A MIS SOBRINOS

Por ser el mejor regalo que me han dado mis hermanos y por el amor incondicional que comparten conmigo.

A MIS AMIGOS

Por los momentos compartidos, apoyo incondicional y porque juntos logramos este objetivo.

A LA ESCUELA DE ESTUDIOS DE POSTGRADO Por todos los conocimientos adquiridos y forjarme como una profesional de alto nivel, que busca la excelencia.

A LA UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA Por la formación académica que me ha permitido desarrollarme como profesional y contribuir a la sociedad.

CONTENIDO

| | |
|---|-----|
| RESUMEN | i |
| INTRODUCCIÓN | iii |
| 1. ANTECEDENTES..... | 1 |
| 1.1 Riesgo | 1 |
| 1.2 Origen de lavado de Activos | 1 |
| 1.3 Sector inmobiliario en el ámbito internacional | 2 |
| 1.4 El sector inmobiliario en Guatemala..... | 4 |
| 1.5 Estudios previos asociados con el lavado de dinero en el ámbito internacional | 5 |
| 1.6 Estudios previos asociados con el lavado de dinero en Guatemala | 7 |
| 1.7 Trascendencia del lavado de dinero en el sector inmobiliario | 10 |
| 2. MARCO TEÓRICO | 12 |
| 2.1 Riesgo | 12 |
| 2.2 Riesgo de lavado de dinero | 12 |
| 2.3 Factores de riesgo | 13 |
| 2.4 Riesgos asociados con el lavado de dinero | 14 |
| 2.4.1 Riesgo reputacional | 14 |
| 2.4.2 Riesgo legal..... | 14 |

| | | |
|--------|--|----|
| 2.4.3 | Riesgo de contagio | 14 |
| 2.4.4 | Riesgo operativo | 15 |
| 2.5 | Riesgo inherente | 15 |
| 2.6 | Riesgo residual | 15 |
| 2.7 | Gestión de riesgos | 15 |
| 2.7.1 | Fases de la gestión de riesgos | 16 |
| 2.8 | Lavado de dinero | 17 |
| 2.8.1 | Impacto económico del lavado de dinero | 17 |
| 2.9 | El lavado de dinero en el ámbito internacional | 18 |
| 2.9.1 | Estándares internacionales contra el lavado de dinero y el financiamiento del terrorismo | 19 |
| 2.9.2 | Creación del Grupo de Acción Financiera Internacional -GAFI- | 19 |
| 2.10 | Lavado de activos en la legislación guatemalteca | 21 |
| 2.10.1 | Intendencia de Verificación Especial -IVE- | 22 |
| 2.10.2 | Comunicación de transacciones financieras peligrosas | 23 |
| 2.10.3 | Oficial de cumplimiento | 23 |
| 2.11 | Bienes y servicios susceptibles al lavado de dinero | 25 |
| 2.11.1 | Industria inmobiliaria | 26 |
| 2.11.2 | Métodos de venta en la industria inmobiliaria | 27 |
| 2.11.3 | Riesgo de lavado de dinero en el sector inmobiliario | 29 |

| | | |
|--------|--|----|
| 2.11.4 | La Intendencia de Verificación Especial en el sector inmobiliario..... | 29 |
| 2.11.5 | Riesgo por incumplimiento de la normativa local | 30 |
| 2.11.6 | Sanciones por incumplimiento de normativas | 31 |
| 2.12 | Sistema de prevención de lavado de dinero | 31 |
| 2.12.1 | Manuales de cumplimiento | 34 |
| 2.12.2 | Matriz de riesgos | 35 |
| 2.13 | Medición del riesgo..... | 35 |
| 2.13.1 | Escala definida para medir la frecuencia de los eventos..... | 36 |
| 2.13.2 | Escala definida para medir el impacto | 36 |
| 2.14 | Criterios de valores del riesgo..... | 37 |
| 2.15 | Definición de umbrales de tolerancia al riesgo | 37 |
| 2.15.1 | Mapa de calor | 37 |
| 3. | METODOLOGÍA..... | 39 |
| 3.1 | Definición del problema | 39 |
| 3.2 | Planteamiento del problema | 40 |
| 3.2.1 | Unidad de análisis | 40 |
| 3.2.2 | Período histórico..... | 40 |
| 3.2.3 | Ámbito geográfico..... | 40 |
| 3.2.4 | Preguntas generadoras | 40 |
| 3.3 | Objetivos..... | 41 |

| | | |
|-------|---|----|
| 3.3.1 | Objetivo general..... | 41 |
| 3.3.2 | Objetivos específicos | 41 |
| 3.4 | Método científico..... | 41 |
| 3.4.1 | Fase indagadora | 42 |
| 3.4.2 | Fase demostrativa | 42 |
| 3.4.3 | Fase expositiva..... | 42 |
| 3.4.4 | Enfoque cuantitativo | 42 |
| 3.4.5 | Diseño no experimental | 43 |
| 3.4.6 | Alcance..... | 43 |
| 3.5 | Técnicas de investigación aplicadas | 43 |
| 3.5.1 | Técnicas de investigación documental..... | 44 |
| 3.5.2 | Técnicas de investigación de campo | 44 |
| 3.5.3 | Técnicas de redacción..... | 45 |
| 3.5.4 | Instrumentos | 45 |
| 4. | RESULTADOS DE LA INVESTIGACIÓN..... | 46 |
| 4.1 | Procedimientos actuales de control interno..... | 46 |
| 4.1.1 | Ventas de bienes inmuebles durante el periodo 2019..... | 48 |
| 4.1.2 | Estado de resultados para el periodo 2019..... | 49 |
| 4.2 | Definición de criterios de medición..... | 50 |
| 4.2.1 | Indicadores de medición de probabilidad..... | 50 |

| | | |
|-------|---|----|
| 4.2.2 | Impacto de los riesgos | 56 |
| 4.2.3 | Presentación de la matriz de riesgos | 62 |
| 4.2.4 | Interpretación de la matriz | 63 |
| 4.3 | Proyección de efecto financiero en el estado de resultados..... | 65 |
| | CONCLUSIONES | 69 |
| | RECOMENDACIONES | 70 |
| | BIBLIOGRAFÍA | 71 |
| | ANEXO 1 | 76 |
| | ANEXO 2 | 77 |
| | ANEXO 3 | 79 |
| | ÍNDICE DE TABLAS | 81 |
| | ÍNDICE DE GRÁFICAS..... | 82 |

RESUMEN

En Guatemala, el sector que se dedica al desarrollo y compraventa de bienes inmuebles ha tomado importancia debido al crecimiento constante que ha tenido durante los últimos diez años, obteniendo como resultado un riesgo en el mercado inmobiliario; debido a que estas actividades son un vehículo susceptible de comisión de actos delictivos y violación de normas y leyes que regulan el lavado de dinero u otros activos.

El problema de investigación que se detectó en el sector se refiere a la importancia de analizar los riesgos asociados con el lavado de dinero y financiamiento del terrorismo, debido a la susceptibilidad de la venta de bienes inmuebles sin conocer la procedencia de los recursos, los cuales pueden tener origen ilícito; por lo que se propuso realizar una matriz de riesgos que ayudó a identificar y gestionar los riesgos a los que se encuentra expuesta una empresa inmobiliaria, con el fin de prevenir los efectos financieros negativos en las ganancias de ésta.

La presente investigación se realizó con base en el método científico, en la fase indagadora se recopiló la información primaria, secundaria, teórica e investigativa enfocada al trabajo de campo, relacionada con matrices de riesgos de lavado de activos, así como con el sector inmobiliario; en la fase demostrativa se analizó y se evaluó la información recopilada para obtener el resultado del estudio, el cual se encuentra en la segunda fase del capítulo cuatro de este documento; y en la fase expositiva se dan a conocer los resultados, estos se encuentran en la tercera fase del capítulo cuatro.

Por medio de los objetivos expuestos en el capítulo tres se determinaron criterios de valoración para la administración del riesgo y la justificación de esta investigación, debido a la necesidad de prevenir el riesgo de actividades ilícitas en las operaciones de una empresa inmobiliaria.

Los resultados más importantes y principales conclusiones de la investigación realizada se presentan a continuación:

Utilizar una matriz de riesgos de probabilidad e impacto, ayuda a disminuir el efecto financiero negativo en una empresa inmobiliaria, debido a que se pueden identificar y administrar los riesgos a los que se encuentra expuesta, de acuerdo con las normativas que lo regulan y supervisan. Definir criterios de medición de probabilidad e impacto sirve para identificar las debilidades de control interno de la administración de la compañía, así como para determinar el grado de riesgo de lavado de activos al que se encuentra expuesta; establecer la tolerancia del riesgo de la compañía, permite entender las situaciones de riesgo a las que se expone por la naturaleza de sus operaciones, así como establecer el tratamiento de estos.

De conformidad con las principales conclusiones se recomienda desarrollar y aplicar procesos de control interno, políticas por escrito de conocimiento del cliente, supervisión de las atribuciones del oficial de cumplimiento, documentación adecuada de los flujos de la compañía, otras tareas que ayuden a fortalecer los controles de la empresa inmobiliaria objeto de estudio, así como la asignación de roles de supervisión y evaluación de estos; esto ayudará al resguardo de la entidad y de las personas evitando el riesgo al que se puede estar expuesta.

INTRODUCCIÓN

El tema objeto de estudio denominado riesgos asociados con el lavado de dinero y su efecto financiero por el desarrollo y compraventa de proyectos inmobiliarios, se ha desarrollado en una empresa inmobiliaria ubicada en la zona 14 de la Ciudad de Guatemala, por el periodo comprendido de enero a diciembre de 2019. Las empresas que se dedican al desarrollo y compraventa de bienes inmuebles han tomado importancia debido al crecimiento constante que se ha mantenido a nivel nacional e internacional, obteniendo como resultado un riesgo en el mercado inmobiliario; debido a que estas actividades son un vehículo susceptible de comisión de actos delictivos y violación de normas y leyes que regulan el lavado de dinero u otros activos.

El problema de investigación radica en la necesidad de conocer y analizar los riesgos asociados con el lavado de dinero, con la finalidad de mejorar los procedimientos de control interno para la administración y gestión de los eventos identificados y consecuentemente evitar la materialización de estos en la rentabilidad de la compañía.

El objetivo general de la investigación en relación directa con el problema principal se plantea de la siguiente manera: desarrollar una matriz de riesgos de probabilidad e impacto, como propuesta para prevenir los riesgos asociados con el lavado de dinero u otros activos en una empresa que se dedica al desarrollo y compraventa de bienes inmobiliarios en el municipio de Guatemala.

Los objetivos específicos, sirvieron de guía para la investigación, definiendo criterios de medición de probabilidad e impacto del riesgo de lavado de dinero u otros activos, con base en parámetros de clasificación; determinando criterios de valoración, con base en operaciones de suma y producto, con el fin de establecer el efecto en la administración del financiamiento de ésta, delimitando umbrales de tolerancia al riesgo, para establecer prioridades y el tratamiento de éste y evaluando el efecto financiero en el estado de resultados por la materialización de los riesgos identificados.

El capítulo uno, presenta antecedentes relacionados con los conceptos de riesgos, origen de lavado de activos, sector inmobiliario a nivel nacional e internacional, estudios

previos de temas de lavado de activos y financiamiento al terrorismo, y trascendencia del lavado de activos en el sector inmobiliario.

El capítulo dos, contiene el marco teórico de la exposición y análisis de las teorías y enfoques teóricos y conceptuales utilizados para fundamentar la investigación relacionada con el análisis de los riesgos asociados con el lavado de dinero y su efecto financiero por el desarrollo y compraventa de proyectos inmobiliarios en el municipio de Guatemala, departamento de Guatemala.

El capítulo tres, contiene la metodología de investigación que explica a detalle el procedimiento para resolver el problema de investigación, objetivo general, objetivos específicos, enfoque de investigación, alcance, unidad de análisis, período histórico y ámbito geográfico.

El capítulo cuatro, expone los resultados de la investigación, en el cual se determinaron criterios de valoración, se delimitaron umbrales de tolerancia al riesgo, estableciendo prioridades y la administración y tratamiento de estos, consecuentemente se evaluó el efecto financiero por la materialización de los riesgos identificados.

Finalmente se presentan las conclusiones y recomendaciones del trabajo realizado, que contribuirán con la generación de conocimiento en el tema objeto de estudio.

1. ANTECEDENTES

Presentan el marco referencial teórico y empírico del problema de investigación, considerando el orden secuencial y lógico de lo acontecido en el desarrollo teórico; y la práctica social para llegar al momento espacial y temporal del tema “análisis de los riesgos asociados con el lavado de dinero y su efecto financiero por el desarrollo y compraventa de proyectos inmobiliarios en el municipio de Guatemala, departamento de Guatemala”.

1.1 Riesgo

Según Serrano (2010) el término riesgo proviene del árabe rizq que significa contingencia o accidente. Durante la Edad Media ocasionalmente se usó el neolatínismo risico. El mismo autor refiere que el término aparece de manera dispersa, a partir del año 1500, con la introducción de la imprenta este concepto se extiende sobre todo en el lenguaje comercial y jurídico, permanece de forma similar en todos los idiomas europeos, rischio, risk, risque...y, a finales del siglo XX, llegó a convertirse en un término muy utilizado en la sociedad, principalmente en los campos de la tecnología y la economía.

Briones (2005) refiere que el concepto de riesgo comenzó a desarrollarse durante el siglo XVII, este término se encuentra asociado con la idea de prudencia y seguridad, y con la posibilidad que tienen los humanos de definir su futuro.

1.2 Origen de lavado de Activos

De acuerdo con la investigación de Uribe (2003) el lavado de activos tuvo su inicio a principios del siglo XX, con el desarrollo de operaciones fraudulentas que facilitaron su ingreso en el flujo monetario; el hábito de utilizar prácticas para encubrir ingresos provenientes de actividades ilícitas se remonta a la Edad Media, cuando se declaró la usura como delito; en esa época los mercaderes y prestamistas burlaban las leyes que los castigaban y disfrazaban estos actos mediante sutiles mecanismos. Ante esta situación, los organismos encargados de la vigilancia, control e inspección tenían la

tarea de definir medidas y establecer prioridades para contener el incremento de ingresos de origen delictivo por medio del sistema financiero.

El término de lavado empieza a utilizarse a partir de la década de los años 20 en Estados Unidos, debido a que utilizaban los negocios de lavado de ropa como un vehículo para la comisión de actos delictivos, en estos establecimientos vendían armas, drogas y otros objetos ilícitos. Años después, en la década de los años 70 el lavado de dinero se asoció al narcotráfico, pero en 1982 fue la primera vez que la expresión fue utilizada de forma judicial con la confiscación de dinero blanqueado; las cantidades de dinero originadas por la venta de droga, dado que se realiza en billetes de baja denominación. Es importante señalar, que la lógica de desregulación del sistema financiero global, así como la interconexión y facilidad para realizar transacciones financieras a nivel global en los últimos 20 años, principalmente originada en los países desarrollados, han repercutido en facilidades cada vez mayores para blanquear dinero: el secreto bancario, las dificultades para realizar intercambios de información en tiempo real, la práctica del establecimiento de paraísos fiscales, agravan la magnitud del problema.

El decomiso de bienes no es una política moderna, en un inicio correspondió a condenas impuestas por delitos políticos, con el transcurso del tiempo se amplió a delitos de particular gravedad y actualmente se realizan de acuerdo con la aplicación de la ley; la clasificación como delito de la tentativa de blanquear los productos del delito es de aplicación reciente (Uribe, 2003).

1.3 Sector inmobiliario en el ámbito internacional

Según Harkins, Hollihan y Liniger (2005) los proyectos inmobiliarios a lo largo de la historia han tenido un importante posicionamiento dentro de las principales actividades de compraventa que han ayudado al crecimiento del producto interno bruto -PIB- de los países del mundo, existen empresas que se han dedicado únicamente a la intermediación de compraventa de estos bienes, cuyo renombre comercial les ha dado mayor participación en el mercado por el reconocimiento de la marca; por ejemplo, la marca Máximos Resultados (REMAX), nació en el año 1973 en los Estados Unidos, con

un modelo de negocio basado en el autoempleo, conforme pasaron los años la marca se posicionó con éxito dentro del mercado inmobiliario, expandiendo sus horizontes a otros países, creando franquicias de agencias inmobiliarias ubicadas en todos los continentes.

Aun conociendo su importancia, el sector inmobiliario no ha recibido la debida atención por parte de los macroeconomistas. Como señaló Leamer (2012), los principales manuales de macroeconomía por lo general no hacían mención del sector inmobiliario. Todo esto ha cambiado desde la Gran Recesión, luego del estallido de la burbuja inmobiliaria en Estados Unidos, se produjo la desaceleración mundial más profunda desde la Gran Depresión.

De hecho, a lo largo de la historia, los ciclos de auge y caída del sector inmobiliario a menudo han sido muy perjudiciales tanto para la estabilidad financiera como para la economía real, muchos de los principales episodios de tensión bancaria han estado ligados a ciclos de auge y caída de los precios inmobiliarios. Los estudios del Fondo Monetario Internacional -FMI- revelan que, de las casi 50 crisis bancarias sistémicas registradas en las últimas décadas, más de dos tercios estuvieron precedidas por patrones de auge y caída en los precios de la vivienda.

Las actividades inmobiliarias han tenido bastante auge en la última década, se han incrementado los desarrollos de proyectos inmobiliarios, para satisfacer los sectores de vivienda, oficinas, centros comerciales, centros de entretenimiento. En muchos países la vivienda es el mayor componente de la riqueza, por ejemplo, en Estados Unidos, las propiedades inmuebles representan aproximadamente la mitad de los activos totales en poder del sector privado no financiero. La mayoría de los hogares tiende a mantener su riqueza en su vivienda más que en activos financieros: en Francia, por ejemplo, menos de una cuarta parte de los hogares es propietaria de acciones, pero casi un 60% es propietaria de su vivienda.

1.4 El sector inmobiliario en Guatemala

Según Bosque (2018) la ciudad de Guatemala ha tenido un proceso de evolución muy interesante que se ha desarrollado durante los últimos 10 años. Por mucho tiempo se desarrollaron zonas de proyectos de vivienda consistentes en lotificaciones, posteriormente se crearon condominios cerrados derivado de la necesidad de tener seguridad en las residencias, evidenciando nuevas opciones con tendencias modernas.

Esta es la razón principal por la cual se han construido proyectos de vivienda en la Ciudad de Guatemala, y derivado de la escasez de tierra, estos proyectos se han desarrollado en edificaciones de apartamentos, en un inicio este tipo de desarrollos eran comunes en áreas con mayor crecimiento económico como zona 10 y 14, actualmente la oferta se ha ampliado a distintas zonas de la ciudad, abarcando distintos segmentos económicos, incluyendo diseños de acuerdo con la edad de los potenciales clientes.

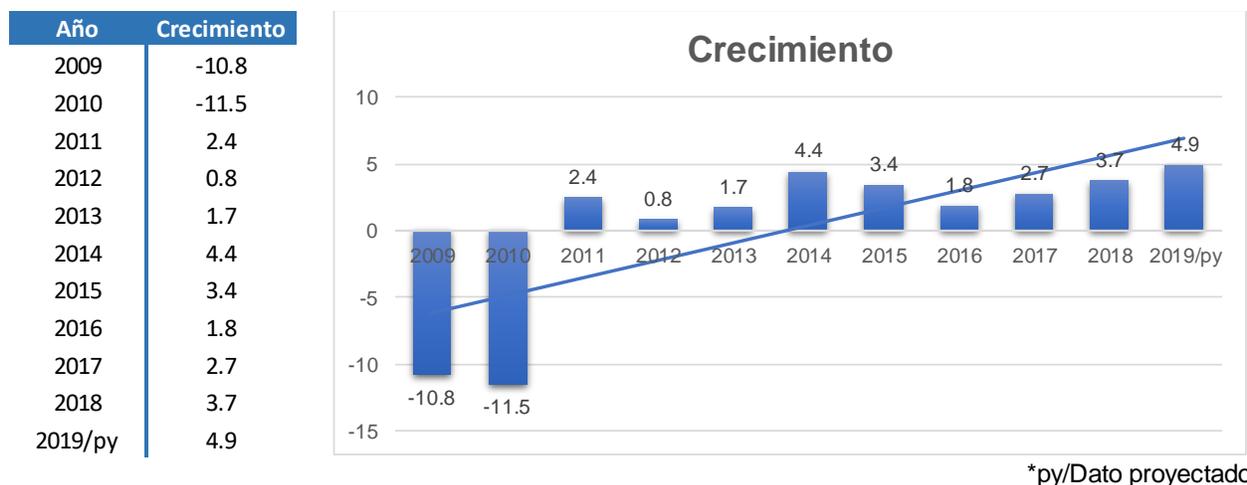
Otra importante evolución en los desarrollos del sector vivienda en Guatemala, consiste en proyectos que incluyen nuevas tendencias de diseños de acuerdo con los siguientes factores: propuestas en tamaño, que sean amigables con el ambiente, construcciones verdes, distribución y servicios; en los cuales se ofrece áreas de espacios sociales, comerciales y centros de negocios.

Según Solares (2018) al analizar los datos históricos de las licencias y metros cuadrados de construcción de vivienda autorizados en el área metropolitana, se puede obtener información de la evolución que han tenido los proyectos inmobiliarios en los últimos años.

Según datos estadísticos publicados por la Cámara Guatemalteca de la Construcción con datos proyectados al 31 de diciembre del año 2019, se observa que el sector construcción ha tenido un crecimiento constante durante los últimos 10 años, principalmente en los años 2014 con un crecimiento del 4.4% y 2019 con un crecimiento del 4.9%.

Gráfica 1

Crecimiento anual del sector construcción, años 2009-2019, en porcentajes



Fuente: Departamento de Análisis Estadístico de Cámara Guatemalteca de la Construcción, con información del Banco de Guatemala.

Según Paiz (2020) El panorama de la inversión para Guatemala es positivo. De conformidad con las proyecciones del Banco de Guatemala, la inversión extranjera directa crecerá en un 3.3% en el año 2020 y se estima que la mayoría de estos fondos se destinarán al sector real, lo que refleja un interés en inversión a mediano y largo plazo en el sector de la construcción. Este marco jurídico, político y de inversión presenta un panorama positivo para la economía guatemalteca, el sector de la construcción y sus distintas cadenas de valor productivo.

1.5 Estudios previos asociados con el lavado de dinero en el ámbito internacional

Rodríguez y Flores (2015) realizaron investigaciones con enfoque descriptivo acerca de la gestión de riesgo sobre el lavado de activos aplicado a compañías fiduciarias. El objetivo fue Identificar las obligaciones de las compañías fiduciarias y así diseñar un sistema de prevención y gestión de lavado de activos o de cumplimiento, sin dejar de satisfacer a sus clientes internos y externos, para lo cual se plantearon la siguiente interrogante: ¿Cómo y hasta qué punto un sistema de gestión de riesgo de prevención de lavado de activos puede proteger a las compañías fiduciarias en el Ecuador?

Se obtuvo como conclusión, que las compañías fiduciarias cuentan con medidas de control creadas de conformidad con las regulaciones actuales en materia de prevención de lavado de activos y recomendaron actualizar constantemente al personal por medio de capacitaciones en temas de prevención de lavado de activos, que incluyan la normativa internacional y nacional, y así conocer las nuevas formas de lavar dinero y de ser necesario, reestructurar el sistema de gestión acoplándose a las nuevas necesidades, asimismo, replantear las estrategias y conservar el enfoque de satisfacción del cliente que promueve el sistema de gestión de control interno (COSO) implementado en la compañía.

Guillén (2016) desarrolló su investigación sobre la implementación de medidas en la lucha contra el lavado de activos proveniente del tráfico ilícito de drogas en la División de Investigación de lavado de activos de la Dirección Antidrogas PNP durante el período 2012 al 2015 en el Perú. El objetivo fue conocer, cuáles son las características de estas medidas y sus procedimientos específicos, determinar cuáles son las limitaciones y explicar por qué se generan dichas deficiencias. El estudio se aplicó a la policía nacional de Perú; la investigación se realizó con base al enfoque analítico descriptivo, utilizando la entrevista semiestructurada, la observación y la revisión de archivos.

Se obtuvo como resultado que no existe un protocolo para realizar trabajo conjunto, específicamente en el ámbito administrativo, debido a que, en el transporte transfronterizo de dinero en efectivo e instrumentos financieros al portador, no se ejerce un debido control, creando áreas vacías que facilitan ventanas de oportunidad para los lavadores. Concluye con la premisa que el sistema antilavado cuyos componentes son la prevención, detección y represión; evidencia problemas de articulación y coordinación interinstitucional.

Lima (2016) realizó su investigación sobre el delito previo en el delito de lavado de activos, con el fin de analizar específicamente la naturaleza jurídica del delito. El objeto de estudio utilizado fue el Decreto Legislativo No.1106 publicado el 19 de abril de 2012 en Lima, Perú. Obtuvo como conclusión que la característica esencial que ha de reunir

el objeto de lavado de activos es que debe tener su origen en un hecho delictivo previamente cometido.

1.6 Estudios previos asociados con el lavado de dinero en Guatemala

Por su parte Robles (2014) realizó una investigación sobre el impacto del lavado de dinero en la industria aseguradora, dirigido a las aseguradoras con operaciones en el país de Guatemala. El objetivo fue elaborar una propuesta que permita reducir los riesgos de lavado de dinero en la industria aseguradora. Utilizó el enfoque de investigación descriptivo; mediante la revisión teórica bibliográfica, complementada con el análisis de casos puntuales y el análisis de procedimientos utilizados en la industria aseguradora.

Como principales resultados, se confirmó la hipótesis a partir del análisis crítico en el que los resultados demostraron que, al existir mayores controles de aplicación en los procedimientos de la industria aseguradora, se reduce el riesgo del lavado de dinero y otros activos en la misma.

Concluyó sobre la importancia que deben de tener estas instituciones respecto a la política de conozca a su cliente, para determinar un patrón de comportamiento de riesgos que sirve de referencia en la detección de las actitudes y acciones que se consideren sospechosas y recomendó la importancia de realizar un desglose específico de las actividades que se consideran vulnerables o sospechosas, con el propósito que dicha información sea de conocimiento para los agentes de entes financieros públicos y privados dentro de la industria aseguradora.

Recinos (2015) realizó un análisis jurídico y doctrinario de la prueba indiciaria en el delito de lavado de dinero y otros activos en Guatemala. El objetivo fue obtener información sistematizada sobre resoluciones dictadas por los jueces de primera instancia penal, narcoactividad y delitos, contra el ambiente de turno del municipio y departamento de Guatemala, dictadas en el periodo comprendido del uno de julio al treinta y uno de diciembre de dos mil nueve.

El estudio se realizó con un enfoque cualitativo descriptivo con base en experiencias personales, entrevistas, fuentes directas como las técnicas bibliográficas de análisis y contenido. Se obtuvo como principal resultado que, la globalización económica y la plataforma de internet han facilitado que los carteles de narcotráfico y del crimen organizado, laven dinero a través de la más variada red de mecanismos, como el ciberlavado, apuestas a través de casinos y redes sociales.

Concluye que, en el ordenamiento jurídico guatemalteco, la prueba indiciaria, se encuentra inmersa en los medios de prueba, y la misma es sustentada por los indicios que infieran a deducir, que una persona que posee dinero por encima de sus ingresos, no demostrando el origen lícito del mismo y que por ello se necesita una correcta capacitación para jueces y fiscales, que permita unificar criterios de investigación, para juzgar este flagelo y obtener sentencias condenatorias firmes.

Palma (2015) desarrolló una investigación sobre las causales que determinan la continuidad de la investigación de delitos de lavado de dinero, aunque se lleve a cabo la acción de extinción de dominio. El propósito fue dar una explicación de una manera en la que, los que dirigen estas organizaciones criminales, sean responsables directos penalmente de los delitos que se derivan de las prácticas delictivas de los mismos. Se realizó el estudio en organizaciones sujetas a la investigación y todas aquellas personas que se dedican y dirigen estas entidades delictivas. Utilizó un enfoque de investigación cualitativo, de reflexión jurídica sobre la responsabilidad penal.

Se obtuvo como principal resultado lo siguiente: es fundamental que el Ministerio Público continúe con la investigación sobre delitos de lavado de dinero y no finalice la misma al lograr que se extingan los bienes obtenidos ilícitamente, sino, debe llevar a cabo la persecución hasta lograr los elementos probatorios suficientes, que le permitan demostrar en el juicio oral y público, que las personas sindicadas no son inocentes, por lo tanto, debe imputárseles el delito y aplicarles una pena, porque solo de esa manera se fortalecerá la política de disuasión estatal en contra de la delincuencia. Concluye que debe existir un proceso específico para definir la existencia de elementos para quebrantar el principio de inocencia que protege a los sindicados, en esencia se trata

de un triunfo para el sistema de la justicia en general y para la lucha contra el crimen de parte del Estado guatemalteco.

Baquiax (2016) desarrolló su investigación sobre el análisis de las penas en el delito de lavado de dinero u otros activos, con el fin de analizar las penas y determinar la humanización o no de las mismas y si constituye un medio para el fin de la resocialización de la persona, de las penas contenidas en el Decreto 37-2001 del Congreso de la República de Guatemala, al regular el delito de lavado de dinero u otros activos, tipo penal al que se le ha asignado la pena privativa de libertad de seis a veinte años inmutables más una multa igual al valor de los bienes, los instrumentos o productos objeto del delito, el comiso o en su defecto, la extinción de dominio, el pago de costes, gastos procesales y la publicación de la sentencia. El estudio se aplicó a personas condenadas que no tenían recursos para el pago de la multa y por ello fueron objeto de prisión.

El estudio se realizó con enfoque cualitativo, descriptivo, para recolectar la información se utilizó como instrumento, el estudio doctrinario, jurídico y práctico de algunas sentencias emitidas en Guatemala. Se obtuvo como principal resultado que al aplicar la conversión por impago de la multa, la prisión aumenta excesivamente llegando a niveles de pena inhumanas y desagradables, debido a que las cantidades de dinero incautadas por el delito de lavado de dinero u otros activos son en moneda dólares de los Estados Unidos de América, y al convertirlos a quetzales representan sumas demasiado altas equivalentes a la pena de multa de este delito.

Concluyó que no es congruente con los fines y principios de la pena en un Estado democrático, que por el delito de lavado de dinero u otros activos, la pena sea de prisión y multa; además del decomiso de la cantidad de dinero incautada, pero cuando el condenado no cuenta con los recursos económicos para el pago de la multa, ésta se convierte en prisión.

Cardona (2017) realizó una investigación sobre la incidencia del Grupo de Acción Financiera Internacional (GAFI), en la prevención del lavado de dinero en el sistema bancario de Guatemala 2014-2015. Uno de los principales hallazgos consiste en la

incidencia positiva que tiene el Grupo de Acción Financiera Internacional (GAFI) en Guatemala, debido a que, se logró avanzar en temas de seguridad por medio de diferentes implementaciones en las entidades financieras, las cuales están obligadas a cumplir con lo establecido en cada recomendación. Sugiere cumplir con todas las recomendaciones del GAFI y las leyes que regulan el sistema bancario.

1.7 Trascendencia del lavado de dinero en el sector inmobiliario

Según Carpio & Carpio (2012) a nivel internacional se ha determinado que el sector inmobiliario es muy vulnerable o susceptible para la comisión de actos delictivos asociados con el lavado de dinero, debido al movimiento de transacciones que posee. Derivado de lo anterior, la Ley incluye a nuevas personas obligadas a estar sujetas al cumplimiento de ésta, entre estas nuevas personas obligadas se incluyen a las entidades que se dedican al desarrollo y compraventa de bienes inmuebles.

Sarmiento, Hurtado y Suárez (2014) hacen referencia a las recomendaciones del GAFI respecto a las transacciones que se encuentran vinculadas con los proyectos inmobiliarios y la prevención del lavado de dinero y otros activos, entre las cuales menciona la recomendación número 10 que indica la prohibición a las instituciones financieras de mantener cuentas anónimas, la recomendación número 22 indica los requisitos de debida diligencia del cliente y el mantenimiento de registros; también indica en la recomendación número 28 que las actividades y profesiones no financieras designadas deben estar sujetas a medidas de regulación y supervisión.

Por su parte Carrillo (2018) formuló un sistema para la administración del riesgo de lavado de activos y financiamiento del terrorismo en empresas de bienes raíces en el municipio de Guatemala, con base en una matriz de riesgos. Expone el problema sobre la vulnerabilidad del sector inmobiliario para ser objeto de actos anómalos, por lo que propone como solución la formulación de un sistema de administración de riesgo de lavado de activos con base en matrices de riesgos, que ayuden a prevenir un alto porcentaje de impacto financiero negativo.

Con base en los resultados obtenidos, concluye que la formulación de un sistema de evaluación de riesgo permite minimizar su exposición al mismo, resguardando sus actividades, definir criterios de medición de probabilidad e impacto ayuda a conocer las debilidades de la administración de riesgo de la entidad; estas entidades se exponen al riesgo al no aplicar lo requerido en las Leyes de Guatemala. Recomienda realizar procesos y políticas para mantener controles internos definidos.

2. MARCO TEÓRICO

El Marco teórico contiene la exposición y análisis de las teorías y enfoques teóricos y conceptuales utilizados para fundamentar la investigación relacionada con el análisis de los riesgos asociados con el lavado de dinero y su efecto financiero por el desarrollo y compraventa de proyectos inmobiliarios en el municipio de Guatemala, departamento de Guatemala, por lo que se estableció la estructura siguiente:

2.1 Riesgo

El riesgo es todo lo que pueda hacer que los resultados obtenidos sean inferiores a las expectativas, es una medida de la variabilidad de los eventuales resultados que se puedan obtener de un suceso. También se define el riesgo como la posibilidad de que ocurra una situación que afecte de manera negativa el cumplimiento de los objetivos de cualquier proceso, área, departamento, organización (“Los riesgos y la exposición de la empresa”, 2019).

Por otra parte, la ISO 31000 define el riesgo como el efecto de la incertidumbre sobre los objetivos, es una desviación respecto a lo planificado.

Según Chávez (2018) el concepto específico de riesgo tiene una procedencia incierta, pero se asume que es relativamente reciente. El mismo autor indica que actualmente el estudio de riesgos se aplica en campos diversos de las ciencias, lo que conlleva a distintas interpretaciones generadas por la formación profesional, experiencias y percepción individual de los autores que lo han formulado, causando en algunos casos, confusión y polémica.

2.2 Riesgo de lavado de dinero

Según el sitio oficial de la Superintendencia de Bancos -SIB- (2019) define el lavado de dinero como: “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.”

2.3 Factores de riesgo

Según el Grupo de Acción Financiera del Sur -GAFISUD-, una evaluación nacional de riesgo debe adaptarse a las circunstancias del país individual, tanto en cómo se ejecuta como sus conclusiones. Los factores que pueden influir en el riesgo de lavado de activos y el financiamiento del terrorismo en un país pueden incluir los siguientes aspectos:

- a) Entorno político.
- b) Entorno jurídico.
- c) Estructura económica de un país.
- d) Factores culturales y la naturaleza de la sociedad civil.
- e) Fuentes, ubicación y concentración de la actividad delictiva.
- f) Envergadura y naturaleza de la actividad desarrollada por los agentes inmobiliarios
- g) Estructura de titularidad de las instituciones las empresas dedicadas a las actividades inmobiliarias.
- h) Acuerdos de gobernabilidad corporativa en relación con las agencias inmobiliarias y la economía más amplia.
- i) La naturaleza de los sistemas de pago y el predominio de las operaciones en efectivo.
- j) Capacidad de los organismos públicos de reconocer la naturaleza de los sistemas de pago y la prevalencia de transacciones basadas en efectivo, y su capacidad de actuar al recibir este tipo de información de inteligencia.
- k) Distribución geográfica de las operaciones y clientes de los agentes inmobiliarios.
- l) Tipos de productos y servicios que ofrecen los agentes inmobiliarios.
- m) Tipos de clientes atendidos por los agentes inmobiliarios.
- n) Tipos de delitos subyacentes.
- o) Montos de dinero ilícito generados internamente.

- p) Montos de dinero ilícito generados en el extranjero y lavados internamente.
- q) Canales o instrumentos principales utilizados para lavar activos o financiar el terrorismo.
- r) Sectores de la economía legal afectados.
- s) Áreas clandestinas/informales en la economía.

2.4 Riesgos asociados con el lavado de dinero

Según el sitio oficial de la SIB (2019) son los riesgos que surgen como efecto de haberse materializado el riesgo de lavado de dinero y financiamiento del terrorismo, entre los que se pueden encontrar el reputacional, legal, contagio y operativo.

2.4.1 Riesgo reputacional

Según Calle (2017) el riesgo reputacional se presenta por el desprestigio, la mala imagen o la publicidad negativa de una organización. Cuando este riesgo se concreta, es posible que se genere desde una pérdida de clientes hasta una disminución de los ingresos de la empresa o incluso el enfrentamiento de procesos judiciales.

2.4.2 Riesgo legal

Según Calle (2017) el riesgo legal es la posibilidad de que una entidad sea sancionada, multada u obligada a indemnizar por el incumplimiento de normas, leyes, contratos y otras regulaciones aplicables al sector económico.

2.4.3 Riesgo de contagio

Según Calle (2017) el riesgo de contagio es la posible afectación reputacional, legal o económica que puede sufrir una empresa al estar relacionada con la acción o la experiencia de un actor asociado con ella.

2.4.4 Riesgo operativo

Según Calle (2017) se entiende por riesgo operativo, a la posibilidad de ocurrencia de pérdidas financieras por deficiencias o fallas en los procesos internos, en la tecnología de información, en las personas o por ocurrencia de eventos externos adversos.

2.5 Riesgo inherente

Según el sitio oficial de la SIB (2019) el riesgo inherente hace referencia a que puede existir el riesgo de manera intrínseca en cada actividad y que no puede ser eliminado, es el riesgo interno de cada factor de riesgo como, por ejemplo, en el sector del transporte existe la probabilidad de que a causa de distintos factores se produzcan choques o colisiones

2.6 Riesgo residual

Según la ISO 27001 el riesgo residual es aquel que persiste, aun después de tomar las medidas necesarias para tratar los riesgos identificados.

2.7 Gestión de riesgos

Según Navarro (2020) la gestión de riesgos es un proceso estructurado y secuencial que tiene como objetivo identificar, analizar y cuantificar las probabilidades de ocurrencia de una determinada amenaza, cuya materialización provocaría pérdidas o deterioros en la ejecución de un proyecto.

Por otra parte, la ISO 31000 define la gestión de riesgos como las actividades coordinadas para dirigir y controlar la organización con relación al riesgo. También define el mismo concepto como la aplicación sistemática de políticas de gestión, procedimientos, y prácticas para las actividades de comunicación y consultoría; se establece el contexto, la identificación, el análisis, evaluación, tratamiento, seguimiento y la revisión del riesgo, el fin de la gestión de riesgos es la creación y la protección del valor.

2.7.1 Fases de la gestión de riesgos

Según la ISO 31000, el proceso de gestión de riesgos se puede estructurar por medio de una serie de fases secuenciales de la siguiente manera:

- a) Establecimiento del contexto estratégico: consiste en definir los parámetros básicos para la gestión del riesgo, así como el alcance y el criterio para el resto del proceso, el propósito es adaptar el proceso de la gestión de riesgos, para permitir una evaluación del riesgo eficaz y un tratamiento apropiado del riesgo.
- b) Identificación de riesgos: consiste en identificar de manera sistemática los riesgos a los que una organización está sometida, las causas de estos y los posibles efectos que tendría su materialización; el propósito es encontrar, reconocer y describir los riesgos que pueden ayudar o impedir a una organización lograr sus objetivos, por lo que es importante contar con información pertinente, apropiada y actualizada.
- c) Análisis de riesgos. en esta fase se establece la probabilidad de ocurrencia del riesgo y el impacto de sus consecuencias, mediante su calificación y su evaluación, con el fin de identificar de la manera más precisa posible, el nivel del riesgo y por tanto las acciones correctoras adecuadas que han de implementarse.
- d) Valoración de riesgos: el propósito de la valoración del riesgo es apoyar a la toma de decisiones, esta fase consiste en comparar los resultados del análisis del riesgo con los criterios del riesgo establecidos para establecer prioridades en el tratamiento de los riesgos y poder fijar políticas de gestión de estos, que sean adecuadas a los fines que persigue una organización.
- e) Políticas de administración de riesgos: constituye la fase final, una vez identificados, clasificados y valorados los riesgos, se establecen las políticas de gestión de riesgos que se necesiten, que básicamente están articuladas en los

siguientes ejes: transferencia del riesgo, retención del riesgo, reducción del riesgo o evitar el riesgo.

- f) Monitorización y revisión: consiste en establecer indicadores de seguimiento acerca de las medidas establecidas para la gestión de los riesgos y comprobar que éstas, están cumpliendo su función de manera eficaz. El propósito es asegurar y mejorar la calidad y eficacia del diseño, la implementación y los resultados del proceso.

2.8 Lavado de dinero

Sánchez (2000) define el concepto del lavado de dinero como el término utilizado para describir una inversión u otra transferencia de dinero que, proveniente de extorsión, operaciones con drogas, y de otras fuentes ilícitas, se dirija hacia medios legítimos con el objetivo de que su fuente original no sea ubicada.

El mismo autor indica que el lavado de dinero es parte esencial de las actividades delictivas, pues esta transacción oculta las fuentes ilícitas de la procedencia de los flujos de efectivo, que de forma consecutiva en un futuro se aplican en una economía de actividades ordinarias y legítimas.

Perotti (2007) establece que el delito de lavado de activos tiene un gran poder económico dentro de una sociedad y que incluso este delito traslada el poder económico del gobierno, del mercado y de los ciudadanos a los delincuentes que corrompen la sociedad, pues dichas personas pretenden introducir e incorporar grandes cantidades de dinero ilegal al tráfico económico legal, penetrando así, dinero ilegal dentro de toda la sociedad.

2.8.1 Impacto económico del lavado de dinero

Según Huayllani (2016) el lavado de dinero amenaza los sistemas financieros y económicos en muchos países, y la comunidad financiera internacional debe apoyar con firmeza los esfuerzos antilavado. Por su parte Guillen (2016) sugiere que el lavado de dinero y la financiación del terrorismo pueden tener consecuencias devastadoras en

los aspectos económicos, de seguridad y sociales; estos delitos tienen consecuencias importantes en lo económico y social para los países en desarrollo o en los mercados y países emergentes con sistemas financieros frágiles.

A continuación, se listan algunos de los efectos del lavado de dinero y el financiamiento del terrorismo:

- a) Aumento del delito y la corrupción
- b) Debilitamiento del sector privado legítimo
- c) Debilitamiento de las instituciones financieras
- d) Pérdida de control o errores de las decisiones relacionadas con la política económica
- e) Distorsión e inestabilidad económica
- f) Pérdida de ingresos por impuestos
- g) Riesgos para los esfuerzos de privatización
- h) Riesgo para la reputación del país
- i) Costos sociales

2.9 El lavado de dinero en el ámbito internacional

Bertoni (1998) explica que los organismos internacionales pioneros en trazar normas reguladoras fueron el Grupo de los 10 países industrializados del Fondo Monetario Internacional; la actual Unión Europea; la Naciones Unidas y la Organización de Estados Americanos.

Cada uno de los documentos emitidos por estos organismos tienen un denominador común: promover acciones con el objetivo de denegar a los sujetos activos de delitos, no los beneficios que de estas conductas se derivan, sino también impedirles el libre acceso a los servicios financieros lícitos.

El lavado de dinero es un problema que indudablemente se agrava de acuerdo con los numerosos indicios que indican la internacionalización de las actividades delictivas y la globalización del problema.

2.9.1 Estándares internacionales contra el lavado de dinero y el financiamiento del terrorismo

Según la Superintendencia de Bancos -SIB-, algunos de los organismos y asociaciones internacionales involucrados en la lucha contra el lavado de dinero son:

El Grupo de Acción Financiera Internacional -GAFI-, el cual tiene dentro de sus funciones emitir recomendaciones, las cuales, son los estándares mundiales avalados internacionalmente contra el lavado de dinero y el financiamiento del terrorismo; aumentan la transparencia y permiten a los países tomar medidas exitosamente contra el uso ilícito de su sistema financiero.

Según la página oficial del Grupo de Acción Financiera del Caribe -GAFIC-, esta asociación nació como una organización de estados y territorios de la cuenca del Caribe que han acordado poner en práctica contramedidas comunes contra el lavado de dinero y la financiación del terrorismo.

Según el sitio oficial de El Grupo de Acción Financiera de Latinoamérica -GAFILAT-, el mismo, es un grupo regional, que pertenece a la red global, dedicándose a la prevención y al combate del lavado de activos y financiamiento del terrorismo. El núcleo de dicha red global es el Grupo de Acción Financiera -GAFI-, que se encuentra dentro de la estructura de la Organización para la Cooperación y Desarrollo Económico -OCDE- en la ciudad de París, Francia. Dicho organismo emite las 40 recomendaciones del GAFI, e indica que todos sus países miembros e integrantes de la red global se obligan a implementar estas recomendaciones a nivel nacional. El GAFI tiene 36 países miembros, entre los que se encuentran los también miembros del GAFILAT Argentina, Brasil y México, así como 8 grupos regionales, incluyendo al GAFILAT, y otros organismos asociados.

2.9.2 Creación del Grupo de Acción Financiera Internacional -GAFI-

Según Cardona (2017) El GAFI es un ente intergubernamental establecido en 1989 por los ministerios y sus jurisdicciones miembro. El objetivo del GAFI es fijar estándares y promover la implementación efectiva de medidas legales, regulatorias y operativas para

combatir el lavado de activos, el financiamiento del terrorismo y el financiamiento de la proliferación y otras amenazas a la integridad del sistema financiero internacional. En colaboración con otras partes involucradas a nivel internacional, el GAFI también trata de identificar vulnerabilidades a nivel nacional para proteger el sistema financiero internacional de usos indebidos.

Según el sitio oficial del Grupo de Acción Financiera Internacional -GAFI-, las recomendaciones de esta institución constituyen un esquema de medidas completo y consistente que los países deben implementar para combatir el lavado de activos y el financiamiento del terrorismo y la proliferación de armas de destrucción masiva. Los países tienen diversos marcos legales, administrativos y operacionales y diferentes sistemas financieros por lo cual no pueden tomar todas medidas idénticas contra estas amenazas. Por lo tanto, las recomendaciones del GAFI, fijan un estándar internacional que los países deberían implementar por medio de medidas adaptadas a sus circunstancias particulares. Las recomendaciones del GAFI establecen medidas esenciales que los países deben implementar para:

- a) Identificar los riesgos, desarrollar políticas y coordinación interna.
- b) Luchar contra el lavado de activos, financiamiento del terrorismo y financiamiento de la proliferación.
- c) Aplicar medidas preventivas para el sector financiero y otros sectores designados.
- d) Establecer poderes, responsabilidades (por ejemplo: autoridades investigativas, de orden público y de supervisión) y otras medidas institucionales.
- e) Mejorar la transparencia y la disponibilidad de la información sobre el beneficiario final de las personas y estructuras jurídicas.
- f) Facilitar la cooperación internacional.

2.10 Lavado de activos en la legislación guatemalteca

El artículo 2 de la Ley Contra el Lavado de Dinero u Otros Activos, establece que 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 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.

El artículo 391 del Código Penal, establece que; “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 a causar estragos o desastres ferroviarios, marítimos, fluviales o aéreos.”

El artículo 4 de la Ley para Prevenir y Reprimir el Financiamiento del Terrorismo, establece que “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.”

2.10.1 Intendencia de Verificación Especial -IVE-

Según la Superintendencia de Bancos de Guatemala, la Intendencia de Verificación Especial -IVE-, es un órgano de naturaleza administrativa, encargado de velar por el cumplimiento de las leyes contra el lavado de dinero y para prevenir y reprimir el financiamiento del terrorismo; con funciones de una Unidad de Inteligencia Financiera (UIF) de conformidad con los estándares y tratados internacionales en la materia.

De conformidad con lo que establece el artículo 33 de la Ley Contra el Lavado de Dinero u Otros Activos y el artículo 20 de la Ley para Prevenir y Reprimir el Financiamiento del Terrorismo son funciones de la IVE, las siguientes:

1. Requerir y/o recibir de las personas obligadas toda la información relacionada con las transacciones financieras, comerciales o de negocios que puedan tener vinculación con el delito de lavado de dinero u otros activos.
2. Analizar la información obtenida a fin de confirmar la existencia de transacciones sospechosas, así como operaciones o patrones de lavado de dinero u otros activos.
3. Elaborar y mantener los registros y estadísticas necesarias para el desarrollo de sus funciones.
4. Intercambiar con entidades homólogas de otros países información para el análisis de casos relacionados con el lavado de dinero u otros activos, previa suscripción con dichas entidades de memoranda de entendimiento u otros acuerdos de cooperación.
5. En caso de indicio de la comisión de un delito presentar la denuncia correspondiente ante las autoridades competentes, señalar y aportar los medios probatorios que sean de su conocimiento u obren en su poder.
6. Proveer al Ministerio Público cualquier asistencia requerida en el análisis de información que posea la misma, y coadyuvar con la investigación de los actos y delitos relacionados con el delito de lavado de dinero u otros activos.

7. Imponer a las personas obligadas las multas administrativas en dinero que corresponda por las omisiones en el cumplimiento de las obligaciones que les impone esta ley.
8. Otras que se deriven de la presente ley o de otras disposiciones legales y convenios internacionales aprobados por el Estado de Guatemala.

2.10.2 Comunicación de transacciones financieras peligrosas

Según el Decreto 67-2001 Ley Contra el Lavado de Dinero u Otros Activos, las personas obligadas prestarán especial atención a todas las transacciones, concluidas o no, complejas, insólitas, significativas y a todos los patrones de transacciones no habituales y a las transacciones no significativas pero periódicas, que no tengan un fundamento económico o legal evidente, debiéndose comunicar inmediatamente a la Intendencia de Verificación Especial.

2.10.3 Oficial de cumplimiento

Lugo (2014) explica que para velar el cumplimiento de las normativas nacionales e internacionales relacionadas con la prevención y sanción de temas relacionados con el lavado de dinero, se necesita un oficial de cumplimiento; el oficial de cumplimiento es la persona responsable de vigilar la adecuada implementación y funcionamiento del sistema de prevención del lavado de activos y financiamiento del terrorismo en el sujeto obligado. Es el funcionario de nivel gerencial encargado de vigilar el cumplimiento de los programas y procedimientos internos, incluidos el mantenimiento de registros adecuados y la comunicación de transacciones sospechosas.

Por otra parte, Boror (2018), indica que el oficial de cumplimiento es el funcionario corporativo encargado de verificar la existencia, suficiencia y eficacia de los mecanismos diseñados para prevenir el lavado de dinero.

Según el sitio oficial del Banco de Guatemala (2019) sobre el oficial de cumplimiento recae la responsabilidad de diseñar, implantar y controlar el adecuado funcionamiento del sistema de prevención del lavado de activos y financiamiento al terrorismo,

constituyéndose en el enlace de comunicación entre el sujeto obligado que representa y las autoridades competentes, en el caso de Guatemala, debe rendir información a la Intendencia de Verificación Especial (IVE).

Según Briz (2014) algunas de las funciones operativas del oficial de cumplimiento, son las siguientes:

1. Orienta y adiestra a la alta gerencia, empleados sobre el cumplimiento de las leyes estatales y federales dentro de todas las políticas y procedimientos operacionales de la institución, y a su vez realiza recomendaciones para que las mismas cumplan con las leyes aplicables.
2. Verifica que se mantengan los controles internos necesarios, revisa que las operaciones incluyan el control de acceso a información y sistemas. Comunica y orienta sobre nuevas regulaciones, normas o procedimientos en conjunto con directores o jefes de departamentos.
3. Realiza evaluaciones de cumplimiento periódico en los distintos departamentos, para asegurarse que se estén realizando las operaciones conforme a los manuales, políticas vigentes e instrucciones operacionales y leyes aplicables.
4. Coordina reuniones con la administración y jefes de departamentos a ser auditados; discute el propósito y alcance de la auditoría, verifica la información, realiza pruebas y prepara informes donde se harán las recomendaciones basadas en los hallazgos e información obtenida durante el proceso para ser discutidas con los administración y jefes de departamentos.
5. Mantiene informada a la gerencia de la institución, sobre la implementación de cada iniciativa desarrollada encaminada a asegurar el cumplimiento del programa preventivo.
6. Realiza trabajos en coordinación con el presidente ejecutivo o el personal delegado por éste, para asegurar capacitaciones periódicas a todo el personal, según el cargo que ocupa, manteniendo registro de asistencia a dichos adiestramientos.
7. Prepara y revisa instrucciones operacionales relativas al cumplimiento de las leyes y reglamentos aplicables.

8. Establece sistemas de evaluación y monitoreo para reportar transacciones sospechosas.
9. Recibe, registra y atiende con prontitud todo lo referido a situaciones sospechosas que notifique el personal de la institución, entidad, empresa u organización.

2.11 Bienes y servicios susceptibles al lavado de dinero

Según la Superintendencia de Bancos (2019) se encuentran obligadas al cumplimiento de las normativas relacionadas con el lavado de dinero, así como son susceptibles de cualquier acto ilícito relacionado con las normas indicadas; las personas individuales o jurídicas que realicen cualquiera de las actividades siguientes:

1. De promoción inmobiliaria o compraventa de inmuebles.
2. De compraventa de vehículos automotores, terrestres, marítimos o aéreos.
3. Relacionadas con el comercio de joyas, piedras y metales preciosos.
4. Relacionadas con el comercio de objetos de arte y antigüedades.
5. Servicios de blindaje de bienes de cualquier tipo y/o arrendamiento de vehículos automotores blindados.

Contadores públicos y auditores que presten servicios relacionados con cualquiera de las actividades siguientes:

1. Administración de dinero, valores, cuentas bancarias, inversiones u otros activos.
2. Actividades de contaduría y auditoría en general.

Personas individuales o jurídicas que se dediquen a prestar servicios por instrucciones y/o a favor de sus clientes o terceros relacionados con cualquiera de las actividades siguientes:

1. Actuación, por sí mismo o a través de terceros, como titular de acciones nominativas, socio, asociado o fundador de personas jurídicas.

2. Actuación por sí mismo o a través de terceros, como director, miembro del consejo de administración o junta directiva, administrador, apoderado o representante legal de personas jurídicas.
3. Provisión de dirección física para que figure como domicilio fiscal o sede de personas jurídicas.

2.11.1 Industria inmobiliaria

Según González (2018) el sector inmobiliario realiza actividades de compra y venta de propiedades, tales como casas, departamentos, oficinas, locales, entre otros; una inmobiliaria actúa de mediadora, y recibe una comisión.

Martí (2017) explica que las empresas inmobiliarias se dedican a promover, comprar, vender, arrendar, y en general a comercializar toda clase de bienes inmuebles, en nombre propio y ajeno, con el fin de atender las necesidades de vivienda para la sociedad, que incluye los servicios para su conservación. El mismo autor indica que un proyecto inmobiliario es cualquier proyecto que involucre una obra de construcción sobre un bien raíz o inmueble, destinado a usos civiles que no sean de infraestructura; un proyecto inmobiliario se caracteriza por la compra de un terreno destinado para la construcción de edificios, locales comerciales, oficinas, con el objetivo de generar actividades de compraventa o arrendamiento de los bienes inmuebles construidos.

Según Navarro (2012) las propiedades inmobiliarias correctamente manejadas son una fuente de renta y benefician a los inversionistas, es una manera de preservar y realzar valores de la reventa. Las propiedades inmobiliarias y los encargados de la asociación de la comunidad mantienen y aumentan el valor de las inversiones de propiedades inmobiliarias.

Algunas de las funciones y actividades que desarrollan las industrias inmobiliarias son las siguientes:

1. Distintas gestiones relacionadas con las operaciones de compraventa.

2. Asesorar sobre las condiciones técnicas del inmueble y las diversas circunstancias que se relacionen con este.
3. Construcción de proyectos inmobiliarios.
4. Crear espacios que satisfagan las necesidades y expectativas de las personas para vivir o trabajar en un ambiente de seguridad, bienestar y de calidad.
5. Analizar del estado legal de la propiedad y del titular del inmueble antes de ser comercializado.
6. Publicación de las propiedades en medios de comunicación.
7. Credibilidad, prestigio y posicionamiento en las gestiones inmobiliarias y desarrollo de proyectos en una determinada área geográfica.

Según Martí (2019) el sector inmobiliario es un mercado apasionante, para quien se acerca a él como analista, como para quienes han desarrollado su vida profesional en él.

2.11.2 Métodos de venta en la industria inmobiliaria

Según Navarro (2012) define el proceso de ventas inmobiliarias como: “el proceso que tiene como propósito el determinar los pasos y formas a seguir en un programa de ventas que va desde la formulación, siguiendo con su evaluación y acaba en el control”. (pag. 21)

Este proceso ayuda a organizar los pasos a seguir para realizar una compraventa, tomando en cuenta todos los métodos y técnicas que se utilizan para una negociación.

Tabla 1
Clasificación de modelos de venta en la industria inmobiliaria

| MODELO DE VENTA | DESCRIPCIÓN |
|--------------------------------|--|
| CLIMA DE VENTA COMPLEJA | Se interesa en las motivaciones del cliente. <ol style="list-style-type: none"> 1. Comprender 2. Influir 3. Match 4. Actuar. |
| 1- CLICK | Permite al cliente hacer compras online y conservar su información. <ol style="list-style-type: none"> 1. Su casa en un click. 2. Productos en un click. 3. Relación con el cliente. |
| KANO | Estudia las características que debe satisfacer un producto para un cliente tipo. <ol style="list-style-type: none"> 1. Factores atractivos. 2. Factores lineales 3. Factores independientes. 4. Factores imprescindibles. 5. Factores de rechazo. |
| SPIN | Ofrece los pasos necesarios para establecer las relaciones de confianza con los clientes. <ol style="list-style-type: none"> 1. Situación. 2. Problemas. 3. Implementación 4. Beneficio. |
| KNOW YOUR COSTUMER | Permite centrar la atención de las necesidades y preocupaciones de sus clientes, involucrándole en sus futuros consejos. <ol style="list-style-type: none"> 1. Intentar no mencionar la vivienda. 2. No aleccionarlos sobre el sector. 3. Ser consciente en todo momento. 4. Intenta garantizar el valor de lo que se ha adquirido. |
| AIDA | Atrae la atención del cliente. <ol style="list-style-type: none"> 1. Genera interés en el cliente. 2. Convierte el interés en deseo. 3. Anima a actuar. |

Fuente: Elaboración propia utilizando información de Inmogesco (s.f.)

2.11.3 Riesgo de lavado de dinero en el sector inmobiliario

La Unidad de Información y Análisis Financiero -UIAF- (2013, 2014) hace énfasis en el riesgo alto de las inmobiliarias de verse implicadas por el delito de lavado de activos.

Bautista et al. (2005) indica que la compraventa de inmuebles, en su mayoría representan bienes que tenderán a apreciarse, según el GAFI para la comisión del acto de lavado de dinero existe una gran variedad de técnicas muy amplias, donde desde simples compras de propiedades residenciales o de negocios puede ocultarse el dinero ilegal, así como el propietario.

Para la UIAF (2013, 2014) algunas de las formas en que operan las organizaciones criminales son: crear fachadas de agencias inmobiliarias e introducción de miembros a estas, pueden utilizar dichas agencias para obtener acceso al sistema financiero, obtener recursos lícitos ocultando sus actividades dando apariencia legal a esos recursos lícitos, logrando realizar transferencias de flujos de efectivo a nivel nacional e internacional.

Para Wright (2018) los políticos corruptos, narcotraficantes, traficantes de armas y financieros del terrorismo conocen las ventajas de realizar actos de lavado de dinero por medio de las propiedades inmobiliarias; en los Estados Unidos, la falta de transparencia en las aprobaciones corporativas estatales les permite a las empresas fantasmas, ser objeto de uso para realizar el acto ilícito de lavado de dinero, utilizando como vehículo las propiedades inmobiliarias.

2.11.4 La Intendencia de Verificación Especial en el sector inmobiliario

Briz (2014) resalta que debido a la publicación del Acuerdo Gubernativo Número 443-2013, mediante el cual se reformó el Reglamento de la Ley contra el Lavado de Dinero u otros Activos y con el cual se incluyó a las personas individuales o jurídicas que realizan actividades de promoción inmobiliaria o compraventa de inmuebles como personas obligadas, muchos desarrolladores e incluso corredores de bienes raíces, se han preocupado por informarse respecto a lo que conlleva el ser considerado como tal.

El Decreto Número 58-2005 del Congreso de la República, Ley para Prevenir y Reprimir el Financiamiento del Terrorismo, contempla a las personas individuales o jurídicas que realizan actividades de promoción inmobiliaria o compraventa de inmuebles como Personas Obligadas bajo Régimen Especial; sin embargo la obligación prevista en esta ley para este tipo de personas, se circunscribe a proporcionar a la Superintendencia de Bancos, a través de la Intendencia de Verificación Especial -IVE-, informaciones y reportes para el cumplimiento de sus fines cuando ésta lo requiera, así como permitir el acceso a fuentes y sistemas de información para verificar o ampliar casos relacionados con el terrorismo.

Con la reforma al Reglamento de la Ley contra el Lavado de Dinero u otros Activos, se les otorga a las entidades que se dedican al desarrollo y compraventa de proyectos inmobiliarios una participación más activa en la represión de este delito, pues tanto el Reglamento como la Ley relacionada, incluyen una serie de obligaciones que van más allá de proporcionar información cuando ésta sea requerida. A continuación, se citan las obligaciones previstas en ambas normativas:

- a) Remitir a la Superintendencia de Bancos, a través de la Intendencia, por una única vez, su información general como personas obligadas, en los formularios diseñados para el efecto. Cuando exista alguna modificación a los datos reportados, se deberán comunicar de la misma forma en un plazo de quince (15) días después de efectuado el cambio.
- b) Adoptar, desarrollar y ejecutar programas, normas, procedimientos y controles internos para evitar el uso indebido de sus servicios y productos en actividades de lavado de dinero u otros activos.

2.11.5 Riesgo por incumplimiento de la normativa local

Según el sitio oficial de la Superintendencia de Bancos (2019), el incumplimiento de la normativa local relacionada con el lavado de dinero tiene como efecto, sanciones por defraudación tributaria y procesos penales por el tráfico ilícito de efectivo y otros activos.

2.11.6 Sanciones por incumplimiento de normativas

Según el Decreto 67-2001 Ley Contra el Lavado de Dinero u Otros Activos, las penas aplicables en Guatemala por la comisión del delito de lavado de dinero son las siguientes:

a) Persona individual

1. Prisión inmutable de 6 a 20 años.
2. Multa igual al valor del dinero o bienes objeto del delito.
3. Comiso o destrucción de los bienes o dinero objeto del delito o de los instrumentos utilizados para su comisión.
4. Pago de costas y gastos judiciales.
5. Publicación de la sentencia.
6. Expulsión del territorio nacional, una vez cumplidas las penas impuestas, en el caso de personas extranjeras.

b) Persona jurídica

Además de la responsabilidad penal de sus propietarios, directores, gerentes, administradores, funcionarios, empleados o representantes legales:

1. Multa de US\$10,000.00 a US\$625,000.00 dólares de los EEUU.
2. En caso de reincidencia se ordenará la cancelación de su personalidad jurídica en forma definitiva.
3. Comiso o destrucción de los bienes o dinero objeto del delito o de los instrumentos utilizados para su comisión.
4. Pago de costas y gastos judiciales.
5. Publicación de la sentencia.

2.12 Sistema de prevención de lavado de dinero

Según el sitio oficial de la Superintendencia de Bancos, es muy importante la prevención del lavado de dinero u otros activos en Guatemala, así como también hacen

énfasis en la necesidad de que las personas individuales o jurídicas conozcan los riesgos asociados que se materializan por el incumplimiento de las normas, particularmente en las entidades que desarrollan proyectos inmobiliarios.

Según Baquix (2016) la experiencia en política criminal ha demostrado que no basta actuar penalmente sobre individuos u organizaciones criminales si no se afecta o elimina el poder financiero acumulado de sus actividades delictivas. De hecho, este aspecto financiero se ha convertido en un componente esencial en la lucha contra la delincuencia organizada.

Por su parte Boror (2018) considera que el objetivo de la gran mayoría de personas individuales o jurídicas que cometen actos relacionados con el lavado de dinero, esencialmente es obtener dinero o activos de disfrute inmediato o fácil conversión, los esfuerzos por limitar, dificultar o impedir que esto ocurra, desincentivan la comisión de hechos delictivos pues reduce el sentido de oportunidad, además de convertirse en un medio muy efectivo de atacar la impunidad o la falta de consecuencias luego de la comisión de una acción criminal.

Según Huayllani (2016) en la actualidad el fenómeno delictivo denominado lavado de dinero está entre los acontecimientos más impactantes en materia de política criminal. 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: narcotráfico, robo de vehículos, tráfico de seres humanos, los secuestros, extorsiones, los asaltos bancarios y los robos; los fraudes, las estafas y los delitos tributarios. La corrupción pública y privada, en todos sus niveles, también genera una cantidad importante de fondos a sus autores.

Recinos (2015) sugiere que tomar conciencia del papel que desempeñan el Estado y sus ciudadanos en la prevención de lavado de dinero y otros activos, nos permite dejar de ser simples espectadores o víctimas del crimen organizado, para ser parte activa en la solución de tan grave problema.

Según Guillén (2016) el resultado de tomar conciencia sobre la importancia de la lucha financiera para prevenir el crimen organizado se ha traducido, a nivel internacional, en convenios internacionales o regionales, recomendaciones, compromisos y acuerdos de cooperación, siendo los más relevantes:

- a) Creación del Grupo de Acción Financiera Internacional (en 1989), encargado de formular normas universalmente aceptadas para la prevención y represión del lavado de dinero y el financiamiento del terrorismo mediante la expedición de cuarenta recomendaciones, además de nueve recomendaciones especiales sobre el financiamiento del terrorismo. A nivel regional se crearon organismos similares satélites, en el Caribe GAFIC (del cual Guatemala es miembro), Europa del Este, África, Asia y Sudamérica.
- b) Los convenios internacionales de las Naciones Unidas que integran en sus compromisos aspectos relacionados con la prevención de lavado de dinero y el financiamiento del terrorismo, en particular el Convenio de Viena (de 1988) sobre el Tráfico de Estupefacientes, el Convenio para la Represión del Financiamiento del Terrorismo (1999), el Convenio de Palermo (2000) para la Represión de la Criminalidad Organizada Transnacional y el Convenio de Mérida (de 2003) sobre la Represión de la Corrupción.

Robles (2014) analiza que también hay que destacar las iniciativas del sector financiero privado en materia de prevención del lavado de dinero y del financiamiento del terrorismo, en particular las desarrolladas por el Comité de Basilea de Supervisión Bancaria.

Según Recinos (2015) la integración de la prevención del terrorismo a través de su aspecto financieros, ha llevado a los actores financieros, hasta ahora únicamente obligados por la prevención del lavado de dinero, a adoptar medidas para prevenir este nuevo fenómeno, debiendo reforzar las medidas de identificación de sus clientes, y sobre todo vigilando las operaciones financieras, no sólo respecto al origen de los fondos manipulados de procedencia criminal sino también sobre su destino o uso final como posible financiamiento de acciones terroristas.

2.12.1 Manuales de cumplimiento

De conformidad con Briz (2014) a los programas de normas, procedimientos y controles internos para evitar el uso indebido de los servicios y productos en actividades de lavado de dinero u otros activos, la Intendencia de Verificación Especial -IVE- les denomina manuales de cumplimiento. De conformidad con el Reglamento de la Ley contra el Lavado de Dinero u otros Activos, estos deben ser aprobados por la junta directiva, consejo de administración o el órgano de dirección superior de las entidades obligadas y de existir alguna modificación o ampliación a los mismos, deberá hacerse del conocimiento de la Superintendencia de Bancos, a través de la Intendencia, dentro de un mes calendario después de su aprobación. Dichos programas implican:

1. Conocer los antecedentes personales, laborales y patrimoniales de sus empleados y llevar un registro de estos que deberá ser actualizado como mínimo una vez al año.
2. Capacitarlos respecto a las obligaciones y responsabilidades previstas en la ley y llevar un registro de dichas capacitaciones.
3. Establecer un mecanismo de auditoría para verificar el cumplimiento de los programas y normas. Si se contrata auditoría externa deberá estipularse en el contrato que se suscriba para el efecto, que en el dictamen correspondiente se emita opinión con respecto a dicho cumplimiento.
4. Formular y ejecutar medidas para conocer a sus clientes.
5. Llevar un registro en los formularios diseñados por la IVE, de las personas individuales o jurídicas con las que establezcan relaciones comerciales y de las operaciones que con ellas se realicen (registro de clientes); así como verificar y actualizar al menos una vez al año, su identidad y otros datos personales. Esta información debe conservarse como mínimo cinco años después de finalizada la transacción, debiendo informar a la Superintendencia de Bancos, a través de la Intendencia, como mínimo con un mes de anticipación a la fecha en que se llevará a cabo la destrucción de los registros.

2.12.2 Matriz de riesgos

Es una eficaz herramienta que ayuda a identificar los riesgos más significativos inherentes a las actividades de una empresa, tanto de procesos, como la fabricación de productos, o bien, la puesta en marcha de servicios. Es un instrumento válido para mejorar el control de riesgos y la seguridad de una organización, a través de este instrumento se puede realizar un diagnóstico objetivo de empresas de diferentes tamaños y sectores de actividad; asimismo, mediante la matriz de riesgo es posible evaluar la efectividad de la gestión de los riesgos, tanto financieros como operativos y estratégicos, que están impactando en la misión de una determinada organización. (Plataforma tecnológica para la gestión de la excelencia, 2015).

Con el fin de garantizar su eficacia y utilidad, una matriz de riesgo debe tener las siguientes características:

- a) Debe ser flexible.
- b) Sencilla de elaborar y consultar.
- c) Que permita realizar un diagnóstico objetivo de la totalidad de los factores de riesgo.

Según la norma ISO 31000 una matriz de riesgo constituye una herramienta de control y de gestión que sirve para identificar actividades empresariales, asociándolas a riesgos diferenciados por tipo y nivel y a los factores internos y externos relacionados con estos riesgos. Todo ello permite la organización de un sistema integral de gestión de riesgo.

2.13 Medición del riesgo

De acuerdo con Senasa (2007) la medición del riesgo se define por las variables frecuencia por impacto, el resultado cuantitativo determina su valor; para medir la probabilidad de ocurrencia de un evento de riesgo se establecen los siguientes criterios:

2.13.1 Escala definida para medir la frecuencia de los eventos

La frecuencia de ocurrencia de eventos se califica de acuerdo con las categorías: muy improbable, improbable, posible, probable, prácticamente seguro; a cada categoría se le asigna uno de los siguientes valores, uno, dos, tres, cuatro o cinco.

- a) Muy improbable: el evento ocurre con frecuencia anual, este nivel tendrá una calificación de uno.
- b) Improbable: el evento ocurre con frecuencia semestral, este nivel tendrá una calificación de dos.
- c) Posible: el evento ocurre con una periodicidad trimestral, este nivel tendrá una calificación de tres.
- d) Probable: el evento ocurre con frecuencia mensual, este nivel tendrá una calificación de cuatro.
- e) Prácticamente seguro: el evento ocurre con una periodicidad semanal, este nivel tendrá una calificación de cinco.

2.13.2 Escala definida para medir el impacto

De acuerdo con Senasa (2007) la medición incluye la evaluación del impacto del evento, se califica de acuerdo con las siguientes categorías: insignificante, leve, moderado, grave, catastrófico; a cada categoría se le asigna en el mismo orden uno de los siguientes valores, uno, dos, tres, cuatro y cinco.

- a) Insignificante: representa un riesgo bajo, cuando el impacto no afecte monetariamente a la compañía.
- b) Leve: representa un riesgo bajo, cuando exista pérdida financiera menor a Q10,000.
- c) Moderado: representa un riesgo medio, cuando la pérdida financiera sea menor a Q100,000.
- d) Grave: representa un riesgo alto, cuando la pérdida financiera sea mayor a Q300,000.
- e) Catastrófico: representa un riesgo extremo, cuando la pérdida financiera sea mayor a Q1,000,000.

2.14 Criterios de valores del riesgo

Castro (2019) explica que para calificar los riesgos se usan escalas de valoración, dependiendo de las necesidades de cada empresa. Con el valor del riesgo obtenido comparado con el valor del riesgo tolerable, se emite un juicio sobre la tolerabilidad de este. Si de la evaluación se deduce que el riesgo es no tolerable, hay que controlarlo.

El mismo autor indica que para los riesgos identificados como significativos, se debe desarrollar la planificación de la actividad preventiva; los riesgos identificados deben ser evaluados estimando con qué frecuencia podrían aparecer y cuál es el impacto estimado a nivel financiero, reputacional y estratégico.

2.15 Definición de umbrales de tolerancia al riesgo

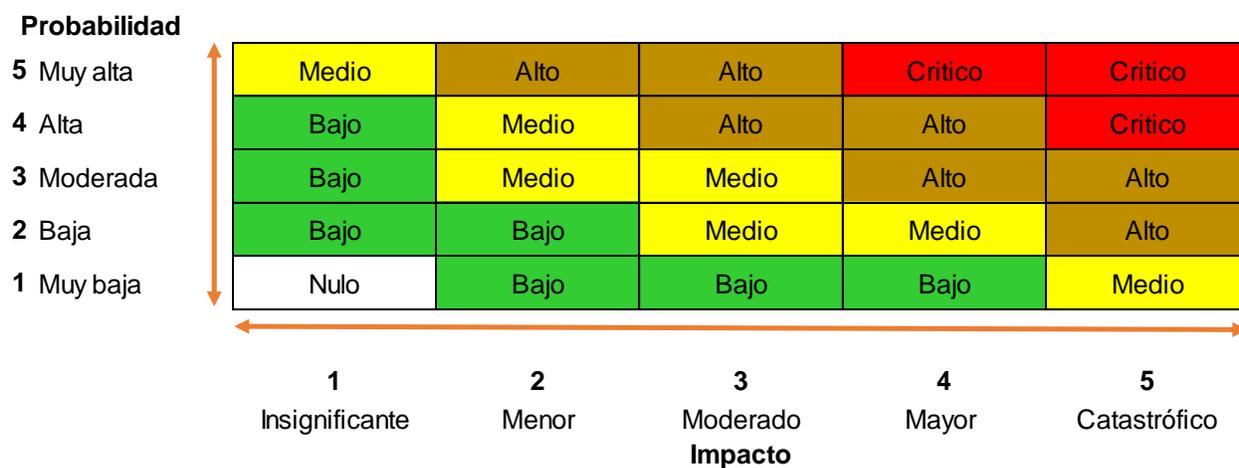
Según Coronado (2007) el umbral de tolerancia a riesgos define hasta donde le preocupan los riesgos a la administración de una compañía, institución, persona interesada, es decir, para que riesgos se debe preparar una estrategia de respuesta o incluso de contingencia y cuales simplemente se quieren vigilar.

2.15.1 Mapa de calor

Londoño (2019) explica que un mapa de calor de riesgo consiste en una matriz con dos ejes denominados X y Y; donde Y representa la probabilidad de frecuencia del riesgo y el X representa el impacto que puede tener el mismo.

El mapa representa gráficamente la ubicación de los riesgos en un cuadrante, dependiendo de la probabilidad de que algún evento de riesgo pueda ocurrir y el impacto cuantitativo o cualitativo que se produce en caso de que se materialice el riesgo.

Gráfica 2
Mapa de calor



Fuente: elaboración propia con información obtenida de Megias (2009), gestión de riesgos de proyectos.

3. METODOLOGÍA

Contiene los métodos de indagación que explica en detalle de qué y cómo se hizo para resolver el problema de la investigación relacionado con el diseño de una matriz para el análisis de los riesgos asociados con el lavado de dinero y su efecto financiero en una compañía que se dedica al desarrollo y compraventa de proyectos inmobiliarios.

El contenido del capítulo incluye metodología, definición y delimitación del problema, objetivo general y específicos, diseño utilizado, unidad de análisis, período histórico, ámbito geográfico de la investigación, universo y tamaño de la muestra, las técnicas de investigación documental utilizadas.

3.1 Definición del problema

Durante la última década, en el municipio de Guatemala, las empresas que se dedican al desarrollo y compraventa de bienes inmuebles han tomado importancia debido al crecimiento constante que se ha mantenido a nivel nacional e internacional, obteniendo como resultado un riesgo en el mercado inmobiliario; debido que estas actividades son un vehículo susceptible de comisión de actos delictivos y violación de normas y leyes que regulan el lavado de dinero u otros activos.

Las empresas que se dedican a estas actividades mercantiles se encuentran sujetas a reportar operaciones sospechosas, realizar procedimientos que ayuden a fortalecer los controles, diseñar políticas internas con el objetivo de conocer a los clientes y proveedores; resguardo de operaciones para evitar que éstas sean un vehículo de comisión de actos delictivos. Es importante analizar estos riesgos, debido a la susceptibilidad de adquirir bienes sin conocer la procedencia de los recursos, los cuales pueden tener origen ilícito; por lo que se propone realizar una matriz de riesgos que ayude a la identificación y gestión de los riesgos a los que se encuentra expuesta una empresa inmobiliaria, con el fin de prevenir los efectos financieros negativos en las ganancias de ésta.

3.2 Planteamiento del problema

¿Cuál es el efecto financiero de los riesgos asociados con el lavado de dinero, en una empresa que se dedica al desarrollo y compraventa de proyectos inmobiliarios?

3.2.1 Unidad de análisis

Empresa desarrolladora de proyectos inmobiliarios

3.2.2 Período histórico

De enero a diciembre de 2019.

3.2.3 Ámbito geográfico

Zona 14, municipio de Guatemala, departamento de Guatemala.

3.2.4 Preguntas generadoras

1. ¿Qué herramienta financiera se puede utilizar para disminuir los riesgos asociados con el lavado de dinero a los que se encuentra expuesta una empresa que se dedica al desarrollo y compraventa de bienes inmobiliarios?
2. ¿Cómo definir los criterios de medición de impacto y probabilidad del riesgo de lavado de activos?
3. ¿Cómo evaluar el riesgo de lavado de activos para determinar los criterios de valoración?
4. ¿Cómo determinar umbrales de tolerancia al riesgo, para establecer prioridades y acciones a seguir?
5. ¿Cómo establecer el proceso de la matriz de riesgos para la prevención del lavado de dinero u otros activos?

3.3 Objetivos

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

3.3.1 Objetivo general

Establecer el efecto financiero de los riesgos asociados con el lavado de dinero u otros activos en una empresa inmobiliaria, por medio del desarrollo de una matriz de riesgos de probabilidad e impacto.

3.3.2 Objetivos específicos

1. Definir criterios de medición de probabilidad e impacto del riesgo de lavado de dinero u otros activos, con base en parámetros de clasificación.
2. Determinar criterios de valoración, con base en operaciones de suma y producto, con el fin de establecer el grado del riesgo inherente.
3. Delimitar umbrales de tolerancia al riesgo, para establecer prioridades y el tratamiento de éste.
4. Proyectar el efecto financiero en el estado de resultados por la materialización de los riesgos identificados.

3.4 Método científico

El método científico es el fundamento de la presente investigación relacionada con el análisis de los riesgos asociados con el lavado de dinero y su efecto financiero por el desarrollo y compraventa de proyectos inmobiliarios en la ciudad de Guatemala, departamento de Guatemala; siguiendo el proceso metodológico científico, se llevó a cabo el trabajo de campo respectivo con el propósito de realizar la propuesta de una matriz de riesgos de causa y efecto, de acuerdo con las siguientes fases:

3.4.1 Fase indagadora

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

3.4.2 Fase demostrativa

Se analizó y se evaluó la información recopilada para obtener el resultado de la investigación, relacionada con el diseño de una matriz de riesgos de lavado de activos en el sector inmobiliario, la cual se encuentra en la segunda fase del capítulo cuatro de esta investigación.

3.4.3 Fase expositiva

Se proyectó la materialización de los riesgos identificados en la matriz de riesgos y se cuantificó el efecto en el estado de resultados, esto se encuentra en la tercera fase del capítulo cuatro de este informe.

3.4.4 Enfoque cuantitativo

El enfoque cuantitativo según Hernández, Fernández y Baptista (2014) es secuencial y probatorio. El presente informe partió de una idea que fue acotándose y, una vez delimitada, se planteó un problema de estudio delimitado y concreto sobre el tema objeto de estudio, se plantearon objetivos y preguntas de investigación, se revisó la literatura y se construyó un marco teórico. Se identificaron los riesgos asociados con el lavado de dinero y se estimaron magnitudes de medición de los posibles efectos financieros que se pueden tener, las conclusiones derivadas contribuirán a la generación de conocimiento.

3.4.5 Diseño no experimental

El presente trabajo es de tipo no experimental, que según Hernández, Fernández y Baptista (2014), es aquel que se realiza sin manipular deliberadamente variables, es transeccional correlacional-causal, el cual describe relaciones entre dos o más variables en un momento determinado, en función de la relación causa-efecto. Se observaron estudios previos relacionados con el tema objeto de estudio, se investigaron las leyes nacionales e internacionales que regulan el lavado de dinero u otros activos, se analizaron los riesgos legales a los que se encuentra expuesta una empresa que se dedica al desarrollo y compraventa de bienes inmobiliarios, posteriormente se diseñó una matriz de riesgos de causa y efecto, como propuesta para mitigar estos riesgos y evitar el efecto financiero negativo, dicho instrumento cumple con los objetivos del estudio.

3.4.6 Alcance

El presente trabajo de investigación tiene un alcance descriptivo-correlacional en el cual se especifican las leyes y tratados internacionales que regulan el lavado de dinero u otros activos, se analizaron los riesgos a los que es susceptible una empresa inmobiliaria y se diseñó una matriz de riesgos de causa y efecto con base en los criterios planteados, proyectando los efectos financieros que podría tener la compañía por no contar con un adecuado sistema de riesgos, esto se encuentra contenido en el capítulo cuatro de este mismo trabajo.

3.5 Técnicas de investigación aplicadas

Las técnicas son reglas y operaciones para el manejo de los instrumentos en la aplicación del método de investigación científico. Las técnicas de investigación documental y de campo aplicadas en la presente investigación, se refieren a lo siguiente:

3.5.1 Técnicas de investigación documental

Para la investigación documental se realizó la consulta bibliográfica de las normativas legales que regulan y supervisan el lavado de dinero u otros activos, asimismo, se indagó sobre estudios anteriores relacionados con el control de riesgos asociados con el tema objeto de estudio, se revisaron fuentes bibliográficas obtenidas de leyes, libros, tesis, páginas web, para la construcción del marco teórico. Las técnicas utilizadas fueron: resumir, subrayar aspectos relevantes en los documentos electrónicos, citar, transcribir, entre otras, a través del desarrollo de los siguientes pasos:

1. Elección y delimitación del tema de investigación documental.
2. Elaboración del plan de trabajo para la investigación.
3. Proceso de recolección del material de investigación.
4. Organización y análisis de la información.
5. Redacción y presentación del informe.

3.5.2 Técnicas de investigación de campo

En la investigación de campo se utilizaron técnicas de recopilación de información de fuente primaria y secundaria para sustentar la investigación técnica y financiera, relacionada con la administración del riesgo en una empresa que se dedica al desarrollo y compraventa de proyectos inmobiliarios, ubicada en la Ciudad de Guatemala.

Las principales técnicas aplicadas fueron: la observación directa, entrevistas a la administración de una compañía inmobiliaria, análisis de antecedentes del tema objeto de estudio, aplicación de herramientas de evaluación, entre otros; con lo cual se establecieron los parámetros de causa y efecto en una matriz de riesgos.

3.5.3 Técnicas de redacción

Para la presentación oportuna del informe de graduación, se utilizaron técnicas de redacción apropiada para una lectura interesante, con una narrativa lógica, ordenada y congruente para los usuarios, con una adecuada puntuación y ortografía en el desarrollo del trabajo de investigación.

3.5.4 Instrumentos

Los instrumentos que se utilizaron para recabar y analizar la información son los siguientes:

- a) Cuestionarios.
- b) Entrevista al gerente financiero de la organización, así como al personal involucrado en las negociaciones de compraventa y manejo de flujos de efectivo.
- c) Fichas de anotación para la observación de los procedimientos implementados por la organización para el control y documentación de los flujos de efectivo.
- d) Recopilación documental de las leyes y tratados internacionales que regulan el tema de prevención del delito de lavado de dinero.

4. RESULTADOS DE LA INVESTIGACIÓN

El presente capítulo expone los resultados de la investigación relacionados con el análisis de los riesgos asociados con el lavado de dinero y su efecto financiero en una compañía que se dedica al desarrollo y compraventa de proyectos inmobiliarios, ubicada en el departamento de Guatemala, municipio de Guatemala, por el periodo comprendido del uno de enero de dos mil diecinueve al treinta y uno de diciembre de dos mil diecinueve.

4.1 Procedimientos actuales de control interno

Actualmente Inmobiliaria Las Luces, S.A., no cuenta con un departamento de riesgos, la persona encargada de velar por el cumplimiento de los procedimientos establecidos en la Ley Contra el Lavado de Dinero u Otros Activos y su reglamento es el gerente administrativo, quien a su vez es el oficial de cumplimiento designado, este se encarga de informar a la junta directiva la situación financiera de la compañía.

Actualmente no existen políticas escritas que establezcan los procedimientos de control y documentación de los flujos de efectivo, las instrucciones del gerente administrativo al resto del personal se realizan de forma oral y en ocasiones por medio de correos electrónicos.

Los procedimientos de control interno que se tienen implementados para la documentación de los flujos de efectivo son los siguientes:

- a) Aportaciones no dinerarias de socios, documentadas con escrituras públicas en las cuales se individualizan a las partes involucradas (socio, sociedad).
- b) Utilización de cuentas monetarias a nombre de la sociedad, cumpliendo con todos los requisitos para su apertura.
- c) Manejo de cheques voucher para realizar pagos a proveedores.

- d) Contratos de créditos bancarios para la obtención de financiamiento para el desarrollo del proyecto, en el cual se individualizan las partes involucradas y acuerdan los términos de financiamiento.
- e) Contratos de cuentas corrientes por obtención de financiamiento de compañías relacionadas.
- f) Elaboración de conciliaciones bancarias, las cuales incluyen los nombres y firmas de las personas encargadas de realizarlo (contador) y revisarlo (gerente financiero).
- g) Archivos físicos que contienen voucher de cheques y transferencias bancarias que documentan los pagos realizados a proveedores y su documentación de soporte.
- h) Celebración de contratos de promesa de compraventa para documentar los pagos en concepto de enganche del bien inmueble, las especificaciones de este, la individualización de las partes (comprador y vendedor) y la forma de pago; en este contrato también se especifica la procedencia de los flujos de efectivo.
- i) Archivo físico que contiene el expediente de cada cliente, el cual incluye: un estudio socioeconómico, el perfil del cliente, fotocopia del documento personal de identificación, recibos emitidos por la inmobiliaria para documentar los anticipos recibidos, contrato de promesa de compraventa, fotocopia del contrato del crédito bancario obtenido por el cliente, el cual servirá para el pago del bien inmueble (en caso este sea financiado), facturas que soportan las ventas y pago de impuestos, copias de acciones emitidas por el uso de áreas comunes.
- j) Archivo físico de recibos de arras, los cuales soportan los anticipos recibidos de los clientes en concepto de reserva de compra del bien inmueble.
- k) La sociedad cuenta con un oficial de cumplimiento, el cual se encarga de cumplir con las atribuciones que establece la Ley Contra el Lavado de Dinero u Otros Activos y su Reglamento.

4.1.1 Ventas de bienes inmuebles durante el periodo 2019

Durante el periodo 2019, Inmobiliaria Las Luces, S.A., realizó ventas de apartamentos, cada apartamento se encuentra facturado en 3 partes: venta de la obra gris, venta de acabados y venta de una acción de una asociación, la cual le da el derecho al propietario del uso de áreas comunes.

Tabla 2
Registro de las ventas de bienes inmuebles
Cifras en miles de quetzales

| Descripción | 1er. Trimestre | 2do. Trimestre | 3er. Trimestre | 4to. Trimestre | Total |
|---------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|---------------|
| Ventas de obra gris | 18,974 | 2,342 | 3,775 | 4,216 | 29,308 |
| Ventas de acabados | 14,236 | 1,748 | 2,832 | 1,643 | 20,459 |
| Ventas no afectas | 14,191 | 1,748 | 2,832 | 1,643 | 20,414 |
| Totales | 47,401 | 5,839 | 9,439 | 7,502 | 70,181 |

Fuente: Elaboración propia utilizando información de la investigación realizada.

La tabla número dos muestra que durante el periodo 2019 se realizaron ventas por un total de Q70,180,588, consistentes en 38 apartamentos, de los cuales el 65% se encuentran pagados en su totalidad, el resto de los apartamentos que representan el 35% únicamente se encuentra pagado el valor del enganche equivalente al 5% del valor total del bien inmueble.

La integración de las ventas al contado y al crédito se detallan en la tabla No.3

Tabla 3
integración de ventas al crédito y al contado
Cifras en miles de quetzales

| Tipo de ventas | Valores | % | Ingreso de flujos |
|-------------------|---------------|-------------|-------------------|
| Ventas al contado | 45,617 | 65% | 45,617 |
| Ventas al crédito | 24,563 | 35% | 1,228 |
| Totales | 70,181 | 100% | 46,846 |

Fuente: Elaboración propia utilizando información de la investigación realizada.

La tabla número tres, muestra el ingreso de flujos por ventas efectuadas durante el periodo 2019, por un total de Q46,846 miles.

4.1.2 Estado de resultados para el periodo 2019

Para el periodo 2019, Inmobiliaria Las Luces, S.A., presenta el siguiente estado de resultados:

Tabla 4
Estado de resultados
Por el periodo comprendido del 01 de enero al 31 de diciembre de 2019
Cifras en miles de quetzales

| Descripción | Valores |
|---|---------------|
| Ventas | |
| Ventas locales | 29,308 |
| Prestación de servicios | 20,459 |
| Ingresos no afectos | 20,414 |
| Total ventas | 70,181 |
| (-) Costos | 52,432 |
| Margen bruto | 17,749 |
| (-) Gastos de operación | 2,305 |
| Ganancia antes de intereses e impuestos | 15,444 |
| Otros ingresos y gastos financieros | |
| (+) Otros ingresos financieros | 5,608 |
| (-) Otros gastos financieros | 4,840 |
| Ganancia antes de impuestos | 16,212 |

Fuente: Elaboración propia utilizando información de la investigación realizada.

El estado de resultados del periodo 2019, muestra una ganancia de Q16,212 miles antes del pago de impuestos, se desconoce si la compañía cumple con todas las obligaciones establecidas en la Ley Contra el Lavado de Dinero u Otros Activos y su Reglamento, por lo que es necesario analizar estos riesgos y proyectar el impacto financiero negativo en el estado de resultados, por el pago de multas y sanciones en las que podría incurrir la inmobiliaria si no se realiza un adecuado sistema de gestión de riesgos.

4.2 Definición de criterios de medición

Este criterio se fundamenta en el conocimiento del entorno de la compañía que permite la adquisición de controles fuertes, logrando minimizar el riesgo para poder identificar, si existe alguna irregularidad; además cumplir con la obligación de reportar actividades que considere inadecuadas, como el conocimiento del empleado, la capacidad, responsabilidad del personal, los controles, mecanismos establecidos para la verificación y evaluación del cumplimiento, según la Ley Contra el Lavado de Dinero u Otros activos del Decreto No. 67-2001 y su reglamento Acuerdo Gubernativo No. 118-2002, modificado por el Acuerdo 443- 2013, así como la Ley Para Prevenir y Reprimir el Financiamiento del Terrorismo Decreto 58-2005, reglamento de la Ley para Prevenir y Reprimir el Financiamiento del Terrorismo Acuerdo Gubernativo 86-2006.

4.2.1 Indicadores de medición de probabilidad

Permitirá conocer la probabilidad de que ocurra algún evento en relación a la aplicación de la Ley Contra el Lavado de Dinero u Otros activos y la Ley para Prevenir y Reprimir el Financiamiento del Terrorismo, en la empresa objeto de estudio, para lo cual es necesario medir la posibilidad de acuerdo con las siguientes categorías: Muy improbable, improbable, posible, probable, prácticamente seguro; las cuales ayudarán a describir la probabilidad de ocurrencia del riesgo y determinar el nivel de seguridad de la empresa.

Tabla 5
Escala de probabilidad de ocurrencia

| Probabilidad | | |
|--------------|------------------------|-------------|
| Nivel | Probabilidad de suceso | Descripción |
| 1 | Muy improbable | Muy baja |
| 2 | Improbable | Baja |
| 3 | Posible | Moderada |
| 4 | Probable | Alta |
| 5 | Muy probable | Muy alta |

Fuente: Elaboración propia utilizando información de la investigación realizada.

Tabla 6**Probabilidad de riesgo de conocimiento del empleado**

Riesgo número 1. Conocimiento de los trabajadores de la empresa inmobiliaria

| Probabilidad | | | |
|---------------------|-------------------------------|---------------|--|
| Nivel | Probabilidad de suceso | Riesgo | Descripción |
| 1 | Muy improbable | Muy baja | Que los colaboradores no cumplan con la presentación de antecedentes penales y policíacos. |
| 2 | Improbable | Baja | Que no se cuente con personal con conocimiento técnico, para los puestos asignados. |
| 3 | Posible | Moderada | Que no se cuente con un adecuado sistema de capacitaciones, cursos, charlas y diplomados para los empleados, que les permita estar actualizados en el cumplimiento de normas y procedimientos. |
| 4 | Probable | Alta | Que los empleados no cuenten con conocimientos de la normativa, ni asistan a recibir capacitaciones, por lo menos una vez al año, sobre temas de lavado de activos y la presentación de tipologías a las que puede estar expuesto el sector inmobiliario actual. |
| 5 | Muy probable | Muy alta | Que los empleados conozcan a cabalidad las políticas y controles establecidos e implementados dentro de la inmobiliaria, para poder identificar los casos generados por algún sistema de monitoreo y poder reportar al oficial de cumplimiento. |

Fuente: Elaboración propia utilizando información de la investigación realizada.

El objetivo de la tabla de probabilidad del riesgo de conocimiento del empleado es evaluar el impacto de algún evento que puede suceder en la empresa por no tener una política adecuada de conocimiento del empleado o cliente interno.

Tabla 7**Probabilidad de conocimiento del cliente**

Riesgo número 2. Identificar si se tiene implementado un adecuado sistema para el conocimiento del cliente

| Probabilidad | | | |
|---------------------|-------------------------------|---------------|---|
| Nivel | Probabilidad de suceso | Riesgo | Descripción |
| 1 | Muy improbable | Muy baja | Contar con todos los datos generales y copia de documentos del potencial comprador. |
| 2 | Improbable | Baja | Conocimiento real de las fuentes de ingresos y egresos del cliente |
| 3 | Posible | Moderada | Validar los datos proporcionados por el cliente y verificar si existen referencias negativas en contra del potencial comprador. |
| 4 | Probable | Alta | Determinar si su fuente de ingresos es de alto riesgo, verificar si son Personas Expuestas Políticamente. |
| 5 | Muy probable | Muy alta | Verificar si el cliente se encuentra vinculado y/o relacionados a listas negras existentes. |

Fuente: Elaboración propia utilizando información de la investigación realizada.

La tabla de probabilidad de conocimiento del cliente ayuda a cuantificar el impacto de la posibilidad que ocurra un evento en la empresa, al no contar con una política adecuada de conocimiento del cliente por medio del análisis de calificación de acuerdo con la probabilidad del riesgo, para identificar, evaluar las medidas que podrían implementar que ayuden en la prevención y mitigación del riesgo, y consecuentemente pueda desarrollar herramientas y políticas adecuadas a las necesidades de la inmobiliaria.

Tabla 8

Probabilidad del riesgo del oficial de cumplimiento

Riesgo número 3. Cumplimiento de la normativa por el oficial de cumplimiento

| Probabilidad | | | |
|---------------------|-------------------------------|---------------|---|
| Nivel | Probabilidad de suceso | Riesgo | Descripción |
| 1 | Muy improbable | Muy baja | Que no realice los reportes que debe presentar ante la Intendencia de Verificación Especial -IVE- |
| 2 | Improbable | Baja | Que no se cuente con controles que permitan al oficial de cumplimiento, realizar sus tareas en el monitoreo de la inmobiliaria, para determinar si se previene el riesgo de ser utilizadas en operaciones ilícitas. |
| 3 | Posible | Moderada | Que no se cuente con un oficial de cumplimiento, con el conocimiento de la normativa LD/FT |
| 4 | Probable | Alta | Que no realice capacitaciones a los empleados para instruirse en cuanto a la normativa de LD/FT, así como de comunicar sus objetivos para lograr el cumplimiento de sus funciones |
| 5 | Muy probable | Muy alta | Que cuente con las herramientas y el apoyo necesario por parte de los socios y directores para poder realizar sus funciones y poder cumplir con sus objetivos. |

Fuente: Elaboración propia utilizando información de la investigación realizada.

La tabla número 8 tiene como objeto conocer la posibilidad de detectar la ocurrencia del riesgo, con base en el cumplimiento de criterios de evaluación e independencia del oficial de cumplimiento, requerido por la normativa de lavado de dinero y financiamiento del terrorismo en cuanto a reportar y controlar las transacciones dentro de la inmobiliaria.

Tabla 9
Probabilidad de riesgo de transacciones

Riesgo número 4. Controlar el origen de los flujos de la inmobiliaria

| Probabilidad | | | |
|---------------------|-------------------------------|---------------|--|
| Nivel | Probabilidad de suceso | Riesgo | Descripción |
| 1 | Muy improbable | Muy baja | Que las transacciones se realicen por medio del sistema bancario. |
| 2 | Improbable | Baja | Que utilicen cuentas bancarias que no se encuentren registradas a nombre de la compañía y que no se encuentren registradas en la contabilidad. |
| 3 | Posible | Moderada | Mantener un acuerdo con una constructora a la cual se le otorgue la libertad de utilizar una cuenta bancaria de la inmobiliaria y que esta se utilice para actos delictivos de lavado de dinero. |
| 4 | Probable | Alta | Que no realicen conciliaciones de flujos de origen y destino, y que la persona que realiza las conciliaciones bancarias no sea supervisada. |
| 5 | Muy probable | Muy alta | Que se realicen estudios socioeconómicos de los clientes para determinar su capacidad de pago, y para optar al endeudamiento. |

Fuente: Elaboración propia utilizando información de la investigación realizada.

El objetivo de la tabla número 9 es evaluar un posible evento que pueda ocurrir al no contar con una adecuada política de conocimiento de los flujos que la empresa recibe y realiza; a través del análisis de la calificación de la probabilidad del riesgo, puede disminuir éste, aplicando medidas correctivas que ayuden a la mitigación del riesgo existente en el negocio.

Tabla 10

Probabilidad del riesgo de los programas de la administración

Riesgo número 5. Desarrollar controles para el cumplimiento de programas y normas relacionadas al lavado de dinero y financiamiento del terrorismo

| Probabilidad | | | |
|--------------|------------------------|----------|---|
| Nivel | Probabilidad de suceso | Riesgo | Descripción |
| 1 | Muy improbable | Muy baja | Que no se cuente con un equipo de personas encargadas del área de riesgos, enfocados en lavado de dinero y financiamiento del terrorismo |
| 2 | Improbable | Baja | Que no tengan programas definidos por los altos mandos, de cumplimiento para todo el personal, que ayude al cumplimiento de la normativa aplicable. |
| 3 | Posible | Moderada | Que no se desarrollen planes de evaluación del cumplimiento de la normativa que ayude a facilitar las funciones del oficial de cumplimiento |
| 4 | Probable | Alta | Que no se tengan controles y políticas sobre la prevención del LD/FT, así como no contar con los recursos tecnológicos que le permitan realizar su trabajo. |
| 5 | Muy probable | Muy alta | Que no se tengan registros de expedientes conforme a los requerimientos mínimos establecidos por la ley de LD/FT respecto a los datos de cliente, para poder manejar un perfil. |

Fuente: Elaboración propia utilizando información de la investigación realizada.

El objetivo de la tabla número 10 es tener una adecuada política de conocimiento de la supervisión e implementación de procedimientos y programas que la empresa realiza para su control y resguardo del riesgo a través del análisis de la calificación de la probabilidad del riesgo, definir las medidas correctivas que ayuden a la mitigación del riesgo, requiera el cumplimiento de normativa.

4.2.2 Impacto de los riesgos

Para la medición del impacto de los riesgos identificados, se utiliza la siguiente tabla que ayuda a evaluar el efecto o daño que pueden causar los sucesos que se evaluaron, en la empresa inmobiliaria objeto de estudio.

Tabla 11
Medición de impacto

| Impacto | |
|---------|------------------|
| Nivel | Impacto relativo |
| 1 | Insignificante |
| 2 | Leve |
| 3 | Moderado |
| 4 | Grave |
| 5 | Catastrófico |

Fuente: Elaboración propia utilizando información de la investigación realizada.

La tabla número 11 denominada medición de impacto ayudará a determinar el nivel e impacto del daño que ocasiona el no contar con medios, sistemas que ayuden a conocer y detectar los riesgos dentro de la empresa dedicada al desarrollo y compraventa de bienes inmuebles, así como a medir el conocimiento, compromiso que tienen los altos mandos y demás personal, sobre el cumplimiento de la normativa contra el lavado de dinero u otros activos y financiamiento del terrorismo.

Con ello se analiza cada segmento de los riesgos identificados: Riesgo de conocimiento del empleado, riesgo de conocimiento del cliente, riesgo de la observancia del oficial de cumplimiento, riesgo de transacciones, riesgo de los programas de administración; al riesgo más relevante identificado en cada segmento se le dará una ponderación del impacto relativo.

Tabla 12

Medición del impacto de política conocimiento del empleado

Objetivo: verificar la política de conocimiento del empleado

| Riesgo | | Normativa aplicable |
|---|-------------------------|--|
| Realizar procedimientos de contratación que no cumplen con las políticas de la entidad, para el conocimiento adecuado del empleado y sus referencias laborales. | | Procedimientos que aseguren un alto nivel de integridad del personal y de conocimiento de los antecedentes personales, laborales y patrimoniales. De conformidad con el artículo 19 de la Ley Contra el Lavado de Dinero u Otros Activos y artículo 10 de su reglamento. |
| Nivel | Impacto relativo | Mediciones |
| 1 | Insignificante | Que al expediente le falte algún documento que no sea esencial para investigar la honorabilidad del empleado. |
| 2 | Leve | Que el empleado sea contratado solo por influencia, sin haber pasado por los procedimientos de evaluación y revisión de documentos esenciales. |
| 3 | Moderado | Que el personal no sea capacitado en normativas del LD/FT, pero que tenga conocimientos generales sobre estos temas. |
| 4 | Grave | Contratación de personal sin conocimientos técnicos en las normativas de LD/FT y que por ese motivo no aplique eficientemente los controles para mitigar los riesgos. |
| 5 | Catastrófico | contratación de personal sin considerar su honorabilidad, reputación y experiencia; así como no solicitar y confirmar la autenticidad de los documentos proporcionados. |

Fuente: Elaboración propia utilizando información de la investigación realizada.

Este objetivo determina un aspecto importante en la medición del riesgo dentro de la inmobiliaria, debido a que el personal que se contrata forma parte de un equipo que debe estar capacitado, formado de acuerdo con las necesidades y exigencias demandadas por el giro del negocio de la empresa, para poder desarrollar un plan de prevención adecuado.

Tabla 13
Medición de impacto conocimiento del cliente

Objetivo: Desarrollar la política de conocimiento del cliente

| Riesgo | | Normativa aplicable |
|---|-------------------------|--|
| No crear un expediente que contribuya a identificar al cliente correctamente, por medio de los documentos importantes que ayuden a identificar riesgos y el tratamiento de estos. | | Política de conocimiento de los clientes, artículo 19 de la Ley Contra el Lavado de Dinero u Otros Activos y artículo 12 de su reglamento |
| Nivel | Impacto relativo | Mediciones |
| 1 | Insignificante | Que el expediente no incluya algún documento que no posea tanta relevancia para verificar la honorabilidad del futuro comprador. |
| 2 | Leve | No tener establecido un listado con todos los documentos que se deben de solicitar al potencial comprador. |
| 3 | Moderado | Realizar operaciones con personas que sean familiares de personas expuestas políticamente, con cargos públicos y que se encuentren en listas negras. |
| 4 | Grave | No confirmar que el cliente sea real y realizar negocios con un testaferro. |
| 5 | Catastrófico | Revisiones y sanciones por parte de la IVE por no corroborar la autenticidad de todos los documentos proporcionados por el cliente. |

Fuente: Elaboración propia utilizando información de la investigación realizada.

Esta valoración permite proyectar el daño que podría causar la falta de aplicación de la política y no realizar procedimientos adecuados para la administración de riesgo en la compañía, en cuanto al conocimiento del cliente y la autenticidad de los documentos que este brinda, debido a que es la principal fuente de ingresos. Este es un procedimiento muy importante que se debe analizar con cuidado para la detección de actos inusuales que generan señales de alerta en materia de lavado de dinero u otros activos.

Tabla 14
Medición del impacto del incumplimiento de atribuciones del oficial de cumplimiento

Objetivo: Que el oficial de cumplimiento sea eficiente en la realización de sus atribuciones

| Riesgo | | Normativa aplicable |
|---|-------------------------|--|
| Que el oficial de cumplimiento no realice todos los procedimientos de los programas de monitoreo en cuanto a la prevención de actividades vinculadas con el lavado de dinero u otros activos. | | Ley Contra el Lavado de Dinero u Otros Activos y artículos 21 y 22 de su reglamento. |
| Nivel | Impacto relativo | Mediciones |
| 1 | Insignificante | Que no capacite al resto del personal para darles a conocer los procedimientos específicos para cada puesto. |
| 2 | Leve | Que no verifique de forma oportuna el cumplimiento de los procedimientos por parte de todo el personal que realice actividades clave vinculadas con la detección del lavado de dinero u otros activos. |
| 3 | Moderado | Que el oficial de cumplimiento no posea todo el conocimiento técnico en cuanto a la aplicación de los procedimientos adecuados en función con sus obligaciones. |
| 4 | Grave | Que no se capacite de forma constante en temas de lavado de dinero u otros activos y que no presente informes trimestrales al órgano de administración de la inmobiliaria. |
| 5 | Catastrófico | Que no identifique transacciones sospechosas y no le dé el seguimiento adecuado por falta de conocimiento, así como no reportar estas transacciones a la IVE en el momento oportuno. |

Fuente: Elaboración propia utilizando información de la investigación realizada.

Esto permite conocer los efectos que podría tener en la compañía la falta de aplicación de todos los procedimientos que debe cumplir el oficial de cumplimiento, lo que genera sanciones administrativas y desembolsos monetarios.

Tabla 15

Medición del impacto de transacciones sospechosas

Objetivo: prevenir y medir el riesgo de transacciones sospechosas en los flujos

| Riesgo | | Normativa aplicable |
|---|------------------|--|
| No tener un control adecuado en la procedencia de los flujos monetarios mayores o iguales a US\$10,000, | | Ley Contra el Lavado de Dinero u Otros Activos y su reglamento, Ley Para Prevenir y Reprimir el Financiamiento del Terrorismo, recomendaciones del GAFI. |
| Nivel | Impacto relativo | Mediciones |
| 1 | Insignificante | Que las operaciones se realicen por medio del sistema bancario, pero no se realicen conciliaciones de flujos de forma mensual. |
| 2 | Leve | Que la persona que realiza las conciliaciones bancarias no sea supervisada por su jefe inmediato, asimismo, que estas no posean nombres y firmas de las personas encargadas de realizarlas y revisarlas. |
| 3 | Moderado | Que la compañía reciba flujos monetarios en cuentas bancarias que no se encuentren a nombre de esta y que, por lo tanto, no se encuentren registradas en la contabilidad. |
| 4 | Grave | Que se realicen pagos simultáneos con montos pequeños durante el mismo día, y al integrar la operación sume más de US\$ 10,000.00 y no se realice el seguimiento adecuado. |
| 5 | Catastrófico | Ineficiencia en la identificación de transacciones mayores o iguales a US\$10,000.00, y que estas fallas sean de forma constante en las operaciones de la compañía. |

Fuente: Elaboración propia utilizando información de la investigación realizada.

Un inadecuado sistema de control de flujos de efectivo podría ocasionar que las cuentas bancarias de la compañía sean utilizadas para realizar operaciones que se encuentran vinculadas con actividades de lavado de dinero u otros activos y financiamiento del terrorismo.

Tabla 16
Medición del impacto de los programas de cumplimiento

Objetivo: Contar con un equipo que diseñe y evalúe programas para la prevención del lavado de dinero u otros activos.

| Riesgo | | Normativa aplicable |
|---|------------------|--|
| Inexistencia de un equipo de administración de riesgos dentro de la compañía, que desarrolle programas adecuados para la prevención y control de riesgos de lavado de dinero. | | Ley Contra el Lavado de Dinero u Otros Activos y su reglamento, recomendaciones del GAFI |
| Nivel | Impacto relativo | Mediciones |
| 1 | Insignificante | Que el personal no comprenda a cabalidad la función de los programas. |
| 2 | Leve | Que no se diseñe un programa de acuerdo con las necesidades de la compañía. |
| 3 | Moderado | No contar con personal capacitado en conocimiento técnico y experiencia, para el desarrollo y control de los procedimientos establecidos en los programas. |
| 4 | Grave | Que no existan programas por escrito que ayuden a la prevención y mitigación de los riesgos de lavado de dinero, de conformidad con la normativa vigente. |
| 5 | Catastrófico | Que el personal no cumpla con los controles y programas establecidos por el oficial de cumplimiento, para la prevención y mitigación de riesgos. |

Fuente: Elaboración propia utilizando información de la investigación realizada.

El no contar con un equipo que tenga como función la creación y control de programas de prevención, control y mitigación de riesgos de lavado de dinero, podría tener como efecto que la compañía sea utilizada para la comisión de actos delictivos vinculados con el lavado de dinero y financiamiento del terrorismo.

4.2.3 Presentación de la matriz de riesgos

Gráfica 3

Matriz de administración de riesgo, probabilidad e impacto de lavado de dinero en una empresa inmobiliaria

| IDENTIFICACIÓN DE EVENTOS | | | | | | EVALUACIÓN DE RIESGO | | | TRATAMIENTO DEL RIESGO | | | | ACTIVIDADES DE CONTROL | | | |
|--|---------------------------------|---|--------------------------------------|--|--------------------------------------|--|--|---------------------------------|------------------------|----------------------------|---------------------------------|---|---------------------------------|---|---|--|
| EVENTOS | FACTORES EXTERNOS | | | FACTORES INTERNOS | | | P R O B A B I L I D A D | I M P A C T O | RIESGO INHERENTE | E V I T A R | R E D U C I R | C O M P A R T I R | A C E P T A R | ¿CÓMO? | POLÍTICAS | PROCEDIMIENTOS |
| | L e g a l e s | P o l i t i c o s | S o c i a l e s | A d m i n i s t r a t i v o | P r o c e s o s | T e c n o l o g í a | | | | | | | | | | |
| Malos procedimientos para identificar y conocer a los clientes. | | | | | x | | 2 | 4 | 8 | | x | | | Capacitando a todo el personal, asignándoles roles específicos. | Crear una política de cumplimiento para cada uno de los puestos | Diseñar un manual de procedimientos de cumplimiento obligatorio que especifique las funciones de cada puesto de trabajo. |
| Desconocimiento de todas las atribuciones del oficial de cumplimiento. | | | | | | x | 3 | 4 | 12 | x | | | | Capacitación constante del oficial de cumplimiento. | Coordinar con RRHH el perfil del puesto | Revisar que los candidatos posean los estudios técnicos y experiencia, asimismo deberán evaluar sus competencias para el desarrollo eficiente de atribuciones. |
| Ineficiencia en la identificación de transacciones ilegales, por no aplicar técnicas y procesos adecuados. | | | | | | x | 2 | 5 | 10 | x | | | | Implementar un sistema que permita detectar operaciones sospechosas en los flujos. | Comprobar el origen y destino de los flujos y conciliarlos de forma semanal | Todas las salidas e ingresos de flujos deberán registrarse por medio del sistema bancario, estos a su vez deberán conciliarse mensualmente con cada una de las cuentas contables. |
| Que no se compruebe la autenticidad de los documentos proporcionados por el cliente. | x | | | | | | 3 | 4 | 12 | x | | | | Utilizar herramientas que permitan verificar la autenticidad de los documentos. | Comprobar la autenticidad de la información de forma obligatoria. | Por medio de herramientas electrónicas que permiten validar la autenticidad de los documentos, llamadas telefónicas y correos electrónicos con personas o instituciones que den fe de la información obtenida. |
| Inexistencia de un equipo que revise el cumplimiento de normas y procedimientos de prevención y mitigación de riesgos de LD. | | | | | | x | 4 | 4 | 16 | | x | | | Crear un grupo de trabajo que verifique el cumplimiento de los procedimientos de detección de riesgos de lavado de dinero | Debe existir un equipo que gestione los riesgos de lavado de dinero. | Definir el perfil de las personas que deben integrar el departamento y equipo de gestión de riesgos, siendo una de sus principales atribuciones, velar por el cumplimiento de las normativas. |

4.2.4 Interpretación de la matriz

En la matriz se observa que la ponderación se determinó de acuerdo con los criterios de valoración.

- a) Probabilidad:** Se determinó la ocurrencia del riesgo, con una medición de valoración en la escala de 1 a 5; obteniendo como resultado, riesgo alto con una ponderación de 4 en uno de cinco eventos, moderada con una ponderación de 3 en dos de cinco eventos evaluados y bajo con una ponderación de 2 en dos de cinco eventos.
- b) Impacto:** Es el resultado de un evento, se observa que el impacto que se tiene es grave con una ponderación de 4, moderado con una ponderación de 3 y leve con una ponderación de 2.
- c) Riesgo inherente:** Es el riesgo que asume la compañía en ausencia de acciones de la administración para disminuir la probabilidad de ocurrencia e impacto; este indicador se obtiene multiplicando el valor de la probabilidad por el valor del impacto.

Tabla 17
Evaluación de riesgo

| Probabilidad | | | | |
|--------------|--|--------------|---------|------------------|
| Nivel | Evento | Probabilidad | Impacto | Riesgo Inherente |
| 1 | Malos procedimientos para identificar y conocer a los clientes | 2 | 4 | 8 |
| 2 | Desconocimiento de todas las atribuciones del oficial de cumplimiento | 3 | 4 | 12 |
| 3 | Ineficiencia en la identificación de transacciones ilegales, por no aplicar técnicas y procesos adecuados | 2 | 5 | 10 |
| 4 | Que no se compruebe la autenticidad de los documentos proporcionados por el cliente | 3 | 4 | 12 |
| 5 | Inexistencia de un equipo que revise el cumplimiento de normas y procedimientos de prevención y mitigación de riesgos de LD/FT | 4 | 4 | 16 |

Fuente: Elaboración propia utilizando información de la investigación realizada.

El impacto de los riesgos a los cuales se encuentra vulnerable una entidad inmobiliaria debido a la poca aplicación de políticas y procedimientos, dentro de las empresas, se puede medir el efecto en el siguiente mapa de calor de acuerdo con la probabilidad e impacto del riesgo.

Gráfica 4

Mapa de calor de probabilidad e impacto de la matriz de riesgos

| | | | | | | |
|---------------------|---|-------|-------|-------|---------|---------|
| Impacto | 5 | Medio | Alto | Alto | Crítico | Crítico |
| | 4 | Bajo | Medio | Alto | Alto | Crítico |
| | 3 | Bajo | Medio | Medio | Alto | Alto |
| | 2 | Bajo | Bajo | Medio | Medio | Alto |
| | 1 | Nulo | Bajo | Bajo | Bajo | Medio |
| | | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| Probabilidad | | | | | | |

Fuente: Elaboración propia utilizando información de la investigación realizada.

Los resultados de la matriz de riesgos, respecto al riesgo inherente de los eventos identificados se pueden observar en el siguiente mapa de calor:

Gráfica 5

Matriz de riesgo inherente

| | | | | | | |
|---------------------|---|---|---------|------------|---------|----|
| Impacto | 5 | 5 | 10, (3) | 15 | 20 | 25 |
| | 4 | 4 | 8, (1) | 12, (2, 4) | 16, (5) | 20 |
| | 3 | 3 | 6 | 9 | 12 | 15 |
| | 2 | 2 | 4 | 6 | 8 | 10 |
| | 1 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| | | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| Probabilidad | | | | | | |

Fuente: Elaboración propia utilizando información de la investigación realizada.

La matriz de riesgo inherente se valoró en intervalos de 1 a 5, con una ponderación máxima de 25 y mínima de 1, obteniendo como resultado, en el evento de procedimientos para conocimiento del cliente 8 (medio), atribuciones del oficial de

cumplimiento 12 (alto), identificación de transacciones ilegales 10 (alto), verificación de la autenticidad de los documentos 12 (alto) y equipo de revisión de normas y procedimientos 16 (alto); siendo el evento del equipo de revisión de normas y procedimientos el que presenta un riesgo inherente más alto, muy cercano a ser un riesgo crítico, por lo que al mismo se le debe dar un tratamiento inmediato.

4.3 Proyección de efecto financiero en el estado de resultados

Con fines ilustrativos y con base en la ponderación de los riesgos inherentes de cada evento identificado, su ubicación en el mapa de calor y en la observación de las actividades de la empresa objeto de estudio, se proyecta el pago de multas y gastos administrativos por no contar con un adecuado sistema de control de riesgos de lavado de dinero u otros activos, por lo que se plantea el siguiente supuesto:

Durante el periodo 2019 se vendieron 5 casas que pertenecen a personas que utilizan estos bienes como medio para la comisión del delito de lavado de dinero, debido a que en la compañía tienen personal que no se encuentra completamente capacitado en el tema de prevención de riesgos de lavado de dinero u otros activos; por lo que no se realizaron todos los procesos de comprobación del origen de los fondos recibidos y de la autenticidad de los documentos que les fueron proporcionados, lo que implicó que se realizaran negocios con testaferros, es decir, personas que prestaron su nombre para figurar como propietarios en la negociación de compraventa. Aunado a este caso, en la compañía no tienen una comisión que se encargue de verificar el cumplimiento de normas y procedimientos establecidos para la prevención de estas actividades delictivas.

Tabla 18
Ventas de inmuebles con transacciones sospechosas

Cifras en miles de quetzales

| Descripción | Valores |
|----------------------------------|----------------|
| Costo unitario del bien inmueble | 1,847 |
| Número de inmuebles | 5 |
| Total | 9,235 |

Fuente: Elaboración propia utilizando información de la investigación realizada.

Derivado a que en el presente trabajo de investigación no se comprobó una hipótesis, se realizó una proyección del impacto de la materialización de los riesgos inherentes de cada evento en el estado de resultados, con base en la investigación de antecedentes de la materialización de estos riesgos y en el criterio propio.

De la venta de los 5 inmuebles con un valor total de Q9,235 miles, representa el 13% de las ventas realizadas durante el periodo 2019, de las cuales el flujo obtenido fue de fuentes ilícitas, esto tiene como consecuencia un escándalo para la compañía, sanciones aplicables a los responsables y el pago de multas de \$10,000 a \$625,000, para este caso se estima un pago de \$50,000 a un tipo de cambio de 7.8, equivalente a Q390,000. Se estima que este escándalo tendrá como repercusión una disminución de ventas del 15% para el siguiente período, por lo que se observa el efecto de este escándalo y pago de multas en el estado de resultados.

Tabla 19
Estado de resultados proyectado
 Inmobiliaria Las Luces, S.A.
 Estado de resultados proyectado
 Por el periodo comprendido del 01 de enero al 31 de diciembre de 2019
 Cifras expresadas en miles de quetzales

| Descripción | 2019 | Efecto LD | 2020 | % |
|---|---------------|-----------|--------------|------|
| Ventas | | | | |
| Ventas locales | 29,308 | (4,396) | 24,912 | -15% |
| Prestación de servicios | 20,459 | (3,069) | 17,390 | -15% |
| Ingresos no afectos | 20,414 | (3,062) | 17,352 | -15% |
| Total ventas | 70,181 | | 59,653 | - |
| (-) Costos | 52,432 | | 52,432 | |
| Margen bruto | 17,749 | | 7,222 | |
| (-) Gastos de operación | 2,305 | 390 | 2,695 | 17% |
| Ganancia antes de intereses e impuestos | 15,444 | | 4,527 | |
| Otros ingresos y gastos financieros | | | | |
| (+) Otros ingresos financieros | 5,608 | | 5,608 | |
| (-) Otros gastos financieros | 4,840 | | 4,840 | |
| Ganancia antes de impuestos | 16,212 | | 5,295 | |
| | 23% | | 9% | |

Fuente: Elaboración propia utilizando información de la investigación realizada.

Se observa que disminuyeron las utilidades antes de impuestos en un 33%, esto representa una disminución en los flujos de la compañía debido al pago de multas y el dinero que se dejaría de recibir por la disminución en ventas derivado del escándalo de la entidad inmobiliaria. Esto podría afectar de forma significativa las actividades de operación de la compañía, así como el resultado en sus operaciones.

La administración de la compañía debe realizar al menos los siguientes procedimientos de debida diligencia para resguardar sus operaciones:

- a. El vendedor inmobiliario debe realizar un estudio socioeconómico del potencial comprador, llenar el formulario Persona Obligada Régimen Especial -PORES-, actividades de promoción inmobiliaria o compraventa de inmuebles y vehículos automotores, formulario para la creación del expediente del cliente, persona individual o jurídica, IVE-RE-23. Comprobar la autenticidad de sus documentos,

verificar que no se encuentren en listados de personas vinculadas con actividades delictivas, personas expuestas políticamente o bien familiares de ellos. Este debe ser el primer procedimiento para evaluar el perfil del cliente e identificar riesgos de lavado de dinero.

- b. El personal de la empresa inmobiliaria debe evaluar la capacidad de pago de los clientes, solicitando para ello, constancias de fuentes de ingresos de actividades lícitas, mismas que deberán ser confirmadas con las entidades correspondientes, esto será clave para identificar anomalías en el origen de los flujos.
- c. La documentación solicitada a los clientes debe ser confirmada por los medios disponibles, por ejemplo, en páginas web de sitios oficiales del gobierno, por llamadas telefónicas a entidades privadas, otros; con ello podrán identificar anomalías en la información proporcionada que será clave para la detección de alertas de actividades delictivas.
- d. Todo el personal de la inmobiliaria debe ser capacitado en temas de riesgos de lavado de dinero y deben comprometerse a cumplir con las normas y procedimientos que conlleva este sistema de administración de riesgos, delegando a cada colaborador sus atribuciones específicas.

CONCLUSIONES

1. Utilizar una matriz de riesgos de probabilidad e impacto, ayuda a disminuir el efecto financiero negativo en una empresa inmobiliaria ubicada en la Ciudad de Guatemala, debido a que se pueden identificar y administrar los riesgos a los que se encuentra expuesta, de acuerdo con las normativas que lo regulan y supervisan.
2. La definición de criterios de medición de probabilidad e impacto sirve para identificar las debilidades de control interno de la administración de la compañía, así como para determinar el grado de riesgo de lavado de activos al que se encuentra expuesta.
3. Definir la tolerancia del riesgo de la compañía, permite entender las situaciones de riesgo a las que se expone por la naturaleza de sus operaciones, así como establecer el tratamiento de estos.
4. Comprender la función del desarrollo de la matriz de riesgo permite determinar el grado de exposición que la compañía inmobiliaria tiene ante este, estableciendo prioridades con base en los indicadores y definiendo el tratamiento de estos.
5. Proyectar el efecto financiero de la materialización de riesgos, con base en el resultado del riesgo inherente obtenido y su ubicación en el mapa de calor para cada evento, sirve para que la administración de la compañía los administre de forma oportuna.

RECOMENDACIONES

1. Se recomienda la formulación de una matriz de riesgos de probabilidad e impacto para la administración del riesgo de lavado de activos y financiamiento al terrorismo, en la empresa inmobiliaria objeto de estudio, esta herramienta ayuda a mitigar el riesgo al que se encuentra expuesta.
2. Se sugiere desarrollar y aplicar procesos de control interno, programas y políticas por escrito, tareas que ayuden a fortalecer los controles de la empresa inmobiliaria objeto de estudio, así como la asignación de roles de supervisión y evaluación de estos.
3. Establecer programas de capacitación a los empleados de la empresa inmobiliaria, sobre los riesgos de lavado de dinero y financiamiento del terrorismo, que les permita identificar riesgos y definir medidas de prevención y mitigación; para disminuir los riesgos financieros.
4. Informar oportunamente a los empleados de la empresa inmobiliaria, las obligaciones que esta debe cumplir, de conformidad con lo que establece la Ley contra el lavado de dinero u otros activos y su reglamento.
5. Desarrollar políticas por escrito de conocimiento del cliente, capacitación constante del personal, supervisión de las atribuciones del oficial de cumplimiento, documentación adecuada de los flujos de la compañía; esto ayudará al resguardo de la entidad y de las personas evitando el riesgo al que se puede estar expuesta.

BIBLIOGRAFÍA

1. Amat M. y Flores C. (2015). *La Gestión de Riesgo sobre el lavado de activos aplicado a compañías fiduciarias*. (Tesis de maestría) Universidad San Francisco de Quito, Quito.
2. Baquix, J. (2016). *Análisis de las penas en el delito de lavado de dinero u otros activos*. (Tesis de maestría) Universidad de San Carlos de Guatemala, Guatemala.
3. Bautista N., Castro, H., Rodríguez, O., Moscoso, A., Rusconi, M. (2005). *Aspectos dogmáticos, criminológicos y procesales del lavado de activos*. Escuela Nacional de la judicatura. Santo Domingo, República Dominicana.
4. Boror, J. (2018). *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 inmobiliaria*. (Tesis de licenciatura). Universidad de San Carlos de Guatemala, Guatemala.
5. Cardona, M. (2017). *Incidencia del Grupo de Acción Financiera Internacional (GAFI) en la prevención del lavado de dinero en el sistema bancario de Guatemala 2014-2015*. (Tesis de licenciatura) Universidad de San Carlos de Guatemala, Guatemala.
6. Carrillo, C. (2018). *Formulación de un sistema para la administración del riesgo de lavado de activos y financiamiento del terrorismo en empresas de bienes raíces en el municipio de Guatemala, con base en una matriz de riesgos*. (Tesis de maestría) Universidad de San Carlos de Guatemala, Guatemala.
7. González, M. (2018). *Lavado de activos en el sector inmobiliario colombiano*. (Tesis de licenciatura) Universidad Militar Nueva Granada, Bogotá.

8. Guillen C. (2016). *Implementación de medidas en la lucha contra el lavado de activos proveniente del tráfico ilícito de drogas en la División de investigación de lavado de activos de la Dirección Antidrogas PNP durante el periodo 2012 al 2015*. (Tesis de maestría) Pontificia Universidad Católica del Perú, Perú.
9. Harkins, P., Hollihan, K., & Liniger, D. (2005). *The Story and Lessons Behind RE/MAX*. New Jersey, Estados Unidos: John Wiley & Sons, Inc.
10. Hernández, R., Fernández, C. y Baptista, P. (2014). *Metodología de la investigación*. (6ª. Ed.). México: McGraw-Hill.
11. Huayllani H. (2016). *El delito previo en el delito de lavado de activos*. (Tesis de maestría) Pontificia Universidad Católica del Perú, Perú.
12. Leamer, E. (2012). *The Craft of Economics: Lecciones del marco de Heckscher*. London, Inglaterra: The MIT Press.
13. Ley Contra el Lavado de Dinero u Otros Activos (Decreto 67-2001).
14. Los riesgos y la exposición de la empresa. (2019). En E. Sapulveda (Ed.), *Mercado de capitales y gestión de riesgos*. Universidad de San Carlos de Guatemala.
15. Navarro, M. (2012). *Técnicas de venta*. México: Eduardo Durán.
16. Palma O. (2015). *Causales que determinan la continuidad de la investigación de delitos de lavado de dinero aunque se lleve a cabo la acción de extinción de dominio*. (Tesis de licenciatura). Universidad de San Carlos de Guatemala, Guatemala.

17. Recinos J. (2015). *Análisis jurídico y doctrinario de la prueba indiciaria en el delito de lavado de dinero y otros activos en Guatemala*. (Tesis de licenciatura) Universidad de San Carlos de Guatemala, Guatemala.
18. Robles, C. (2014). *Impacto del lavado de dinero en la industria aseguradora*. (Tesis de maestría). Universidad de San Carlos de Guatemala, Guatemala.

E-grafía

19. Bertoni, E. (1998). *Lavado de dinero: la preocupación de los organismos internacionales*. Revista jurídica de la Universidad de Palermo: https://www.palermo.edu/derecho/publicaciones/pdfs/revista_juridica/n3N1-Abril1998/031Juridica12.pdf
20. Bosque, H. (2018). *Revista Construcción: Evolución Mercado Inmobiliario en Guatemala*: <http://revistaconstruccion.gt/sitio/2018/05/04/evolucion-mercado-inmobiliario-guatemala/>
21. Calle, J. (2017). *Riesgo del lavado de activos y de la financiación del terrorismo*: <https://www.riesgoscero.com/blog/riesgos-del-lavado-de-activos-y-de-la-financiacion-del-terrorismo>
22. Cámara Guatemalteca de la Construcción (2020). 2018-2020 grandes años para el sector de la construcción. <http://construguate.com/2018-2020-grandes-anos-para-el-sector-construccion/>
23. Castro, K. (2019). Evaluación de riesgos de seguridad y planificación de la actividad preventiva en Eficácitas. <https://reunir.unir.net/bitstream/handle/123456789/8176/CASTRO%20MENDOZA%2C%20KAREN.pdf?sequence=1&isAllowed=y>.

24. Chávez, S. (2018). *El concepto de riesgo*. Vol. 4 (1):
https://www.cibnor.gob.mx/revista-rns/pdfs/vol4num1/03_CONCEPTO.pdf
25. Departamento de Comunicaciones del FMI. (2014). *Los mercados inmobiliarios, la estabilidad financiera y la economía*:
<https://www.imf.org/es/News/Articles/2015/09/28/04/53/sp060514>
26. Inmogesco (s.f.). *Técnicas de venta para profesionales inmobiliarios*.
<https://inmogesco.com/blog/>
27. ISO 31000 (2018). *Gestión del riesgo-Directrices*.
<https://www.iso.org/obp/ui#iso:std:iso:31000:ed-2:v1:es>
28. Martí, R. (2017). *El libro blanco de la consultoría inmobiliaria*. Editado y publicado por Asociación de Consultoras Inmobiliarias.
<http://www.consultorasinmobiliarias.es>.
29. Megias, J. (2009). *Gestión de riesgos de proyectos II*.
<https://javiermegias.com/blog/2009/07/gestion-de-riesgos-en-proyectos-ii/>
30. Navarro, F. (2020). *Principios básicos de Risk Management*.
<https://revistadigital.inesem.es/gestion-integrada/principios-basicos-risk-management/>
31. Paiz, R. (2020). *Revista Construcción: Plan Nacional de Competitividad e Inversión 2020-2024*: <http://revistaconstruccion.gt/sitio/2020/03/31/plan-nacional-de-competitividad-e-inversion-2020-2024/>
32. Pérez, J. y Gardey, A. (2010). *Definición de riesgo*. Definición:
<https://definicion.de/riesgo/>

33. Plataforma tecnológica para la gestión de la excelencia (2015). ¿En qué consiste una matriz de riesgos? <https://www.isotools.org/2015/08/06/en-que-consiste-una-matriz-de-riesgos/>
34. Londoño, I. (2019). *Mapa de calor una herramienta para optimizar la gestión de riesgos*. Academia Cero. <https://www.riesgoscero.com/blog/mapa-de-calor-una-herramienta-para-optimizar-la-gestion-de-riesgos>
35. Senasa (2007). Instructivo para Identificar, Medir, Controlar y Monitorear los Riesgos Operacionales. Obtenido de. Criterios para la evaluación del riesgo por exposición- instituto [http:// www.instht.es/inshtweb/.../criterios %20evaluación%20riesgo](http://www.instht.es/inshtweb/.../criterios%20evaluación%20riesgo)
36. Serrano, J. (2010). *Historia del riesgo*. Paralelo 36 Andalucía: <https://www.paralelo36andalucia.com/historia-del-riesgo/>
37. Serrano, J. (2010). *La sociedad del riesgo y el derecho de la sociedad*. Cuadernos electrónicos de filosofía del derecho: <https://ojs.uv.es/index.php/CEFD/article/view/274>
38. UIAF, Unidad de información y análisis financiero. Las unidades de inteligencia financiera y el sistema antilavado de activos y contra la financiación del terrorismo. www.urosario.edu.co
39. Wright, J. (2018). *La lucha contra el lavado de dinero en el sector inmobiliario*. <https://www.acamstoday.org/lucha-contralavado-de-dinero-en-sector-inmobiliario/>

ANEXO 1

CUESTIONARIO DE ENTREVISTA AL PERSONAL ADMINISTRATIVO DE UNA EMPRESA INMOBILIARIA

Fecha: _____ cargo: _____

Objetivo: Determinar el conocimiento de la normativa de lavado de dinero u otros activos y su reglamento, para identificar los riesgos y proporcionar herramientas que ayuden a prevenirlos.

1. ¿Conoce la normativa a la cual están sujetas las personas obligadas no financieras, en este caso la promoción y compraventa de bienes inmuebles de conformidad con la Ley Contra el Lavado de Dinero u Otros Activos?

Si No

2. ¿Imparten capacitaciones relacionadas con la normativa de lavado de dinero?

Si ¿Cuáles son?

No ¿Por qué no?

3. ¿Conocen los riesgos a los que son susceptibles en cuanto al lavado de dinero?

Si No

4. ¿Cuáles son los procedimientos que aplican para resguardarse de los riesgos de lavado de dinero?

5. ¿Utilizan algún sistema o herramienta que ayude a detectar el riesgo?

Si No ¿Cuáles son sus herramientas o sistemas?

6. ¿Existe algún equipo delegado que se encargue de evaluar los procesos encaminados al cumplimiento de la Ley Contra el Lavado de Dinero u Otros Activos?

Si No ¿Cuáles son las técnicas que utilizan?

7. ¿Conoce las sanciones que tiene una persona obligada por no cumplir con la normativa del lavado de dinero u otros activos?

8. ¿El oficial de cumplimiento se capacita de forma constante y mantiene informado al personal sobre los procedimientos y normativas que deben de cumplir para evitar sanciones conforme a la normativa de lavado de dinero?

Si No

¿Por qué no? _____

¿A qué tipo de capacitaciones asiste? _____

ANEXO 2

| | | | |
|---|-----------------------|---|-------------|
| FORMULARIO IVE-OC-22 | |  | |
| INFORMACIÓN GENERAL DEL OFICIAL DE CUMPLIMIENTO | | | |
| Titular <input style="width: 50px;" type="text"/> | | Suplente <input style="width: 50px;" type="text"/> | |
| 1. NOMBRE, DENOMINACION O RAZON SOCIAL DE LA PERSONA OBLIGADA | | | |
| | | | CÓDIGO IVE: |
| 2. LUGAR: | | 3. FECHA (dd/mm/aaaa): | |
| | | | |
| 4. INFORMACION GENERAL DEL OFICIAL DE CUMPLIMIENTO | | | |
| 4.1. Primer Nombre | | 4.2. Segundo Nombre | |
| 4.3. Primer Apellido | 4.4. Segundo Apellido | 4.5. Apellido de casada | |
| 4.6. Nacionalidad | | 4.7. Tipo y Número de Documento de Identificación | |
| 4.8. Lugar de Emisión (país/departamento/municipio o similar) | | | |
| 4.9. Dirección de la Persona Obligada y ubicación física en la que se encuentra el Oficial de Cumplimiento: | | | |
| 4.10. Teléfono de Trabajo (Indicar número de extensión) | | 4.11. Correo Electrónico | |
| 4.12. Dirección Particular | | 4.13. Teléfono Particular | |
| 4.14. Cargo dentro de la entidad* | | 4.15. Grado Académico | |
| 4.16. Profesión u Oficio | | 4.17. Número de Colegado (si aplica) | |
| 4.18. No. de Acta de Designación | | 4.19. Fecha de Designación | |
| <small>* Aplica para entidades del Grupo "B" establecidas según artículo 5 y tercer párrafo del artículo 21 del Reglamento de la Ley Contra el Lavado de Dinero u Otros Activos, Acuerdo Gubernativo No. 118-2002 del Presidente de la República; y artículo 6 del Reglamento de la Ley para Prevenir y Reprimir el Financiamiento del Terrorismo, Acuerdo Gubernativo No.86-2006 del Presidente de la República.</small> | | | |
| 5 EXPERIENCIA EN MATERIA DE PREVENCIÓN DE LD/FT | | | |
| 5.1. Indique los cursos, diplomados, capacitación, entre otros, recibida (en caso que el espacio sea insuficiente favor Informar en anexo al presente formulario) | | | |
| 6 DOCUMENTOS QUE SE DEBEN ANEXAR | | | |
| 6.1. Fotocopia del nombramiento aprobado por el órgano de dirección superior. | | | |
| 6.2. Currículum vitae actualizado del Oficial de Cumplimiento. | | | |
| 6.3. Fotocopia del documento de identificación. | | | |
| 6.4. En caso de ser extranjero, fotocopia del documento de identificación y del documento que acredite su condición migratoria. | | | |
| <hr style="width: 80%; margin: 0 auto;"/> Firma del Oficial de Cumplimiento | | <hr style="width: 80%; margin: 0 auto;"/> Firma del Representante Legal | |
| <hr style="width: 80%; margin: 0 auto;"/> Sello de la Persona Obligada | | | |

Base Legal: Artículos 19 y 28 de la Ley Contra el Lavado de Dinero u Otros Activos, Decreto No. 67-2001, tercer párrafo del artículo 15 de la Ley para Prevenir y Reprimir el Financiamiento del Terrorismo, contenido en el Decreto No. 58-2005 ambos Decretos del Congreso de la República de Guatemala; y artículo 6 del Reglamento de la Ley Para Prevenir y Reprimir el Financiamiento del Terrorismo, contenido en Acuerdo Gubernativo No. 86-2006 del Presidente de la República.

ANEXO 3

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

FORMULARIO IVE-RE-23



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

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

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

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

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

Nombre y firma del empleado responsable que llenó el formulario

Nombre y firma del cliente y/o representante legal

Base Legal:

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

ÍNDICE DE TABLAS

| | |
|---|----|
| Tabla 1: Clasificación de modelos de venta en la industria inmobiliaria..... | 28 |
| Tabla 2: Registro de las ventas de bienes inmuebles..... | 48 |
| Tabla 3: integración de ventas al crédito y al contado | 48 |
| Tabla 4: Estado de resultados | 49 |
| Tabla 5: Escala de probabilidad de ocurrencia | 50 |
| Tabla 6: Probabilidad de riesgo de conocimiento del empleado | 51 |
| Tabla 7: Probabilidad de conocimiento del cliente..... | 52 |
| Tabla 8: Probabilidad del riesgo del oficial de cumplimiento..... | 53 |
| Tabla 9: Probabilidad de riesgo de transacciones | 54 |
| Tabla 10: Probabilidad del riesgo de los programas de la administración | 55 |
| Tabla 11: Medición de impacto..... | 56 |
| Tabla 12: Medición del impacto de política conocimiento del empleado..... | 57 |
| Tabla 13: Medición de impacto conocimiento del cliente | 58 |
| Tabla 14: Medición del impacto del incumplimiento de atribuciones del oficial de cumplimiento | 59 |
| Tabla 15: Medición del impacto de transacciones sospechosas..... | 60 |
| Tabla 16: Medición del impacto de los programas de cumplimiento | 61 |
| Tabla 17: Evaluación de riesgo | 63 |
| Tabla 18: Ventas de inmuebles con transacciones sospechosas | 66 |
| Tabla 19: Estado de resultados proyectado | 67 |

ÍNDICE DE GRÁFICAS

| | |
|--|----|
| Gráfica 1: Crecimiento anual del sector construcción, años 2009-2019, en porcentajes .5 | |
| Gráfica 2: Mapa de calor | 38 |
| Gráfica 3: Matriz de administración de riesgo, probabilidad e impacto de lavado de dinero en una empresa inmobiliaria..... | 62 |
| Gráfica 4: Mapa de calor de probabilidad e impacto de la matriz de riesgos | 64 |
| Gráfica 5: Matriz de riesgo inherente..... | 64 |