

**UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR
FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS
ESCUELA DE CONTADURÍA PÚBLICA**



“DISEÑO DE UN SISTEMA DE GESTIÓN DE RIESGOS PARA LA PREVENCIÓN DE LAVADO DE DINERO Y ACTIVOS EN EMPRESAS INMOBILIARIAS DEL MUNICIPIO DE SAN SALVADOR”.

TRABAJO DE INVESTIGACION PRESENTADO POR:

GÓMEZ MELARA, DIANA PATRICIA
PORTILLO HERNÁNDEZ, MANUEL ALEXANDER
RIVERA DÍAZ, JONATHAN JOSUÉ

**PARA OPTAR AL GRADO DE:
LICENCIADO EN CONTADURÍA PÚBLICA**

OCTUBRE, 2017

SAN SALVADOR, EL SALVADOR, CENTROAMÉRICA

UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR
AUTORIDADES UNIVERSITARIAS

Rector	:	Master Roger Armando Arias Alvarado
Secretario General	:	Lic. Cristóbal Hernán Ríos Benítez
Decano de la Facultad de Ciencias Económicas	:	Lic. Nixon Rogelio Hernández Vázquez
Secretaria de la Facultad de Ciencias Económicas	:	Licda. Vilma Marisol Mejía Trujillo
Directora de la Escuela de Contaduría Pública	:	Licda. María Margarita de Jesús Martínez Mendoza de Hernández
Coordinador general de Procesos de graduación Facultad de Ciencias Económicas	:	Licenciado Mauricio Ernesto Magaña Menéndez
Coordinador del Seminario	:	Licenciado Daniel Nehemías Reyes López
Docente Director	:	MAF. José Gustavo Benítez Estrada
Jurado examinador	:	Licda. Berta Alicia Munguía Valencia Lic. Carlos Nicolás Fernández Linares

AGRADECIMIENTOS

Dios que en su infinita misericordia me ha dado fortaleza, iluminación y ánimos en los momentos más difíciles; a mi familia por estar presente apoyándome en todos los proyectos y áreas de mi vida; a mi amada esposa Elsy Nohemí Velásquez de Portillo que siempre está en todo momento conmigo; a mis maestros que compartieron sus conocimientos, tiempo y aporte incondicional en mi formación profesional; a mis compañeros de trabajo de graduación por su esfuerzo, desempeño y apoyo en todo el proceso de elaboración del presente trabajo.

Manuel Alexander Portillo Hernández

Primeramente, quiero dar gracias a Dios por la bendición, la dicha, la salud y la sabiduría que me brindo en todo momento para culminar mi trabajo, a mis padres por el esfuerzo, ayuda y comprensión que me brindaron y por nunca dejarme sola, a mi esposo por su paciencia, comprensión y apoyo durante todo este tiempo, a mis compañeros de tesis por el esfuerzo, dedicación y el trabajo en equipo para poder llegar a nuestro objetivo; la culminación de nuestro trabajo de graduación, a nuestro asesor por el apoyo y enseñanza que nos brindó, a todas las autoridades y docentes de nuestra facultad que nos ayudaron en la culminación de nuestra carrera.

Diana Patricia Gómez Melara

A Dios, por todas sus bendiciones, a mis padres por todo su invaluable apoyo y sacrificio durante toda mi formación académica, a mi prometida Beatriz Peña por toda su ayuda en la revisión de este trabajo; gracias por tanta paciencia amor, a mi tía Lucy por siempre estar pendiente de mí, a mis compañeros de trabajo de graduación; por el excelente equipo que logramos conformar, a mi amigo Ricardo Vásquez con quien libre muchas batallas, a mis amigas Irma Rico; por su apoyo metodológico y Hazel Sánchez por proporcionarme los insumos necesarios para poder hacer de este trabajo una realidad, a mis maestros por compartir todo ese conocimiento que me logro llegar hasta esta meta, al licenciado Gustavo Benítez; por su excelente trabajo, y principalmente a mi abuelo Santiago; por todos sus consejos, D.E.P. abuelo.

Jonathan Josué Rivera Díaz

ÍNDICE

RESUMEN EJECUTIVO	i
INTRODUCCIÓN	iii
CAPÍTULO I. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA	1
1.1 Situación problemática sobre el lavado de dinero y de activos	1
1.2 Enunciado del problema	5
1.3 Justificación del tema	8
1.4 Objetivos de la investigación	11
1.4.1 Objetivo general	11
1.4.2 Objetivos específicos.	11
1.5 Hipótesis	12
1.6 Limitaciones de la investigación	12
CAPÍTULO II. MARCO TEÓRICO	13
2.1 Situación problemática	13
2.1.1 Antecedentes a nivel internacional	13
2.1.2 Antecedentes a nivel centroamericano	14
2.1.3 Antecedentes del sector inmobiliario en El Salvador	18
2.1.4 Antecedentes de lavado de dinero en el sector inmobiliario salvadoreño	19
2.1.5 Generalidades del sector inmobiliario	21
2.1.6 Características y estructura del sector inmobiliario	23
2.1.7 Clasificación de los inmuebles	25
2.2 Etapas de lavado de dinero y activos en el sector inmobiliario	26
2.2.1 Colocación	26
2.2.2 Estratificación o intercalación	28
2.2.3 Integración o inversión	29

2.3 Técnicas utilizadas para el lavado de dinero y activos	33
2.4 Importancia del diseño de un sistema de gestión de riesgos	36
2.4.1 Gestión de riesgo.	36
2.4.2 Prevención de lavado de dinero y financiamiento al terrorismo.	36
2.5 Ventajas y desventajas de la gestión de riesgo	39
2.6 Gestión de riesgo y lavado de dinero y activos	40
2.6.1 Principales riesgos de lavado de dinero y de activos	41
2.6.2 Factores de riesgo de lavado de dinero y de activos	41
2.6.3 Administración del riesgo de lavado de dinero y activos	42
2.6.4 Requerimientos de la gestión del riesgo	43
2.6.5 Requisitos para el diseño de un sistema de gestión de riesgos	45
2.6.6 Estructura del sistema de gestión de riesgos	46
2.6.7 Soportes para el diseño y desarrollo del Sistema de Gestión del Riesgo	46
2.7 Legislación aplicable	48
CAPÍTULO III. METODOLOGÍA DE LA INVESTIGACIÓN	61
3.1 Enfoque y tipo de investigación	61
3.2 Delimitación espacial y temporal	61
3.3 Sujetos y objeto de estudio	61
3.3.1 Unidades de análisis	62
3.3.2 Población y marco muestral	62
3.3.3 Variables e indicadores	62
3.3.3.1 Hipótesis del trabajo.	62
3.3.3.2 Determinación de variables.	62
3.4 Técnicas, materiales e instrumentos	62

3.4.1 Técnicas	62
3.4.2 Materiales	63
3.4.3 Instrumentos	64
3.4.4 Técnicas y procedimientos para la recopilación de la información	64
3.4.5 Recolección de datos.	64
3.4.6 Instrumento de análisis de datos	64
3.4.7 Procesamiento y análisis de la información	64
3.5 Cronograma de actividades.	65
3.6 Presentación y análisis de resultados.	66
3.5.4 Diagnóstico.	78
CAPÍTULO IV. PROPUESTA DE SOLUCIÓN	86
4.1 Planteamiento del caso	86
4.2 Estructura del plan de solución	87
4.3 Beneficios y limitantes	88
4.4 Desarrollo de caso práctico	90
4.4.1 Introducción	93
4.4.2 Objetivos.	94
4.4.3 Estructura del sistema de gestión de riesgo de lavado de dinero y de activos.	95
4.4.4 Etapa 1: Diagnostico.	97
4.4.4.1 Comprometer a los dueños, directivos y administradores de la inmobiliaria.	97
4.4.4.2 Determinar el contexto externo e interno.	97
4.4.4.2.1 Entorno regulatorio y de negocios de la empresa.	97
4.4.4.3 Definiciones técnicas	98
4.4.4.4 Contexto estratégico	101

4.4.4.4.1 Establecimiento del contexto externo	101
4.4.4.4.1 Partes interesadas externas	103
4.4.4.5 Contexto organizacional.	103
4.4.4.5.1 Establecimiento del contexto interno	103
4.4.4.5.2 Direccionamiento estratégico de la empresa inmobiliaria.	103
4.4.4.6. Entorno interno de la inmobiliaria	104
4.4.4.6.1 Servicios que ofrece	104
4.4.4.6.2 Los interesados internos	105
4.4.4.6.3 Naturaleza del negocio	105
4.4.4.6.4 Breve descripción de Inmobiliaria, S.A. de C.V.	106
4.4.4.6.5 Descripción de funciones.	108
4.4.4.6.5.1 Junta general de accionistas	108
4.4.4.6.5.2 Directores	109
4.4.4.6.5.3 Gerencia general	110
4.4.4.6.5.4 Auditoría interna	111
4.4.4.6.5.5 Oficialía de cumplimiento	111
4.4.4.6.5.6 Departamento legal	113
4.4.4.7 Contexto de la gestión de riesgos.	114
4.4.4.7.1 Objetivos de la gestión de riesgos	114
4.4.4.7.2 Políticas de la gestión de riesgos del lavado de dinero y activos	114
4.4.4.7.3 Metodología de la evaluación del riesgo.	116
4.4.4.7.4 Levantamiento de información.	117
4.4.4.7.5 Cuantificación de los riesgos.	117
4.4.4.7.6 Ordenamiento de los riesgos y asignación de prioridades.	117

4.4.4.7.7 Seleccionar los riesgos prioritarios.	118
4.4.5 Etapa 2: Apreciación del riesgo	118
4.4.5.1 Identificación del riesgo.	119
4.4.6 Etapa 3: Tratamiento del riesgo	125
4.4.6.1 Ponderación para el tratamiento de riesgos.	127
4.4.6.3 Control del riesgo	132
4.4.6.2 Mitigación del riesgo.	133
4.4.7 Etapa 4: Seguimiento o monitoreo	135
4.4.7.1 Monitoreo.	135
4.4.7.2 Momento en que se llevara a cabo.	135
4.4.7.3 Cuando se llevarán a cabo las evaluaciones.	135
4.4.7.4 Procedimientos de monitoreo de operaciones	136
4.4.7.5 Revisiones permanentes.	137
4.4.7.6 Revisiones independientes.	137
4.4.7.7 Modificaciones y revisiones.	137
4.4.7 Etapa 5: Divulgación y documentación (capacitación y consulta)	138
4.4.7.1 Documentación.	139
CONCLUSIONES	140
RECOMENDACIONES	141
BIBLIOGRAFÍA	142
ANEXOS	146

ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1	Clasificación de los inmuebles urbanos y rústicos	25
Tabla 2	Ley de propiedad inmobiliaria por pisos y apartamentos	48
Tabla 3	Ley especial de lotificaciones y parcelaciones para uso habitacional	49
Tabla 4	Ley de catastro	50
Tabla 5	Ley contra el lavado de dinero y de activos	51
Tabla 6	Reglamento De La Ley Contra El Lavado De Dinero Y De Activos	52
Tabla 7	Instructivo de la unidad de investigación financiera para la prevención del lavado de dinero y de activos	53
Tabla 8	Ley especial de extinción de dominio y de la administración de los bienes de origen o destinación ilícita	54
Tabla 9	Ley de arrendamiento financiero	55
Tabla 10	Ley de impuesto sobre la transferencia de bienes raíces	55
Tabla 11	Norma internacional de información financiera para medianas y pequeñas entidades	56
Tabla 12	Recomendación 1 del GAFI: Evaluación de riesgos y aplicación de un enfoque basado en riesgo	57
Tabla 13	Estándar de Australia y Nueva Zelanda sobre administración de riesgos: AS/NZS 4360	58
Tabla 14	Norma de Gestión de Riesgos ISO 31000:2009	58
Tabla 15	Marco integrado de administración de riesgos corporativos	59
Tabla 16	NRP-08 Normas técnicas para la gestión de los riesgos de lavado de dinero y de activos, y de financiamiento al terrorismo	60
Tabla 17	Beneficios y limitantes.	88
Tabla 18	Matriz de factores de riesgos identificados en Inmobiliaria, S.A. de C.V.	121

Tabla 19	Clasificación de los riesgos	122
Tabla 20	Matriz de identificación de riesgos aplicados a Inmobiliaria, S.A. de C.V.	123
Tabla 21	Escala de efectividad de controles	125
Tabla 22	Aplicación de escala de medición de los riesgos a Inmobiliaria, S.A. de C.V.	126
Tabla 23	Ponderaciones para el tratamiento de riesgos	127
Tabla 24	Norma de Gestión d Mapa de calor de valoración y clasificación del riesgo e Riesgos ISO 31000:2009	128
Tabla 25	Mapa de calor de valoración y clasificación del riesgo	129
Tabla 26	Riesgo inherente	130
Tabla 27	Nivel de riesgo inherente	130
Tabla 28	Nivel de alerta de riesgos después de la ejecución del sistema	134

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1	Estructura del sector inmobiliario	24
Figura 2	Etapas del lavado de dinero y activos	32
Figura 3	Beneficios que conlleva aplicar un método bajo un enfoque de riesgos	38
Figura 4	Requerimientos para la gestión del riesgo	44
Figura 5	Diseño de un sistema de gestión del riesgo para la prevención de lavado de dinero y activos en las empresas inmobiliarias	98
Figura 6	Mapa de riesgos consolidado por agentes de riesgo en Inmobiliaria, S.A. de C.V.	131
Figura 7	Gráfico consolidado por escala de riesgo en Inmobiliaria, S.A. de C.V.	131

RESUMEN EJECUTIVO

En El Salvador , mediante Decreto Legislativo Número 498 del 2 de diciembre de 1998 se aprobó la ley contra el Lavado de Dinero y Activos, entrando en vigencia el 2 de junio de 1999, dicha ley surge con el propósito de garantizar que las persona naturales o jurídicas, aún cuando estas últimas no se encuentren constituidas legalmente; presenten la información que la Unidad de Investigación Financiera de la Fiscalía General de la Republica les requiera con el objeto de demostrar el origen lícito de cualquier transacción que realicen.

En el presente trabajo de investigación se describen los antecedentes de Sistemas de Gestión de riesgos, los cuales se definen como el conjunto de reglas y principios relacionados entre sí de forma ordenada para contribuir a identificar, analizar y cuantificar las probabilidades de pérdidas y efectos secundarios que se originan de los riesgos, así como de las acciones preventivas, correctivas y deductivas correspondientes que deben emprenderse para la minimización de los mismos.

Asimismo, se explica la delimitación en tres partes importantes: la teórica, en donde se desarrolló la base técnica y la base legal relacionada a la investigación; espacial o geográfica; y temporal, estas últimas hacen referencia sobre el estudio de campo, sobre quienes; y a donde se llevará a cabo el estudio. Además, se presenta la justificación del problema, que expone lo novedoso, factible y de utilidad social para el profesional de la contaduría pública.

También se presentan las normativas aplicadas para el diseño de un Sistema de Gestión de Riesgos que son la ISO 31000:2009: Gestión del Riesgo y la ISO 9001:2015: Enfoque basado en riesgos, así como los antecedentes de la Ley Contra el Lavado de Dinero y de Activos, surgida por la ratificación del Convenio Centroamericano para la Prevención y Represión de los Delitos de Lavado de dinero y Activos Relacionados con el Tráfico Ilícito de Drogas y Delitos Conexos.

Con el propósito que el trabajo tenga utilidad para las empresas inmobiliarias del municipio de San Salvador, se estructuraron los objetivos que se pretenden alcanzar y mostrando la hipótesis planteada se lograra obtener una respuesta oportuna a la problemática, que sea de beneficio en el diseño de un sistema de gestión de riesgos para la prevención de lavado de dinero y activos en empresas inmobiliarias del municipio de San Salvador.

INTRODUCCIÓN

En El Salvador las empresas inmobiliarias se dedican a realizar actividades de compra, venta y alquiler de bienes inmuebles urbanos o rurales, de igual forma a la prestación de servicios de asesoría enfocado en los mismos, por tanto, están sujetas a la amenaza de distintos tipos de riesgos por tal manera deben de contar con un sistema de gestión que sea capaz de prevenir dichos riesgos, por medio de herramientas que ayuden a mitigarlos.

Asimismo, se señalan los antecedentes de lavado de dinero y activos a nivel mundial, regional y nacional expresando como este ha formado parte de la agenda de los gobiernos y organismos internacionales, quienes han desarrollado documentos que contienen herramientas para mitigar dicha problemática con el único propósito de disminuir a un nivel razonablemente bajo los riesgos que conllevan las actividades criminales efectuadas por personas naturales que quieren ocultar las riquezas obtenidas ilícitamente y que quieran utilizar el sector inmobiliario para blanqueo de ese dinero.

En el presente trabajo está estructurado en 4 capítulos en los cuales se ha desarrollado la investigación, en el capítulo I se plantea la situación problemática, el enunciado del problema, su justificación, objetivos, hipótesis y limitaciones de la investigación realizada.

En el capítulo II se plantea el marco teórico de la investigación, conteniendo este los antecedentes de lavado de dinero a nivel nacional, centroamericano y nacional, abarcando las generalidades, antecedentes de lavado de dinero y activos, sus etapas y técnicas desarrolladas para la prevención de este delito, las cuales contribuyen al diseño de un sistema de gestión de riesgo enfocado al sector inmobiliario.

El capítulo III abarca lo que es la metodología de la investigación realizada el cual define el enfoque y tipo de investigación, la delimitación espacial-temporal, los sujetos y objeto de estudio, las unidades de análisis, la población y marco muestral que se tomó en consideración, las variables e indicadores de la investigación, los instrumentos y técnicas utilizados, como se realizó el procesamiento de la información obtenida, el análisis e interpretación de los resultados con el objetivo de dar el diagnóstico como punto final para evaluar cómo se encuentra el sector inmobiliario objeto de estudio.

Por otra parte, se plantea en el capítulo IV la propuesta de solución al problema identificado en la investigación, el cual comprende la estructura de abordaje del caso y el desarrollo del mismo, para ello se ha elaborado un sistema de gestión de riesgo enfocado en la prevención de lavado de dinero y activos para las empresas inmobiliarias.

Finalmente se detallan las conclusiones generales de estudio, la cual se determinó las razones porque no se cuenta con sistema de gestión de riesgo enfocado a la prevención de lavado de dinero y activos, así como también las recomendaciones pertinentes para la solución del problema de investigación en el sector inmobiliario.

CAPÍTULO I. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

1.1. Situación problemática sobre el lavado de dinero y de activos

El lavado de dinero y de activos es una operación que consiste en hacer que los fondos o activos obtenidos a través de actividades ilícitas aparezcan como el fruto de actividades lícitas y circulen sin problema en el sistema financiero.(Martinez, 2014)

Según estadísticas del Fondo Monetario Internacional (FMI) se estima que a nivel global, el lavado de dinero ilícito representaría entre el 2% y 5% del PIB mundial, lo que en cifras monetarias representa un rango de entre US\$ 800 mil millones a US\$ 2 billones, latinoamérica es una región que hoy en día sufre de graves problemas relacionados con el tema de lavado de dinero y el narcotráfico es una actividad que diariamente fortalece esta situación, hoy en día representa un 7% del PIB (Producto Interno Bruto) de la zona, unos \$400 mil millones de dólares al año, causando graves problemas para la economía de los países que conforman dicha entidad.

En los países centroamericanos, el mercado inmobiliario, los casinos, el negocio de conciertos, y hasta el sector ganadero son usados para blanquear capitales, El Salvador es considerado una ruta de tránsito importante para la cocaína sudamericana destinada a los Estados Unidos, así como los ingresos en efectivo que retornan a América del Sur. La falta de supervisión de las Actividades y Profesionales No-Financieras Designadas (APNFD) y una Unidad de Investigación Financiera (UIF) independiente son desafíos clave para mitigar las vulnerabilidades de lavado de dinero en nuestro país.(Central America Data, 2017)

Según las autoridades, los grupos de delincuencia organizada lavan dinero mediante el uso de bancos, empresas inmobiliarias, estacionamientos, agencias de viajes, remesas, importación-exportación de bienes y transporte de carga.

Por lo anterior se han creado organizaciones, acuerdos y tratados a nivel internacional, dentro de los cuales se encuentra la Organización de las Naciones Unidas (ONU), creadora de los principales instrumentos internacionales aplicables al lavado de dinero y de activos, entre ellos: las Convenciones de Viena de 1988, de Palermo de 2000 y la Convención de las Naciones Unidas contra la Corrupción de 2003; por otra parte, la Organización de Estados Americanos (OEA), otra organización relevante es el Grupo de Acción Financiera (GAFI), grupo de trabajo creado por el G-7 de Paris en 1989, cuyo propósito es elaborar y promover medidas para combatir el blanqueo de capitales, desarrolló 40 recomendaciones que contienen programas que ayudan a luchar eficazmente contra el lavado de dinero, y por último el Grupo EGMONT, instancia que reúne a las Unidades de Inteligencia Financiera (UIF) del mundo, su objetivo es facilitar el intercambio de información entre las UIF de los países miembro, con el fin de combatir los delitos de lavado de activos y financiación del terrorismo. (Antilavado de dinero, 2017)

El Comité de Basilea creó el 12 de diciembre de 1988 la declaración de principios de Basilea que se denominó “Declaración de principios de Basilea sobre prevención de la utilización del sistema bancario para el blanqueo de fondos de origen criminal”, tres puntos importantes de esta declaración son la identificación de los clientes, el acatamiento de las leyes y la cooperación con las autoridades. (Programa hemisférico para la prevención y el control de lavado de activos en los sistemas financieros, 2017)

El Salvador por su parte ha realizado esfuerzos para combatir las actividades ilícitas sobre el lavado de dinero y de activos, razón por la cual en octubre de 1997 se firmó el Tratado Centroamericano para la Prevención y Represión del Lavado de Dinero y de Otras Actividades Conectadas con el Tráfico de Drogas y Crímenes Relacionados, junto con los demás países Centroamericanos.

Debido a la preocupación que posee el Estado por el incremento de actividades delictivas, en las cuales los sujetos culpables de las mismas buscan utilizar distintas formas y mecanismos para aparentar legitimidad a las ganancias, bienes o beneficios obtenidos por la realización de determinados delitos, en 1999 entró en vigencia la Ley Contra el Lavado de Dinero y de Activos, la cual recalca la importancia de adoptar las medidas legales para que las inversiones tanto nacionales como extranjeras que se realicen en el país, estén respaldados con fondos cuyo origen sea lícito. (Asamblea Legislativa, 2015)

El 21 de enero de 2000 se aprobó el reglamento a la mencionada ley y el 20 de mayo de 2013 se emite el Instructivo de la Unidad de Investigación Financiera para La Prevención del Lavado de Dinero y de Activos. (Asamblea Legislativa, 2015)

En 2014 la Ley anteriormente mencionada sufrió reformas en lo relacionado a las obligaciones, las cuales no solo son de aplicabilidad a las instituciones que realizan operaciones de carácter financiero, reguladas y no reguladas, sino que también aquellas instituciones privadas y sociedades mercantiles, incluyendo a las organizaciones no gubernamentales. Así mismo se establece que los sujetos obligados que no sean supervisados por institución oficial únicamente estarán exentos de nombrar y tener un oficial de cumplimiento.

En 2015 esta ley tuvo nuevamente reformas a consecuencia de las recomendaciones que el GAFI realizó a El Salvador en el año de 2014 (Fundación Salvadoreña para el Desarrollo Económico y Social, 2014), entre ellas se establece que si se omite o declara información errónea o falsa sobre la posesión, tenencia o transporte de billetes, instrumentos negociables al portador, títulos valores, bienes con valor cambiario, que estén valorados por 10 mil dólares o más, se sancionará con prisión de tres a cinco años.

De igual forma se incluyó la especificación de los procedimientos para el formulario aduanero y la responsabilidad de la Dirección General de Aduanas, para comprobar la veracidad de las declaraciones aduaneras, y la facultad de notificar a la Policía Nacional Civil y a la Fiscalía General de la República de alguna irregularidad detectada, finalmente se divulga el 1 de julio de 2013 el instructivo de la UIF, el cual presenta un plan escalonado para dar cumplimiento a los nuevos requerimientos de la ley y prevenir el riesgo de lavado de dinero y de activos en el país.

Esta investigación radica en diseñar un sistema de gestión de riesgo en las empresas inmobiliarias, con el cual se permita realizar las acciones necesarias para combatir, mitigar y detectar el riesgo de lavado de dinero y de activos.

1.2 Enunciado del problema

Como resultado de los planteamientos anteriores surge una necesidad metodológica que es la de plantear el problema que orientará y dará validez al presente estudio, siendo este: ¿En qué medida las empresas inmobiliarias del municipio de San Salvador se ven afectadas por no contar con un sistema de gestión de riesgo para la prevención de lavado de dinero y activos?

En El Salvador, el sector inmobiliario forma parte del grupo olvidado, la carencia de procedimientos, manuales, controles o el simple hecho de no contar con los lineamientos necesarios para identificar a los clientes lo vuelven vulnerable a permitir actos delictivos de esta naturaleza.

El seguimiento al delito de lavado de dinero y activos en El Salvador por parte de la Fiscalía General de la República y de la Unidad de Investigación Financiera (UIF) trae consigo la implementación de medidas de gestión de riesgo para la prevención del delito de lavado de dinero y activos, es por ello que es necesario el diseño de un Sistema de Gestión de Riesgos enfocado en esta área para identificar los factores y determinar los tipos de riesgo que afectan al sector Inmobiliario del municipio de San Salvador y con ello definir políticas, procedimientos y controles internos consistentes con el nivel de riesgo identificado para lograr así el cumplimiento de las obligaciones de las instituciones sometidas al control de esta ley.

Es evidente que el riesgo de lavado de dinero y activos difícilmente se podrá desaparecer en su totalidad, a medida que se implementen sistemas de control de riesgos por parte de la administración se podría disminuir la posibilidad de que las empresas inmobiliarias sean utilizadas directa e indirectamente para la ejecución de estos delitos.

Los empresarios de este tipo de empresas reciben en la mayoría de los casos pagos en efectivo y no cuentan con las políticas, procedimientos y controles internos suficientes para la prevención del delito de lavado de dinero y de activos en las operaciones con sus clientes, muchos de estos actúan en nombre de un tercero para la venta, compra o alquiler de bienes inmuebles, la falta de estas políticas, procedimientos y controles internos puede traer consigo consecuencias económicas, administrativas, tributarias, penales y disciplinarias sancionadas por la ley de lavado de dinero y activos de El Salvador.

El mercado inmobiliario salvadoreño sufrió una caída drástica de hasta 70% debido a la crisis de Estados Unidos en 2008 y a la violencia que se ha recrudecido en los últimos años.

El problema está ocasionando que las empresas dedicadas a la actividad inmobiliaria estén expuestas al riesgo de que organizaciones criminales utilicen la compra y venta de bienes inmuebles como un canal para lavar la inversión privada que provenga de recursos ilícitos, de esta manera pueden infiltrar miembros de su organización en este tipo de instituciones, con el objetivo que estos recursos aparezcan como el fruto de actividades legales y circulen sin problema en el sistema económico nacional para seguir con el financiamiento de sus actividades delictivas, creando agencias inmobiliarias para lavar activos.

Igualmente, los grupos delictivos pueden aprovechar la falta de controles en el sector, con el fin de crear empresas fachadas o aprovecharse de las existentes para sus fines delictivos por la falta de conocimiento de sistema de gestión de riesgos contra el lavado de dinero y activos.

La existencia de casos de lavado de dinero y de activos en el país perjudica tanto a las empresas formales, así como a la economía nacional, ya que quienes se dedican a aquellas actividades delictivas pueden infiltrarse fácilmente como socios o accionistas en estas entidades constituidas, esto puede significar el riesgo de poner en juego la imagen o reputación de una empresa por haber tenido alguna relación circunstancial o temporal de negocios con aquellos que están siendo investigados y que no despertaron ninguna sospecha o preocupación en cuanto a que pudieran efectuar o estuvieran efectuando operaciones ilícitas cuando se relacionó con ellos.

Las organizaciones criminales pueden utilizar las agencias inmobiliarias o agentes inmobiliarios para:

- a. Realizar transferencias de fondos a nivel regional o internacional.
- b. Ocultar sus actividades y obtener recursos lícitos.
- c. Dar apariencia de legalidad a recursos ilícitos.
- d. Obtener acceso al sistema financiero.

Los agentes inmobiliarios tienen facultad para ejercer toda clase de operaciones sobre inmuebles, entre las que se cuenta la compra-venta y la permuta. Dados los diferentes servicios que un agente inmobiliario está habilitado para prestar, las entidades bancarias pueden verse expuestas al riesgo de ser utilizadas en operaciones de lavado de activos y financiación del terrorismo:

- a. En los servicios de venta manejo de productos financieros con recursos ilícitos manifestando que corresponde al ejercicio de la actividad de agente inmobiliario.
- b. Pago de comisiones ficticias o exageradas al agente inmobiliario.
- c. Pago de comisiones anticipadas al agente inmobiliario sin que se termine el negocio.

- d. Vinculación del agente inmobiliario con testaferros que fungen como compradores o vendedores.
- e. Falsedad de los documentos que soportan la relación entre el agente inmobiliario y el vendedor o el comprador.
- f. Declaración de un valor ostensiblemente mayor o menor del inmueble al valor comercial en los documentos que vinculan al agente inmobiliario, al comprador y al vendedor.
- g. Destinación de los recursos del agente inmobiliario a actividades terroristas.
- h. Vinculación del agente inmobiliario con compradores o vendedores que aparecen relacionados en listas de control.

Por lo descrito anteriormente, en esta investigación se desarrolló el diseño de un sistema de gestión de riesgos para la prevención de lavado de dinero y de activos en las empresas del sector inmobiliario, que ayudara a los empresarios de este sector a fortalecer e implementar medidas preventivas y controles en los negocios con el fin de garantizar su permanencia, transparencia, reputación con el propósito de evitar verse involucrados en actividades ilícitas. Estas medidas deben convertirse en una buena práctica que forme parte de su cultura empresarial

1.3 Justificación del tema

Los negocios son aquellos que realizan actividades económicas recurrentes y de forma habitual y profesional por una persona del tipo natural o jurídica, y es necesario que estos sean protegidos de diversas amenazas internas o externas (riesgos) presentadas en el ciclo normal de sus operaciones comerciales.

En El Salvador, el mercado de bienes raíces está aglutinado por la Cámara Salvadoreña de Bienes Raíces (CSBR), una organización sin fines de lucro cuya misión es representar y apoyar a sus asociados que se dedican a la industria inmobiliaria nacional, esta entidad fomenta por medio de los servicios que brinda a sus asociados, la inversión local y extranjera en busca de la expansión del mercado inmobiliario desde una perspectiva de desarrollo interregional.(CSBR, 2017)

Las empresas de bienes raíces actúan como agentes intermediarios, dicho negocio permite que los clientes puedan contactarte para comprar, vender o alquilar sus propiedades, es decir que estas entidades realizan negocios con las propiedades disponibles que el cliente les ofrece a cambio de una comisión.

En los últimos años, el sector de bienes raíces ha tenido muchas variantes en la demanda, en algunos períodos alta, en otros muy baja, dicha variación se debe a dos principales causas, en primer lugar por el bajo nivel adquisitivo debido a que la mayoría de la población económicamente activa (PEA) de nuestro país gana el salario mínimo, y en segundo lugar los altos índices de violencia que afectan gran parte del de la región urbana de nuestro país en donde se encuentra la mayoría del mercado inmobiliario, por lo cual en los últimos años, los consumidores han preferido adquirir viviendas en colonias cerradas con acceso restringido a visitantes.

Lo mencionado anteriormente ha ocasionado que las empresas inmobiliarias enfoquen sus productos y servicios hacia los salvadoreños residentes en el exterior del país, principalmente los compatriotas residentes en Estados Unidos, dicha focalización se ve favorecida con los vínculos estrechos que esta nación posee con el país y la capacidad adquisitiva.

El crecimiento de la actividad del sector inmobiliario en nuestro país hace de este una actividad lícita vulnerable a ser utilizada para ocultar, transformar o administrar los recursos de actividades ilícitas provenientes de organizaciones criminales.

Las amenazas internas para las empresas inmobiliarias pueden originarse en la falta o debilidad de controles, insuficiencia de políticas o procedimientos, o por la ausencia de valores institucionales fuertes que prevengan la complicidad con actividades ilegales, pero también se está vulnerable a la presencia de riesgos externos, los cuales pueden venir de clientes, proveedores, comunidad o terceros que tratan de involucrar a los negocios lícitos directa o indirectamente en actividades ilegales.

En adición, el dinero, los activos o riqueza ilícita crea escenarios de competencia desleal y corrupción, los cuales influyen de manera negativa en el desempeño y sostenibilidad de las empresas y de la recaudación fiscal de nuestro país.

Por lo anterior, resulta necesario que los negocios se protejan contra estos riesgos de lavado de dinero y activos mediante la adopción de un sistema de gestión de riesgos para la prevención de este delito, ya que organizaciones criminales pueden tratar de usar sus negocios o involucrarlos en sus actividades ilegales, este riesgo puede estar presente en todas las etapas del ciclo de vida de las empresas inmobiliarias, afectando su cadena de valor, sin importar su tamaño o ubicación geográfica.

En consecuencia, las empresas que no se protejan de estos riesgos, pueden terminar involucradas en procesos legales o administrativos que impliquen la cancelación de licencias, la pérdida de patrimonio o la mala reputación que ponen en peligro su continuidad y existencia.

Incluso, estas acciones legales, penales y administrativas podrían hacerse extensivas a los dueños, administradores o gerentes del negocio mediante sanciones, multas, indemnizaciones, embargos, inclusión en listas o bases de datos de organismos o autoridades tales como las publicadas por el GAFI (Grupo de Acción Financiera Internacional) o las emitidas por la OFAC (Oficina para el Control de Activos Extranjeros) perteneciente al Departamento del Tesoro de EE.UU, o medidas judiciales como detención, extradición o pérdida de los bienes a través de procesos de extinción del derecho de dominio, entre otras.

Por todo lo anterior, las empresas que implementan medidas preventivas contra los riesgos de lavado de activos y la financiación del terrorismo reducen el riesgo de sanciones legales, evitan la complicidad, corrupción y mejoran su reputación empresarial en el mercado.

Por lo tanto, estudios como el presente son que son de vital importancia, ya que previniendo el lavado de dinero y de activos mediante un sistema de gestión de riesgos se garantiza una competencia honesta en el mercado económico y lo más importante es que evita con ello el crecimiento económico de estructuras criminales.

1.4 Objetivos de la investigación

1.4.1 Objetivo general

Diseñar un sistema de gestión de riesgos para la prevención de lavado de dinero y activos en empresas inmobiliarias del municipio de San Salvador.

1.4.2 Objetivos específicos.

- a. Identificar los factores de riesgo que favorecen la ejecución del delito de lavado de dinero y activos y su impacto legal y financiero en las empresas inmobiliarias.

- b. Determinar las necesidades existentes en las inmobiliarias de contar con un sistema de gestión de riesgos para la prevención de lavado de dinero y activos.
- c. Determinar tipos y los niveles de riesgo que son aceptables para las entidades, tomando en cuenta la naturaleza de los factores de riesgo, como los productos, ubicaciones geográficas, operaciones y el personal.
- d. Determinar las acciones a seguir en el caso de identificación de lavado de dinero y activos.
- e. Definir políticas, procedimientos y controles internos consistentes con el nivel de riesgo identificado.

1.5 Hipótesis

Un sistema de gestión de riesgos ayuda en la prevención de lavado de dinero y activos en las empresas inmobiliarias.

1.6 Limitaciones de la investigación

La ausencia de estudios previos, similares, que permitan a los investigadores orientarse en cuanto al diseño de un sistema de gestión de riesgos orientado a las empresas del sector inmobiliario.

La relativa colaboración de los clientes de la empresa inmobiliaria, por considerar que su información es clasificada como confidencial.

CAPÍTULO II. MARCO TEÓRICO

2.1 Situación problemática

2.1.1 Antecedentes a nivel internacional

El origen de la palabra "lavado" se remonta a la década de los veinte en Estados Unidos, en esta época marco su ingreso en la historia debido a la proliferación de las mafias en la región estadounidense, dichas mafias crearon una red de lavanderías para esconder la procedencia ilícita del dinero proveniente de sus actividades criminales, la actividad principal con la cual estas bandas se lucraban era contrabando de bebidas alcohólicas, las cuales eran prohibidas en aquellos tiempos.(BrunoTondini, 2014)

Los primeros capitales blanqueados se dieron en Estados Unidos, en la época de los gánsteres y de la llamada Ley Seca. Para ese entonces, se dice que, en Chicago, en la década de 1920, un grupo de delincuentes con negocios en el alcohol, el juego, la prostitución y otras actividades ilícitas, compraron una cadena de lavanderías. Al final de cada día, juntaban las ganancias ilícitas provenientes de los otros negocios, quedando en conjunto justificadas como obtenidas en actividades legales. (BrunoTondini, 2014)

Uno de los primeros en poner en práctica el delito de lavado de dinero fue el mafioso norteamericano Meyer Lanski, bien conocido en el tiempo de la llamada época de la prohibición en Estados Unidos, creó en Nueva York una cadena de "lavados de textiles" que servían para blanquear los fondos provenientes de la explotación de casinos ilegales, el modus operandi de este sujeto consistía en mezclar grandes cantidades de efectivo proveniente de sus casinos clandestinos con los ingresos de las cajas de su cadena de lavanderías con el objetivo que esos fondos ingresaran a las agencias bancarias como provenientes de actividades fiscalmente lícitas.

Es por ello que el famoso “Al Capone” no dudo en asociarse con Lansky para convertirlo en el cerebro financiero del grupo de Capone. (Centro Argentino de Estudios Internacionales , 2017)

2.1.2 Antecedentes a nivel centroamericano

La ubicación geopolítica de la región centroamericana y el Acuerdo Regional de Procedimientos CA-4 para la extensión de la visa única centroamericana permite el tránsito libre y sin control migratorio de personas y bienes, dicha deficiencia en el control del ingreso y salida por las fronteras de cada uno de los países centroamericanos facilita el comercio transnacional de ilícitos, personas, drogas y contrabando de bienes.

Amparada en este acuerdo y la debilidad de controles, la criminalidad traspasa con facilidad las fronteras de las naciones centroamericanas, y tiene efecto domino en el istmo, pues lo que ocurre en un Estado afecta a las naciones vecinas, lo que explica el desplazamiento intrarregional de las redes interrelacionadas del crimen organizado cuando la persecución recrudece en algún país de la región.

El endurecimiento de las regulaciones financieras en México y el fortalecimiento de las acciones del combate frontal al narcotráfico han provocado que las actividades de lavado se muden a Centroamérica. Ello necesita de reformas legales, pero también necesita el fortalecimiento de los mecanismos institucionales de prevención para el lavado de dinero y del sistema judicial para perseguir y sancionar a los responsables.

Asimismo, requiere la fuerte presión y lucha en contra de organizaciones criminales y del narcotráfico que ejercen los Estados ubicados en los extremos geográficos de América Central, al norte en México y al sur en Colombia; como es el caso de Guatemala, cuya debilidad podría estar evidenciando el incremento de la presencia de estos grupos en la región. (Adenauer, 2012)

Así, “las actividades del crimen organizado han evolucionado de manera tal que rebasan la idea de que la región es un puente o una bodega” (la Red, 2011), convirtiendo a Centroamérica en la estación de servicios que el narcotráfico y el crimen organizado utilizan para abastecerse y garantizar el envío de su mercancía a Estados Unidos de América, así como tener condiciones adecuadas para el retorno de las utilidades que generan las actividades ilícitas. (Adenauer, 2012)

Las operaciones de las empresas criminales alcanzan el éxito en gran parte debido a que consiguen blanquear y encubrir sus ganancias ilegales transfiriéndolas a través del sistema financiero, sea este nacional o internacional, esto debido a la ausencia de un sistema de prevención de lavado de dinero eficiente en las agencias bancarias o bien la existencia de un sistema corrupto en algún país específico, que permite a los delincuentes desarrollar sus actividades ilícitas utilizando sus ganancias financieras para extender sus propósitos delictivos y promover actividades ilegales” (Montoya, s.f.).

Ante los fenómenos delincuenciales y las condiciones de violencia que amenazan día a día a los países centroamericanos se han emprendido acciones de carácter legislativo, judicial, policial, migratorio, de persecución y sanción penal de estos delitos con el apoyo de organismos internacionales con el propósito de mitigar significativamente los índices de lavado de dinero y activos que perjudican en gran medida el desarrollo de la economía centroamericana y por ello a la recaudación fiscal.

Paradójicamente, ante los esfuerzos enfocados al combate de la actividad criminal, la región enfrenta un aumento alarmante en los índices de lavado de dinero, debido a que las organizaciones criminales ostentan una enorme capacidad de acción y control en el cometimiento de sus fechorías, las cuales generan cuantiosas sumas de dinero que les permite disponer de recursos suficientes para penetrar las estructuras económicas, políticas y sociales de los países de la región.

Parte de esos fondos provenientes de actividades criminales se presume que se lavan de diversas formas en los sistemas económicos y financieros centroamericanos, lo cual potencia su poder corruptor, complicando así su detección, control y abatimiento.

En El Salvador contar con una economía dolarizada, resulta atractiva para el lavado de dinero, comúnmente esta práctica en el país se utiliza para ocultar el origen del dinero obtenido de delitos como: el narcotráfico, la evasión fiscal, extorsiones, corrupción en el manejo de fondos públicos, robo de vehículos, entre otros, todo ello con el propósito de que ese dinero aparezca como resultado de actividades legales. (CoLatino, 2015)

En la última década la Fiscalía General de la Republica, por medio de su Unidad de Investigación Financiera (UIF) ha realizado investigaciones que han concluido con la captura y condena de funcionarios públicos que estando en el desempeño de su cargo tenían vínculos con organizaciones criminales de tráfico de drogas valiéndose de su fuero constitucional para evadir la ley, las investigaciones arrojaron que los acusados del delito de lavado de dinero y activos no pudieron justificar la adquisición de sus bienes valorados en miles de dólares, por lo cual se declaró que hubo un incremento no justificado. (Marroquín, 2016)

El último caso de lavado de dinero y activos que salió a la luz pública en nuestro país ha sido el de un ex presidente detenido el 30 de octubre de 2016, las investigaciones arrojaron que durante el periodo presidencial de este imputado (2004-2009) se desviaron al menos US\$247 millones y que de ese monto, unos US\$116 millones fueron cobrados y remitidos a cuentas particulares de empleados de Casa Presidencial y luego transferidos a cuentas y empresas, algunas de pertenecientes al ex funcionario.

La Fiscalía General de la Republica sostiene según sus investigaciones que US\$22 millones de dinero público fueron movidos a las agencias de publicidad (América Publicidad, ANLE y Funes y Asociados) durante los cinco años de la administración del ex presidente.(Marroquín, 2016)

En fin queda claro que el lavado de dinero en nuestro país requiere de una Política de Estado, que por una parte busque atacar a profundidad este tema, que sea de aplicación universal, es decir, que se aplique imparcialmente a nacionales y extranjeros independientemente de su poder económico y nacionalidad, además que se establezcan mecanismos expeditos para que su aplicación sea efectiva y que se sancione con largas condenas de cárcel a los funcionarios que encubran y obstaculicen su cumplimiento. Éste es un problema nacional que ha permitido sacar de este país miles de millones de dólares, convertir a El Salvador en un santuario del lavado y de las mafias de narcotraficantes, empresarios y políticos corruptos.

2.1.3 Antecedentes del sector inmobiliario en El Salvador.

El Salvador, posee desde julio del año 2002 la Ley de Arrendamiento Financiero, que regula el sistema de financiamiento de bienes, fomentando la inversión y el acceso a personas naturales y jurídicas de bienes inmuebles con fines diferentes, ya que es un mecanismo que favorece el sector inmobiliario del país.

El arrendamiento existe desde antes de la creación y aprobación de dicha ley, la cual logro suplir varias de las necesidades en un momento oportuno. Siendo el único país con una normativa que brinda apoyo y criterios para implementar este tipo de actividades.

En el año 2008, se vivió en el país crisis económica que golpeó fuertemente el mercado inmobiliario, ya que se dio una disminución en la demanda de inmuebles para comprar, vender o arrendar, según cálculos establecidos por la Cámara Salvadoreña de Bienes Raíces (CSBR) el del 40%, del sector inmobiliario se vio afectado por la crisis económica; ya que la prioridad de las personas era economizar.

Durante los años 2011 y 2012 el mercado presentaba más dinamismo en las operaciones; pero nuevamente se vieron afectados por la inseguridad social que los rodea y algunas inversiones se ven congeladas por la falta de interés o las condiciones que se ofrecen para la adquisición de estos bienes.(Edgar Alfaro, 2014)

En El Salvador la Cámara Salvadoreña de la Construcción y la Cámara Salvadoreña de Bienes Raíces, son las entidades vinculadas directamente al sector inmobiliario, su rol más importante radica en el desarrollo de proyectos de construcción y administración de bienes para su colocación en el mercado.

De igual forma las entidades financieras cumplen un rol importante en el desarrollo del sector; ya que, apoyan financieramente a las empresas constructoras y administradoras de inmuebles; permitiendo así ser una herramienta financiera para el sector con la cual pueden obtener liquidez para ejecutar y promover sus proyectos.

2.1.4 Antecedentes de lavado de dinero en el sector inmobiliario salvadoreño

El Salvador es un país marcado históricamente por actos de corrupción y lavado de dinero, ha presentado un entorno en el cual la intervención de los jueces y fiscales no ha sido suficiente para tomar la decisión de emitir una sentencia sin antes haber trabajado el caso por medio de las investigaciones pertinentes, muchas de las cuales implicaron la conformación de un equipo multidisciplinario que sirvió de apoyo integral a la resolución que el Juzgado tomó en cuanto al ilícito que fue presentado ante los tribunales competentes.

En nuestro país se han presentado diversos casos cuyo delito principal ha sido el fraude y el lavado de dinero y activos sean estos quebrantamientos de acción pública o privada entre los antecedentes más relevantes ocurridos en los últimos cinco años, los siguientes:

Caso Jumbo: La empresa denominada “Jumbo Ingeniería S.A.”, representada por las personas de origen francés, quienes operaban mediante la comercialización de inmuebles adquiridos por la empresa, mediante la figura de Contratos de Participación, celebrados con propietarios de inmuebles de gran extensión ofrecían a estos últimos la cancelación mensual de porcentajes de las ventas, según las ventas que fueran realizando de las parcelas vendidas al detalle con los interesados, a quienes le ofrecían entregarles sus correspondientes escrituras de propiedad, previo cobro de los costos de escrituración.

Los procesados nunca obtuvieron autorización para lotificar inmuebles por parte de las Instituciones del Estado facultadas para otorgar dichas autorizaciones como son el Registro de La Propiedad Raíz, el Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales, el Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano, así como las Alcaldía Municipales, por lo que, tanto los Participantes como los adquirentes de lotes al detalle, fueron sorprendidos en su buena fe, puesto que no recibieron sus escrituras de propiedad, ni la devolución del dinero entregado.

El trabajo de investigación ha requirió la designación de un equipo de fiscales que por más de dos años se dedicó exclusivamente al caso, desarrollaron un trabajo sumamente complejo y voluminoso, dado que por la forma de operar se cometieron diversos delitos tales como Administración Fraudulenta, Agrupaciones Ilícitas, Lavado de Dinero y Estafa Agravada, en perjuicio de más de 4,000 víctimas a nivel nacional, ya que únicamente en los Departamentos de Morazán y La Unión, son los Departamento donde los procesados no comercializaron lotes. (Lazo, 2012)

El nueve de junio del año 2011, se dio la condena contra los dos representantes de la empresa antes mencionada, dicha condena fue emitida en el Juzgado Especializado de Sentencia de Occidente, con sede en Santa Ana, dichos acusados fueron condenados a 13 años de prisión por los delitos de administración fraudulenta, estafa agravada y lavado de dinero y activos, amerita enfatizar que el presente caso constituye el primero en el que se obtiene una sentencia de culpabilidad bajo la modalidad de la comercialización de inmuebles, por parte de empresas dedicadas a la lotificación de propiedades. (elsalvador.com, 2011).

Caso "niña Sonia": Asimismo, en el año 2016 se condenó a esta persona a 10 años de prisión por el delito de lavado de dinero y activos, dicha sentencia fue emitida en Tribunal Quinto de Sentencia de San Salvador luego que fiscales de la Unidad Especializada de Investigación Financiera lograron comprobar que ella movió más de 20 millones de dólares en cuentas bancarias, y además poseía once inmuebles a su nombre valorados en US\$89,847.54.

Esta persona habría movido esa cantidad de dinero entre 1999 y 2010 en diferentes bancos del país en los que poseía 10 cuentas bancarias, las investigaciones iniciaron en el año 2012 producto de un Reporte de Operaciones Sospechosas emitido por el sistema bancario producto del historial de transacciones que había realizado la mujer, las investigaciones concluyeron que el origen del dinero procedía del delito de tráfico de personas.(Fiscalía General de la República, 2016).

2.1.5 Generalidades del sector inmobiliario

Clasificación de bienes y raíces:

Los bienes inmuebles pueden arrendarse, traspasarse, cederse o venderse entre individuos, empresas, organizaciones caritativas, religiosas, educativas, fideicomisarios en general, entre cualquier persona jurídica reconocida como tal por la ley. Cuando los bienes se adquieren a través de un contrato, el vendedor entrega a cambio al comprador una escritura pública de compra-venta; para poder asentarla en el registro de la propiedad a través de un notario que dé fe de la transmisión, en este documento aparecerá la descripción de la propiedad. (Machicado, 2013)

El arrendamiento de inmuebles representa una mayor trascendencia económica porque facilita a las personas el goce y disfrute de los mismos, sin tener que desembolsar un valor total por adquirir la propiedad; siendo las más importantes las edificaciones habitables cuyo destino primordial no sea la vivienda, sino el ejercer en ellas, con establecimiento abierto, una actividad de industria, comercio o de enseñanza con fines lucrativos.(Bufete de Abogados Vázquez, Apraiz y Asociados, 2017)

Además es una forma de acceso a una vivienda para la población por lo que en la mayoría de los estados existen regímenes especiales para remediar las necesidades de carácter social, articulados por leyes especiales protectoras, siendo muy habitual la creación de un sistema de rentas y una prórroga obligatoria para el arrendador y potestativa al arrendatario durante un cierto periodo de tiempo; por ejemplo, en España se prolonga cinco años y en algunos países Latinoamericanos que implementan políticas neoliberales se ha reducido de forma notable.

La legislación intervencionista, para ser justa, debe evitar que se difiera en exceso la llamada prórroga forzosa y tener en cuenta que establecer precios bajos de una forma puede arruinar al propietario por una parte, pero también, que dejar toda la regulación a la autonomía contractual puede repercutir de un modo negativo en quienes carecen de los suficientes recursos para adquirir la propiedad.(Róldan, 2012)

El arrendamiento de una obra tiene por objeto la ejecución, pudiendo quien la ejecuta aportar tan sólo su trabajo e industria o también los materiales, y tiene como ejemplo paradigmático la construcción de edificios. Por su parte, el de servicios ha sido sustituido por el contrato de trabajo en multitud de casos que antes entraban en su esfera y hoy se reduce a la contratación de profesionales liberales o de trabajadores autónomos.

2.1.6 Características y estructura del sector inmobiliario

Los bienes inmuebles dados en arrendamiento son el resultado de procesos constructivos que tienen lugar generalmente en entornos urbanos. Existe una tipología muy variada: que se destinan a albergar innumerables actividades humanas al arrendar un activo fijo, como la vivienda, el comercio, la enseñanza, la sanidad, actividades fabriles, entre otras.(Edgar Alfaro, 2014)

Los que son destinados a arrendamiento poseen varias características dentro de las cuales se pueden mencionar:

- a) Su localización fija o inmovilidad, su funcionalidad y valor económico cambian con el paso del tiempo debido a cambios socio económicos. Sus modificaciones del entorno o cambios en la estructura urbana pueden beneficiar o perjudicar a los bienes inmuebles ya existentes.
- b) Mayor durabilidad: estos tienen una alta capacidad para permanecer en el tiempo manteniendo su estructura y formas características.
- c) Su alta versatilidad, entendida como la posibilidad de ser utilizados en usos alternativos y, por lo tanto, por tener una importante capacidad de adaptación a situaciones cambiantes.
- d) Su heterogeneidad: cada bien inmueble es único y diferente del resto, estas diferencias pueden deberse a la superficie, distribución, altura, orientación, entre otros.

El sector inmobiliario salvadoreño está constituido por tres tipos básicos de actividad: construcción, servicios y financiación. Estos a su vez contemplan los tipos de funciones que describe en la figura 1.

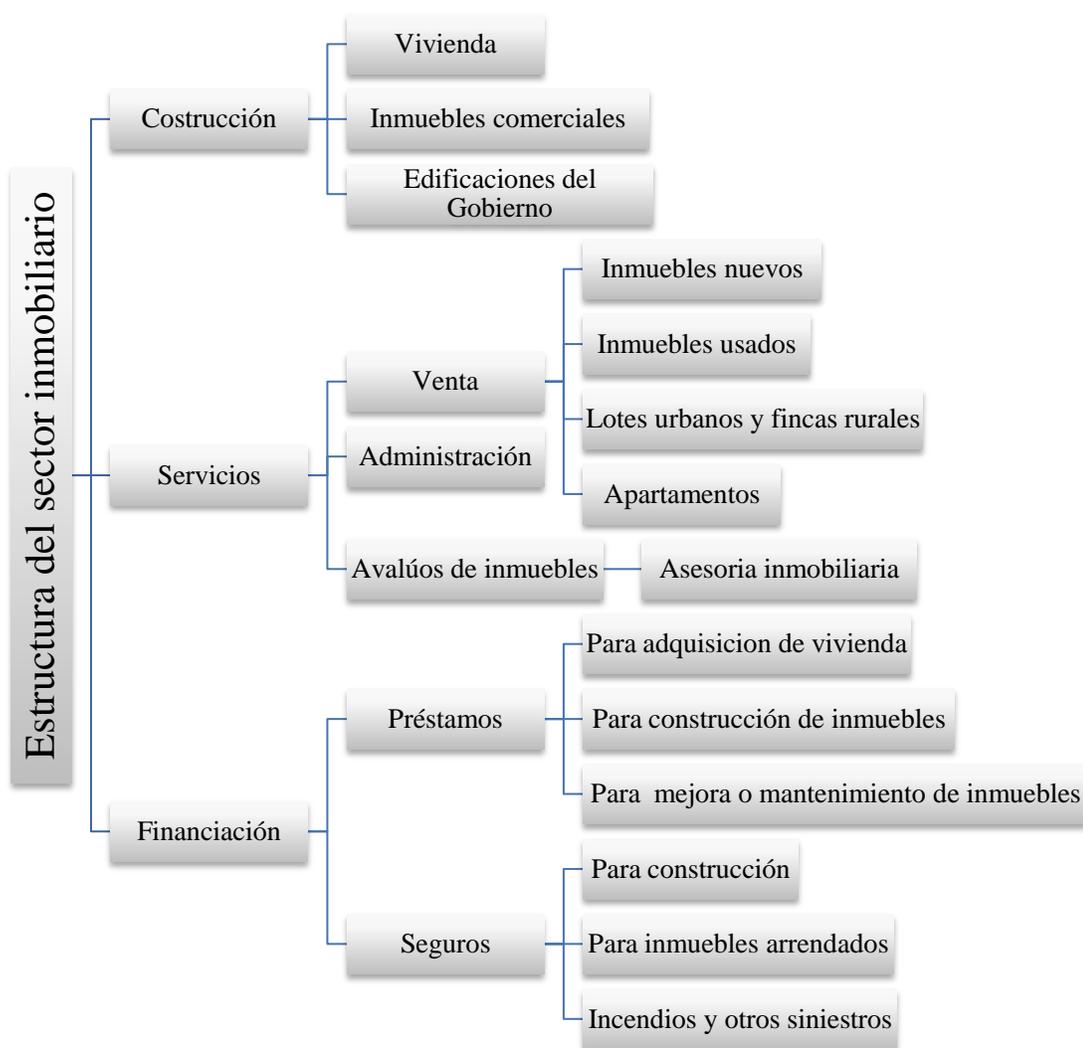
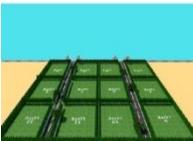


Figura 1: Estructura del sector inmobiliario. **Fuente:** Riesgo de lavado de activos y financiación del terrorismo en el sector inmobiliario. **Elaboración:** Por el equipo de trabajo de graduación

2.1.7 Clasificación de los inmuebles

Según el Código Civil de El Salvador, en su artículo 561, son bienes inmuebles o raíces las tierras, los edificios y construcciones de toda clase adherentes al suelo, tal como se muestra en la tabla N°1, estos se clasifican en dos tipos:

Tabla 1. Clasificación de los inmuebles urbanos y rústicos.

Inmuebles urbanos			Inmuebles rústicos	
				
Residencial	Industrial	Comercial	Turismo	Caseríos
Vivienda mínima	Bodegas	Locales comerciales	Ranchos de playa	Lotes
Apartamentos	Polígonos industriales	Centros comerciales	Hoteles	Lotes de playa
Residenciales	Fabricas		Parques acuáticos	
Apartamentos de lujo	Edificios			

Nota. Recuperado de “Diseño de un plan estratégico de mercadeo para mejorar la comercialización de bienes inmuebles urbanos que ofertan las empresas de bienes raíces, asociadas a la cámara salvadoreña de bienes raíces”. Zorayda L. Borrayo, Nancy X. Chiquillo, Heidy M. Valdez. Mayo de 2008.

2.2 Etapas de lavado de dinero y activos en el sector inmobiliario

Un aspecto que distingue el lavado de activos, de otros delitos penales, lo constituye el hecho de que el mismo no se consume en un instante, sino que se efectúa por etapas.

La Convención de Viena de 1988, que fue pionera en las iniciativas internacionales en materia de lavado de activos provenientes del tráfico de drogas, configura las conductas típicas de este ilícito tomando en cuenta esa realidad, comprendiendo todo el ciclo del proceso de lavado.

Otros Convenios Internacionales que recomiendan la tipificación del lavado de activos provenientes de otros actos ilícitos distintos del narcotráfico, como las Convenciones de las Naciones Unidas contra la Delincuencia Organizada Transnacional 19 y contra la Corrupción 20, siguen en términos muy parecidos la fórmula utilizada en la Convención de Viena de 1988.

Las etapas identificadas por el prestigioso e influyente Grupo de Acción Financiera (GAFI), que intervienen en el proceso del lavado de activos proveniente de actividades ilícitas, son las siguientes: colocación, enmascaramiento e integración. Estas etapas cumplen, en el ciclo de lavado de activos, las funciones que se señalan a continuación:

2.2.1 Colocación

El objeto perseguido por el lavador en esta etapa es desprenderse de las cuantiosas sumas en efectivo provenientes de su actividad delictiva, por lo cual el lavador debe hacer previamente un estudio del sistema financiero a fin de distinguir las agencias de intermediación financiera que resultan más flexibles al control de las operaciones que realizan sus clientes, para luego, depositar en aquellas el dinero sucio y obtener instrumentos de pago como chequeras, tarjetas de crédito, cheques de gerencia, entre otros con los cuales pueda adquirir inmuebles ofrecidos en el mercado nacional o extranjero. (Norma Bautista, 2005)

En esta etapa, debido al alto nivel de riesgo de detección, se precisa el empleo de varias personas y el concurso de muchas operaciones, lo que multiplica los riesgos. Superada esta fase, cuando el efectivo ya ha sido colocado en el circuito financiero y empiezan a intervenir las sociedades pantalla, las connivencias bancarias y otros recursos de enmascaramiento o integración, las evidencias materiales y rastros contables van desapareciendo y se hace casi imposible establecer el vínculo entre los fondos y su origen ilícito, de modo que difícilmente pueda detectarse el blanqueo a esa altura.

Los mecanismos corrientemente utilizados en esta etapa son los siguientes:

- a. **A través de entidades financieras:** los delincuentes, a fin de evitar ser detectados por los controles preventivos impuestos a este tipo de entidades, suelen utilizar el fraccionamiento de sumas elevadas en otras de menor cuantía.

Esta fase puede agotarse también a través de la complicidad de funcionarios y empleados de bancos, que inobservan las obligaciones puestas a su cargo, así como mediante la utilización de documentos falsos con la finalidad de disimular el origen o titularidad de los fondos.

- b. **A través de establecimientos financieros no tradicionales:** es el caso de las agencias de cambio, empresas dedicadas al canje de cheques, agentes de valores, negocios de ventas de joyas, metales preciosos, antigüedades y objeto de artes, estas cuatro últimas que comercializan objetos de alto valor añadido, fácil transporte, titularidad anónima y pago habitual en efectivo.

- c. **Mezcla de fondos lícitos e ilícitos:** este mecanismo resulta especialmente utilizado en aquellos negocios que se caracterizan por el manejo habitual, dada su naturaleza, de recursos en efectivo, tales como estaciones de combustibles, restaurantes, supermercados, entre otros. Estos negocios suelen ser utilizados en la práctica como meras pantallas para poder justificar el depósito de cantidades significativas en efectivo. Lo que caracteriza esta forma de colocación de recursos en efectivo, proveniente de actividades delictivas es su mezcla con fondos que tienen su origen en operaciones lícitas.
- d. **Compra de bienes de alto valor:** los lavadores utilizan la compra de bienes de un alto valor pagando como contrapartida con recursos en efectivo. A título de ejemplo, la doctrina señala la compra de barcos, automóviles de lujo, aviones, obras de arte valiosas, entre otros.
- e. **Contrabando de dinero en efectivo:** este es un mecanismo muy utilizado, consiste generalmente en el desplazamiento de los recursos de fuente ilícita a lugares donde no existe regulación, ella es inapropiada o existiendo, los mecanismos de control no son muy efectivos. Este mecanismo ha sido erigido como un delito distinto de los de lavado de activos en nuestra legislación.

2.2.2 Estratificación o intercalación

El objeto de esta segunda etapa del proceso de lavado de dinero y activos consiste en desligar los fondos ilícitos de su origen, generando para ello un complejo sistema de encadenamiento de transacciones financieras, encaminadas a borrar la huella contable de tales fondos ilícitos. (Proyecto Justicia y Gobernabilidad, 2005)

Para estos fines quienes se dedican a esta actividad ilícita recurren a la multiplicidad de transacciones, multiplicidad de países y multiplicidad de personas y empresas, estas operaciones se realizan de modo veloz, dinámico, variado y sucesivo.

En esta etapa se utilizan tres mecanismos fundamentales:

- a. **Conversión del dinero en efectivo en otros instrumentos de pago:** con esto se procura esencialmente dos cosas; una facilitar el transporte de los recursos de un país a otro y otra, facilitar el ingreso de los recursos en una entidad financiera, toda vez que las reglas de prevención están orientadas fundamentalmente a los recursos en efectivo.
- b. **Reventa de los bienes adquiridos con dinero en efectivo:** como se ve en la primera etapa del proceso uno de los mecanismos utilizados por quienes se dedican a esta actividad es la adquisición de bienes, muebles e inmuebles, de un alto valor. Al vender estos bienes adquiridos con los recursos originados en la actividad delictiva, el lavador les otorga a los recursos recibidos un fundamento normal.
- c. **Transferencia electrónica de fondos:** el desarrollo de la tecnología facilita un ágil desplazamiento de los recursos gracias a la banca electrónica, sobre todo cuando se efectúan transferencias a instituciones ubicadas en paraísos fiscales o países no cooperadores en los esfuerzos internacionales contra el lavado de activos, aprovechando la cobertura que proporciona la globalización financiera.

2.2.3 Integración o inversión

Esta constituye la etapa final del proceso de lavado de activos, en la que se procura la integración final de la riqueza obtenida en los cauces económicos oficiales.

En esta etapa los fondos de origen delictivo son ya muy difíciles de detectar, a menos que se haya podido seguir su rastro a través de las etapas anteriores, resultando difícil distinguir los capitales de origen ilegal de los de origen legal creándose la justificación o explicación de los bienes.(Proyecto Justicia y Gobernabilidad, 2005)

Conforme al estudio del Grupo de Acción Financiera (GAFI), los métodos utilizados frecuentemente son los siguientes:

- a. **Venta de inmuebles:** la compraventa de inmuebles es considerada como uno de los vehículos más habituales del lavado de activos, debido a que se trata de bienes relativamente líquidos, con un valor muy difícil de estimar y con tendencias a apreciarse.

En tal sentido, la variedad de técnicas es muy amplia y van desde simples compras de propiedades residenciales o de negocios sin el intento específico de ocultar el propietario, hasta complejos sistemas donde las inversiones en bienes inmuebles son parte de una estrategia más amplia en la que se encuentran involucradas compañías pantalla.

- b. **Empresas pantalla y préstamos simulados:** a través de la llamada “técnica del préstamo de regreso”, el delincuente se presta a sí mismo. El mecanismo consiste en establecer una sociedad pantalla en un paraíso fiscal para prestarse los fondos que ha generado con motivo de la comisión de una actividad delictiva.
- c. **Falsas facturaciones de comercio exterior:** es un medio elemental y habitualmente utilizado para el lavado de activos, mediante la falsificación de facturas comerciales, la sobrevaloración de los documentos de entrada o de las exportaciones para justificar los fondos recibidos del extranjero.

- d. **Complicidad de banqueros extranjeros:** el Grupo de Acción Financiera (GAFI), en su estudio sobre los métodos comunes utilizados en el lavado de activos, reconoce que uno de los mayores inconvenientes que se tienen en los esfuerzos frente al fenómeno lo constituye la complicidad de funcionarios y empleados de la banca ya que mediante la participación de empleados bancarios bien situados en los sistemas de préstamos simulados o de regreso, el blanqueador puede obtener créditos aparentemente legítimos, asegurándolos con productos ilícitos. La ayuda complaciente del banco extranjero frecuentemente está protegida contra la investigación de las autoridades no solo por la duplicidad de criminales (el blanqueador de dinero y el banco extranjero cómplice) sino por las leyes bancarias y regulaciones de otro gobierno soberano, normalmente un paraíso fiscal.
- e. **Depositar dinero en efectivo o cheques a la cuenta bancaria de algún negocio:** esto con el propósito de darle al mismo la apariencia de ser utilidades de transacciones comerciales legítimas.
- f. **Construcción de hoteles:** dichas inversiones pueden ser financiadas con dinero proveniente de actividades ilícitas.
- g. **Reventa de los bienes adquiridos con dinero en efectivo:** al vender los bienes adquiridos con recursos originados en la actividad delictiva, el lavador les otorga a los recursos recibidos un fundamento normal.



Figura 2: Etapas del lavado de dinero y activos. **Fuente:** Unidad de Análisis Financiero Panamá. **Elaboración:** Por el equipo de trabajo de graduación.

2.3 Técnicas utilizadas para el lavado de dinero y activos

A continuación, se dan a conocer los procedimientos más comunes de lavado de dinero que se utilizan actualmente para el blanqueo de dinero, estas técnicas son amenazas latentes para toda transacción en el sector inmobiliario de nuestro país:

- a. **Estructurar (Trabajo de hormiga o pitufo):** los individuos que forman parte del lavado de dinero dividen o “estructuran” las grandes sumas de dinero (adquiridas por ilícitos) y las reducen al monto preciso en el cual las transacciones no son registradas. Estas transacciones se realizan por un período limitado en distintas entidades financieras.
- b. **Complicidad de un funcionario u organización:** existen ocasiones en las cuales los empleados de las instituciones financieras colaboran con el lavado de dinero omitiendo informar a las autoridades sobre las grandes transacciones de fondos.
- c. **Mezclar:** esta es una herramienta que utilizan las organizaciones de lavado de dinero quienes juntan los dineros recaudados de las transacciones ilícitas con los capitales de una empresa legal y luego se presentan todos los fondos como rentas de la empresa. Esta es una forma legal para no explicar las altas sumas de dinero.
- d. **Compañías de fachada:** hay ocasiones en las cuales quienes forman parte del lavado de dinero, crean empresas y/o compañías legales, las cuales utilizan como fachada para llevar a cabo el lavado de dinero.
- e. **Contrabando de efectivo:** es el transporte del dinero conseguido del lavado de dinero hacia el exterior. Existen algunas ocasiones en las cuales los blanqueadores de activos mezclan el efectivo con fondos transportados de otras empresas, para así no dejar rastro del ilícito.

- f. **Compras de bienes o instrumentos monetarios con productos en efectivo:** las organizaciones de lavado de dinero con el dinero generado por sus delitos usualmente realizan inversiones en bienes como autos, bienes raíces, entre otros (los que son usados para cometer más ilícitos) en la mayoría de las veces el individuo que efectúa la compra de estos productos al blanqueador de activos lo hace teniendo conocimiento de causa o también cabe la posibilidad de que este sea parte de la organización de lavado de dinero.
- g. **Transferencias bancarias o electrónicas:** las organizaciones de lavado de dinero utilizan la web para mover fondos provenientes del lavado de dinero de un lado para otro y así no dar cuenta de las altas sumas de dinero en movimiento. Además, generalmente los blanqueadores de activos realizan varias veces transferencias de fondos para luego hacer más difícil detectar de donde provienen los fondos.
- h. **Cambiar la forma de productos ilícitos por medio de compras de bienes o instrumentos monetarios:** Como una forma que las organizaciones de lavado de dinero no sean descubiertas estas cambian los productos ilícitos de una forma a otra, una y otra vez para que así no sean rastreados y además cada vez que realizan estos cambios van disminuyendo los montos para que no sean tan evidentes.
- i. **Venta o exportación de bienes:** los individuos que forman parte del lavado de dinero ponen en venta en el exterior los bienes que han adquirido a través del lavado de dinero, y así hacer más difícil el rastreo.
- j. **Establecimiento de compañías de portafolio o nominales (Shell Company):** los individuos que forman parte del lavado de dinero crean compañías de portafolio, las que sólo existen en el papel y sirven como disfraz para realizar movimientos ilícitos.

- k. **Ventas fraudulentas de bienes inmuebles:** la organización de lavado de dinero realiza compras de bienes a un precio muy por el debajo del costo real de la propiedad y la diferencia del monto real se la paga al vendedor ilegalmente, para que luego el blanqueador de activos venda la propiedad en el precio que corresponde y así comprobar ingresos.
- l. **Complicidad de la banca extranjera:** hay casos en que las organizaciones de lavado de dinero gozan de la colaboración de las instituciones financieras (a sabiendas o por ignorancia) que están fuera del país, dándole una justificación a los fondos originados por el lavado de dinero.
- m. **Transferencias inalámbricas o entre corresponsales:** las organizaciones de lavado de dinero pueden tener varias sucursales en distintos países, por lo tanto, la transferencia de dinero de una a otra no resulta sospechosa.
- n. **Falsas facturas de importación/exportación o doble facturación:** por lo general los que operan en el lavado de dinero sobrevaloran los montos de las exportaciones e importaciones.
- o. **Garantías de préstamos:** el individuo que forma parte del lavado de dinero adquiere préstamos de forma legal, con estos el blanqueador de activos obtiene bienes los cuales a los ojos de las autoridades han sido alcanzados con dineros lícitos. (Auditool, 2011)

2.4 Importancia del diseño de un sistema de gestión de riesgos

2.4.1 Gestión de riesgo.

La importancia de un sistema de gestión de riesgo para la prevención del lavado de dinero y activos en el sector inmobiliario se centra en proporcionar los lineamientos mínimos para la adecuada identificación, evaluación, medición, control y monitoreo de los distintos tipos de riesgos a que se encuentran expuestas, para proveer una seguridad razonable en el logro de sus objetivos, a fin de que las entidades integrantes del sistema de gestión de riesgo prevengan y detecten operaciones irregulares o sospechosas relacionadas con el riesgo de forma oportuna.

2.4.2 Prevención de lavado de dinero y financiamiento al terrorismo.

La prevención de lavado de dinero y financiamiento al terrorismo permite adoptar medidas para mitigar y tomar decisiones en cuanto a la asignación efectiva de recursos para el combate de actos ilícitos, con el objetivo de prevenir, detectar, sancionar y erradicar el delito, disminuyendo futuros casos que puedan incurrir su encubrimiento.

Es de total entendimiento que el riesgo no se pueda resarcir a totalidad, más aún cuando las instituciones se encuentran en mercados en donde los capitales sean de libre movilidad, como es el caso de El Salvador, de tal manera que se identifique herramientas determinadas y guiadas a minimizar la posibilidad de que las empresas inmobiliarias se vean envueltas en casos relacionados; mediante la aplicación de un modelo que ayude a identificar de forma directa e indirecta la variedad de actividades que se pudiesen considerar perjudiciales para las instituciones.

Siendo así el lavado de dinero y financiamiento al terrorismo el causante de riesgo en el ámbito económico, social, político, operacional, legal en los países y en su punto más avanzado a la persona misma, cuando involucramos al empleado de una institución determinada, por ello la importancia de que las naciones adopten y generen las más eficientes medidas de aspecto legal, con el propósito de que los socios realicen sus operaciones de forma licita y adecuada para clarificar sus transacciones.

Asimismo, los beneficios que conlleva aplicar un método bajo un enfoque de riesgos como se indican en la figura 3, minimizan posibles operaciones sospechas en un ente de control.

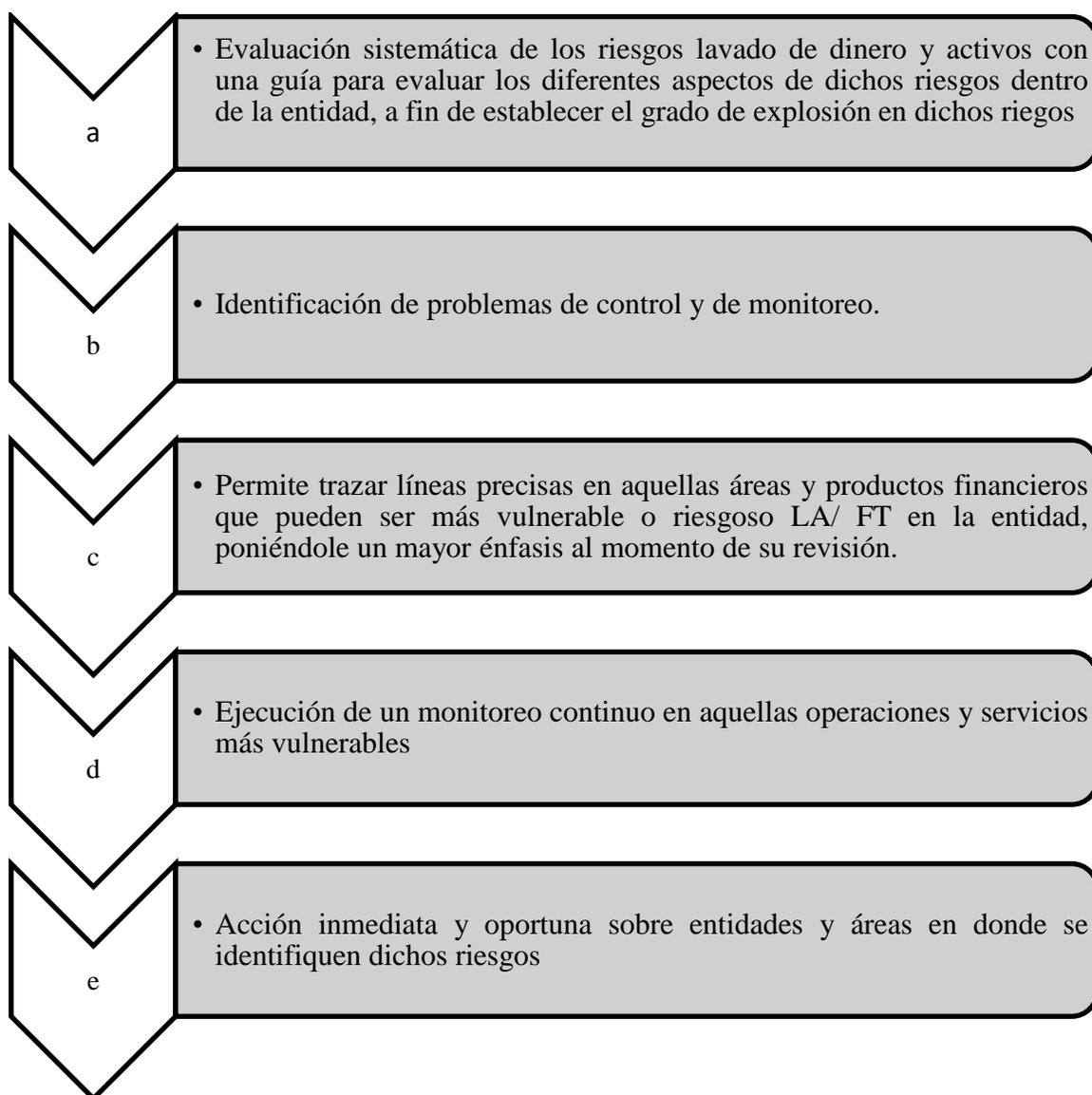


Figura 3: Beneficios que conlleva aplicar un método bajo un enfoque de riesgos. **Fuente:** Superintendencia del Sistema Financiero El Salvador. **Elaboración:** Por el equipo de trabajo de graduación.

2.5 Ventajas y desventajas de la gestión de riesgo

Principales ventajas de contar con una adecuada gestión de riesgos enfocada a la prevención del lavado de dinero y activos.

- a. Aportar una mejora continua en la gestión, mediante la integración en todos los niveles jerárquicos u organizativos mediante la utilización de metodologías, herramientas y actividades de mejora.
- b. Ayuda a promover una cultura común en prevención, entre las diferentes áreas y niveles de la empresa asegurando la correcta comunicación entre las distintas partes interesadas.
- c. Proporciona a las organizaciones procedimientos para poner en práctica las metas y objetivos vinculados a su política de prevención, corrección y también para comprobar y evaluar el grado de cumplimiento.
- d. Ayuda a la empresa en el cumplimiento de los requisitos legales y normativos relativos a lo legislado para la prevención de riesgos.

Desventajas de no contar con una adecuada gestión de riesgos.

- a. Dentro de los efectos negativos que puede tener son los altos costos que genera.
- b. Los riesgos reducen temporal o definitivamente la posibilidad para el desarrollo de la sociedad.
- c. Se requiere de gran esfuerzo y tiempo para lograr el objetivo.
- d. Se necesitan suficientes recursos económicos.
- e. Genera extensa documentación

2.6 Gestión de riesgo y lavado de dinero y activos

El riesgo de lavado de dinero y de activos es la probabilidad de pérdida o daño que puede sufrir una organización por su propensión a ser utilizada directamente o a través de sus operaciones como instrumento para el lavado, o cuando se pretenda el ocultamiento de activos provenientes de dichas actividades

Este se materializa a través de los riesgos asociados, tales como reputacional, legal, operativo, crediticio, de contagio entre otros; con el consecuente efecto económico negativo que ello puede representar para su estabilidad financiera.

En términos generales, la gestión de riesgos es el proceso de identificar, medir y monitorear los riesgos y desarrollar estrategias para administrarlos, estas incluyen transferirlos a otra contraparte, evitarlos, reducir los efectos negativos y aceptar algunas de las consecuencias de un riesgo particular.

Por tanto, involucra la aplicación sistemática de políticas de gestión, procedimientos y prácticas para las tareas de establecer el contexto, identificar, analizar, evaluar, tratar, monitorear y comunicar los riesgos.

La amenaza continua del delito de lavado de dinero y de activo se gestiona más eficazmente, si se conoce y aborda el riesgo potencial del lavado, ligado a los clientes y sus operaciones. Una valoración de los riesgos resultará en la aplicación del proceso adecuado de “debida diligencia” al iniciar una relación, un proceso continuo y seguimiento de las transacciones a lo largo de la misma.

Un sistema de gestión prudentemente diseñado basado en el riesgo proporcionará un marco para identificar el nivel de amenaza de lavado relacionado con los clientes y sus transacciones.

Las ventajas de aplicar un enfoque basado en el riesgo son un eficiente uso y asignación de los recursos, la posibilidad de identificar las amenazas reales y la flexibilidad para adaptarse a los riesgos que cambian con el tiempo. Así, las áreas de mayor vulnerabilidad deben contar con procedimientos de debida diligencia reforzada con objeto de que la entidad no pueda utilizarse por los clientes para lavar activos.

2.6.1 Principales riesgos de lavado de dinero y de activos

Las empresas inmobiliarias gestionan tres tipos principales de riesgo de lavado de dinero:

- a. Negocio:** es el riesgo de que una entidad pueda ser utilizada para actividades ilícitas de lavado.
- b. Del marco regulatorio:** asociados con el incumplimiento de las obligaciones legales especialmente designadas a la entidad, funcionarios y empleados.
- c. Reputacional:** está asociado con la posibilidad de incurrir en pérdidas, producto del deterioro de imagen de la entidad, debido al incumplimiento de leyes, normas internas, códigos de gobierno corporativo, códigos de conducta, lavado de dinero, entre otros.(Proyecto Justicia y Gobernabilidad, 2005)

2.6.2 Factores de riesgo de lavado de dinero y de activos

Son los agentes generadores del riesgo de lavado de dinero y de activos, cuyas características hacen que exista una mayor probabilidad de corresponder con una operación sospechosa de lavado de dinero y de activos. Se pueden mencionar los siguientes factores de riesgo:

- i. Contrapartes Internas
 - a. Junta Directiva

- b. Accionistas, Asociados, Socios
 - c. Administradores
 - d. Empleados
 - e. Asesores
- ii. Contrapartes Externas
- a. Clientes
 - b. Proveedores
 - c. Jurisdicciones

2.6.3 Administración del riesgo de lavado de dinero y activos

Toda empresa debe tipificar sus riesgos, pues un riesgo no tipificado ni medido es un problema de control interno. En la actualidad uno de los mayores riesgos a los que se exponen los sistemas financieros y cambiarios de todo el mundo es ser utilizados para lavar dinero o activos.

“Según expertos se han identificado 5 variables a tomar en cuenta para prevenir el lavado de dinero y activos, entre estas se tiene las citadas para prevenir el lavado, como se denotan a continuación” (Aspectos Dogmáticos, Criminológicos y Procesales del Lavado de Activos, 2005, pág. 280):

- a. Concienciación y sensibilización
- b. Juicio integral del delito
- c. Noción interna y del entorno de la entidad
- d. Conocimiento integral del cliente
- e. Comprensión de modalidades e identificación de controles y sanciones

El seguimiento de estas variables garantizará una administración efectiva del riesgo.(Grupo de Acción Financiera Internacional, 2007)

2.6.4 Requerimientos de la gestión del riesgo

Las medidas aplicadas para la gestión de riesgo que se muestran en la figura 4, se refieren a la creación de planes estratégicos para cada área que conforma la empresa ayudando a realizar monitoreo contante, además de la aplicación de políticas, manuales; con el objeto de identificar, controlar, aceptar, transferir o evitar los riesgos.

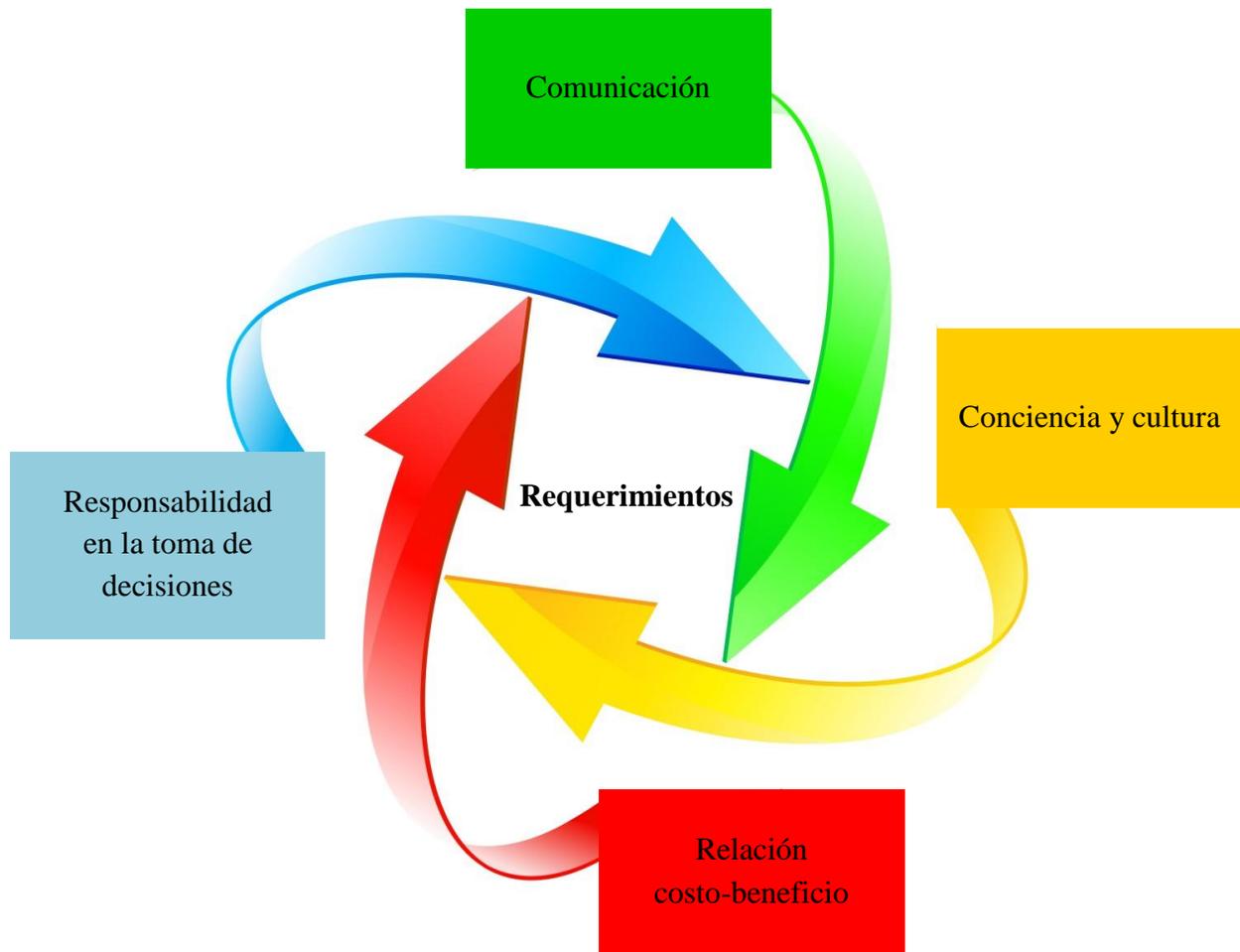


Figura 4: Requerimientos para la gestión del riesgo. **Fuente:** ISO 31000 Gestión de Riesgo. **Elaboración:** Por el equipo de trabajo de graduación.

2.6.5 Requisitos para el diseño de un sistema de gestión de riesgos

a. **Propósito:** se debe describir un proceso formal para el establecimiento del programa de la gestión del riesgo.

b. **Política de gestión de riesgo:** se debe definir y documentar la política de gestión de riesgo, donde se incluya la gestión de esta y el compromiso que cada uno de la organización tendrá.

c. **Planeación y suministros de recursos:**

Compromiso de la dirección: referente al establecimiento, implementación y mantenimiento del sistema de gestión, así como en los reportes de desempeño, medición y mejora.

Responsabilidad y autoridad: se deben definir y documentar la responsabilidad, autoridad e interrelación del personal con el fin de evitar o reducir efectos adversos del riesgo, su control y tratamiento posterior. Lo cual contribuirá a identificar y registrar problemas relacionados con la gestión, que permitan iniciar, recomendar o proporcionar soluciones por medio de canales asignados, para que se verifiquen las soluciones y se comuniquen o consulten según sea requerido.

Recursos: la organización debe brindar los recursos necesarios para el cumplimiento de la gestión de riesgo, así como mantener a su personal capacitado para las actividades que se requieran como parte de ésta.

Programa de implementación: la unidad de riesgos explora el desarrollo e implementación de un sistema de gestión de riesgos a fin de lograr un menor grado de incertidumbre en el cumplimiento de los objetivos estratégicos de toda la empresa.

La metodología de la gestión de riesgos describe fases, etapas y actividades a realizar, necesarias para su implementación, contienen los roles, responsabilidades, y valores tendientes a medir su impacto y probabilidad de ocurrencia.(Grupo de Acción Financiera Internacional, 2007)

Revisión por la dirección: la alta dirección es la responsable de verificar el buen cumplimiento de la política de gestión para asegurar su continua convivencia y eficacia del cumplimiento de la misma.

2.6.6 Estructura del sistema de gestión de riesgos

La estructura que se le ha dado al diseño del sistema de gestión de riesgos para la prevención del lavado de dinero y activos en las empresas inmobiliarias del municipio de San Salvador busca respetar el estándar internacional de administración de riesgos, adecuándolo a la naturaleza especial del riesgo de lavado de dinero y activos, es por ello que en la presente investigación se incluye y desarrollan todas las etapas recomendadas por el estándar internacional de administración de riesgos y cada una de dichas etapas se desarrolla mediante la ejecución de pasos.(Grupo de Acción Financiera Internacional, 2007)

2.6.7 Soportes para el diseño y desarrollo del Sistema de Gestión del Riesgo

Para la elaboración de un sistema de gestión de riesgos para la prevención de lavado de dinero y activos para el sector inmobiliario, se sugiere tomar en consideración las siguientes disposiciones y estándares internacionales:

- a. Recomendaciones internacionales: Recomendación1 del GAFI: Evaluación de riesgos y aplicación de un enfoque basado en riesgo.

- b. Estándar de Australia y Nueva Zelanda sobre administración de riesgos: AS/NZS 4360
- c. Norma de Gestión de Riesgos ISO 31000:2009.
- d. Marco integrado de administración de riesgos corporativos. Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission (COSO).
- e. Las normas locales sobre prevención y control de LA/FT.
- f. Las instrucciones impartidas por las autoridades de regulación y supervisión.

2.7 Legislación aplicable

El Salvador, cuenta con un marco legal que regula las operaciones de arrendamientos celebradas entre arrendatarios y arrendadores, estableciendo deberes y derechos para realizar este tipo de operaciones.

Dentro del marco legal que regula las empresas inmobiliarias se pueden mencionar las siguientes Leyes:

Tabla 2. Ley de Propiedad Inmobiliaria por Pisos y Apartamientos

Artículo	Síntesis
	La presente ley aplica para el caso del arrendamiento de un apartamento, por lo cual la empresa inmobiliaria debe considerar:
Art. 1	Los diversos pisos de un edificio, los apartamentos en que se divide cada piso y los apartamentos de un edificio de una sola planta, siempre que sean independientes y tengan salida directa a la vía pública o a un espacio común que conduzca a dicha vía, podrán pertenecer a distintas personas, de conformidad a las disposiciones de la presente ley.
Art. 18	Los propietarios tienen a su cargo en proporción al valor de sus pisos o apartamentos, salvo convenio en contrario, los gastos de innovación modificación y reparación de las partes y cosas comunes del edificio; el pago de las primas de seguros; el pago de los impuestos fiscales o municipales y los que gravaren plenamente el edificio, y en general, todo otro gasto indispensable para mantener en buen estado sus condiciones de servicio, seguridad, comodidad y decoro.

Nota. Fuente: Ley de propiedad inmobiliaria por pisos y apartamentos. Elaboración: Por el equipo de trabajo de graduación.

Tabla 3. Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones para Uso Habitacional

Artículo	Síntesis
	Las empresas inmobiliarias deben considerar en el caso de la venta de un lote los siguientes artículos:
Art. 1	La presente Ley tiene por objeto regular la posesión de buena fe, comercialización y transferencia de dominio a cualquier Título, de las parcelas o lotes derivadas de las lotificaciones a nivel nacional a partir de la vigencia de la presente Ley; así como, establecer un Régimen Transitorio para la regularización, legalización y autorización de lotificaciones, constituidas y comercializadas hasta la fecha de entrada en vigor del presente decreto.
Art. 4	Los lotes o parcelas derivadas de una lotificación no se podrán comercializar o enajenar bajo ningún título o por cualquier modalidad contractual, que difiera la tradición del derecho de dominio a la realización de una condición futura o pago de precio, sin que tal parcela o lote cuente con su matrícula individual en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas del Centro Nacional de Registros, en adelante CNR, previa verificación de la Oficina de Mantenimiento Catastral correspondiente, bajo la figura de desmembración en cabeza de su dueño, una vez cumplidos los requisitos técnicos y jurídicos determinados en el Reglamento de la presente Ley

Nota. Fuente: Ley especial de lotificaciones y parcelaciones para uso habitacional. Elaboración: Por el equipo de trabajo de graduación.

Tabla 4. Ley del Catastro

Artículo	Síntesis
	Para garantizar la existencia real de los bienes inmuebles, se lleva un control catastral por parte de la Dirección General de Contribuciones Directas y el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, dicho registro contiene las características físicas, jurídicas y económicas del inmueble, entre las que se encuentran su localización, referencia catastral, superficie, uso, cultivo, representación gráfica, valor catastral y titular catastral, por lo cual en el caso de realizar una venta, las empresas inmobiliarias deben considerar los siguientes artículos:
Art. 7	Para efectos del Catastro, inmueble es la porción del territorio nacional, con propietario o poseedor determinado, amparado o no por título o títulos inscritos en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, compuesto de una o más parcelas que forman una unidad.
Art. 8	La unidad catastral será la parcela, que consiste en una parte de la superficie terrestre, limitada por una línea que principia y regresa al mismo punto, sin solución de continuidad, situada dentro del mismo predio o inmueble.
Art. 9	Se consideran como documentos catastrales, los mapas, índices, fichas y demás comprobantes catastrales, los cuales tendrán valor de instrumentos auténticos.
Art. 20	La Dirección General de Contribuciones Directas ordenará el valúo de cada uno de los inmuebles comprendidos en las zonas catastrales, valuaciones que se harán siguiendo los sistemas y procedimientos, que determine el Departamento del Catastro Fiscal de dicha Dirección, de conformidad con el Reglamento respectivo.
Art. 21	Valuado un inmueble por la Dirección General de Contribuciones Directas como se dispone en esta Ley y en el reglamento respectivo, dicha oficina enviará la información necesaria al centro de cómputo o de procesamiento de datos del Ministerio de Hacienda, para hacerse constar en el tanto de la ficha catastral correspondiente a la Dirección General mencionada y en el destinado al propietario o poseedor del inmueble.

Nota. Fuente: Ley de catastro. Elaboración: Por el equipo de trabajo de graduación.

Tabla 5. Ley Contra el Lavado de Dinero y de Activos

Descripción: es la herramienta aprobada por decreto legislativo No. 498, de fecha 2 de diciembre de 1998, publicado en el Diario Oficial No. 240, Tomo No. 341, del 23 de ese mismo mes y año, se dictó la esta ley que tipifica el lavado de dinero y activos como delito; faculta a la Unidad de Investigación Financiera de la Fiscalía General de la Republica para poder investigar, localizar, embargar y confiscar activos procedentes del ilícito; y sistemas para el intercambio de información con agencias similares de otros países, entre otros instrumentos.

Artículo	Síntesis
Art. 1	La presente ley tiene como objeto prevenir, detectar, sancionar, y erradicar el delito de lavado de dinero y de activos, así como su encubrimiento.
Art. 2	<p>La presente Ley será aplicable a toda persona natural o jurídica aún cuando esta última no se encuentre constituida legalmente, quienes deberán presentar la información que les requiera la autoridad competente, que permita demostrar el origen lícito de cualquier transacción que realicen.</p> <p>Sujetos obligados son todos aquellos que habrán de, entre otras cosas, reportar las diligencias u operaciones financieras sospechosas y/o que superen el umbral de la Ley, nombrar y capacitar a un Oficial de Cumplimiento y demás responsabilidades que esta Ley, el Reglamento de la misma, así como el Instructivo de la UIF les determine. Sujetos de aplicación de la ley y sujetos obligados.</p>
Art. 4	<p>Las empresas inmobiliarias se expresan como obligadas en el numeral 8 del presente artículo (Empresas e intermediarios de bienes raíces).</p> <p>Delitos sancionados por la ley: Depositar, retirar, convertir o transferir fondos, bienes o derechos relacionados que procedan directa o indirectamente de actividades delictivas.</p>
Art. 7	<p>Delitos especiales: Encubrimiento para ayudar a eludir actos de lavado de dinero y activos.</p>
	Obligación de las instituciones sometidas al control de la ley
Art. 9	Los sujetos deberán informar por escrito o cualquier medio en un plazo máximo de 5 días hábiles cualquier operación o transacción de efectivo, realizadas por cada usuario o cliente que en un mismo día o en el término de un mes exceda los Diez mil dólares de los Estados Unidos de América.
Art. 10	Literal b) archivar y conservar la documentación de las operaciones por un plazo de 5 años, a partir de la fecha de la finalización de cada operación.
Art. 13	Los sujetos obligados deben controlar las transacciones que realicen sus clientes y usuarios, que sobrepase las cantidades establecidas y las condiciones indicadas en el artículo 9 incisos primero.
Art. 14	<p>Los sujetos obligados deben establecer una oficialía de cumplimiento a cargo de un oficial nombrado por la junta directiva u organismo competente.</p> <p>El Oficial de Cumplimiento debe reunir los siguientes requisitos:</p> <p>a) Certificación ratificada por parte de la Fiscalía General de la República, en materia de prevención de lavado de dinero y de activos, financiamiento del terrorismo, y dos años de experiencia en dichas ramas;</p> <p>b) Ostentar cargo gerencial;</p>

- c) Habilidades y conocimientos sobre aspectos jurídicos, negocios y controles;
- d) Contar con grado académico a nivel universitario y conocimiento sobre aspectos administrativos y jurídicos del giro del negocio o actividad de que se trate.

Disposiciones generales

Art. 26 Serán aplicables a la presente Ley, las normas y procedimientos contenidas en los Códigos Penal y Procesal Penal y demás disposiciones legales en lo que no contraríe su texto

Nota. Fuente: Ley contra el lavado de dinero y de activos. Elaboración: Por el equipo de trabajo de graduación.

Tabla 6. Reglamento De La Ley Contra El Lavado De Dinero y De Activos

Descripción: Fue probado por decreto legislativo N° 2, del 21 de enero del 2000 y publicado en el diario oficial N° 21, tomo 346, del 31 de enero del 2000, surge por la necesidad de dictar las disposiciones reglamentarias pertinentes, que faciliten y aseguren la aplicación y funcionamiento de la Ley contra el lavado de dinero y de activos.

Artículo	Síntesis
Art. 1	Tiene el objeto de facilitar y asegurar la aplicación de la ley contra el lavado de dinero y de activos. Dictando las disposiciones reglamentarias pertinentes, que faciliten y aseguren la aplicación y funcionamiento de la ley de lavado de dinero y activos.

Nota. Fuente: Reglamento de la ley contra el lavado de dinero y de activos. Elaboración: Por el equipo de trabajo de graduación.

Tabla 7. Instructivo de la Unidad de Investigación Financiera para la Prevención del Lavado de Dinero y de Activos

Descripción: Está vigente desde el 1° de junio de 2013, su objetivo es desarrollar las obligaciones de los sujetos obligados establecidas en la Ley Contra el Lavado de Dinero y de Activos, y su Reglamento, relacionadas a la prevención y reporte de operaciones, las acciones de prevención y reporte de aquellas operaciones relacionadas con el lavado de dinero y de activos.	
Artículo	Síntesis
Art. 6	Debida diligencia en la identificación y conocimiento del cliente: la forma más importante para evitar el riesgo de que se involucre y utilice a las Instituciones, como intermediarias en operaciones ilícitas, es precisamente la correcta aplicación del “conocimiento del Cliente
Art. 7	Operaciones en efectivo: Las instituciones tendrán la obligación de identificar a sus clientes o usuarios, cuando realicen operaciones individuales de entrega o recibo de fondos en efectivo cuyo valor exceda los 5,000.00 colones o su equivalente en moneda extranjera.
Art. 11	Procedimientos: Los manuales de las instituciones, deberán contener las bases y procedimientos a que deben ajustarse. Los manuales deberán ser aprobado por el Órgano de Administración superior u órgano equivalente, necesariamente debe ser de conocimiento de todo el personal de la Institución y tenerse a disposición de la UIF y los auditores externos.
Art. 12	Modificaciones al manual deberán de ser remitidos por su conocimiento y supervisión a la Superintendencia y a la UIF.
Art. 14	Capacitación y difusión: las instituciones están obligadas a desarrollar programas de capacitación y difusión al personal responsable a que se refiere el capítulo III.
Art. 15	Oficial de cumplimiento: las Instituciones instituirán una Oficina de Cumplimiento, la cual será dirigida por un Oficial de Cumplimiento, aprobado por el Órgano Superior de Administración, el nombrado debe ostentar como mínimo, con un cargo gerencial con facultad para toma de decisiones.
Art. 16	Funciones de Oficialía de Cumplimiento dentro de una entidad.

Nota. Fuente: Instructivo de la Unidad de Investigación Financiera para la Prevención del Lavado de Dinero y de Activos. Elaboración: Por el equipo de trabajo de graduación

Tabla 8. Ley Especial de Extinción de Dominio y de la Administración de los Bienes de Origen o Destinación Ilícita

Descripción: Fue publicada en el Diario Oficial el 28 de noviembre de 2013, su objetivo es normar el procedimiento que regula la acción de extinción de dominio a favor del Estado, de aquellos bienes que se encuentran dentro de los presupuestos que dan lugar a la misma. Así mismo regular lo concerniente a la administración de los bienes y su destinación.

Artículo	Síntesis
Art. 2	La Ley se aplicará a los bienes de interés económico de destinación u origen ilícito ubicados dentro o fuera del territorio, cuando su origen, incremento o destino estén contemplados en el presupuesto de la misma, siempre que la acción de extinción sea iniciada en El Salvador, cuando se haya iniciado en más de un país se seguirán los convenios o tratados internacionales.
Art. 5	La Ley se aplicará sobre los bienes que se encuentren descritos en los presupuestos que dan lugar a la extinción de dominio y provengan o se destinen a actividades relacionadas al lavado de dinero y activos, crimen organizado, maras o pandillas, tráfico de armas, tráfico y trata de personas, delitos relacionados con droga, delitos informáticos, corrupción y todas las actividades que generen beneficios económicos de forma individual o colectiva a grupos organizados. Así mismo se aplicará a incrementos patrimoniales no justificados cuando provengan de actividades ilícitas.

Nota. Fuente: Ley especial de extinción de dominio y de la administración de los bienes de origen o destinación ilícita. Elaboración: Por el equipo de trabajo de graduación

Tabla 9. Ley de Arrendamiento Financiero

Ley	Síntesis
Ley de arrendamiento financiero	<p>El sistema de arrendamiento constituye a nivel mundial, un eficiente mecanismo para favorecer la inversión en bienes. Es bajo esta premisa que fue creada en junio del año 2002, Ley de arrendamiento financiero que busca regular la realización de contratos de arrendamiento y los sujetos que lo celebran.</p> <p>La ley de arrendamiento financiero, menciona en su artículo 2 que éste es un contrato mediante el cual el arrendador concede el uso y goce de determinados bienes, muebles e inmuebles dentro de un periodo establecido en previo acuerdo.</p> <p>Esta ley establece los derechos y deberes del arrendador y arrendatario; así como el cumplimiento formal y sustantivo establecido en el contrato celebrado por ambas partes; con el fin de establecer armonía entre los sujetos involucrados. Además, en su artículo 17 define los términos para adquirir bienes, posterior a finalizar el contrato de arrendamiento.</p>

Nota. Fuente: Ley de arrendamiento financiero. Elaboración: Por el equipo de trabajo

Tabla 10. Ley De Impuesto Sobre La Transferencia De Bienes Raíces

Ley	Síntesis
Ley de impuesto sobre transferencia bienes raíces	<p>La normativa, grava la transferencia de bienes raíces de contratos realizados entre dos o más personas; el pago del impuesto se hará conforme a: si el valor del inmueble es de \$28,571.43 estará exento del pago del impuesto; si dicho valor es superior a \$28,571.43 el valor del impuesto será del 3% sobre el exceso de dicho monto. Para tal efecto se tomara en cuenta las bases para la determinación del impuesto como las presentadas a continuación: la declaración del contribuyente; El cálculo del valor que por cualquier medio legal, se establezca mediante intervención pericial; Los datos suministrados por la Sección de Información-Estadística y demás dependencias de la Dirección General de Contribuciones Directas y oficinas de Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas; y Los indicios que permitan determinar el valor real o comercial del inmueble.</p>

Nota. Fuente: Ley de impuesto sobre la transferencia de bienes raíces. Elaboración: Por el equipo de trabajo

2.8 Normativa técnica aplicable

Tabla 11. Norma internacional de información financiera para medianas y pequeñas entidades

(NIIF para las Pymes)-Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB)

Normativa técnica	Síntesis
Sección 20 NIIF para PYMES Y NIC 17.	La sección 20 así como la NIC 17, ambas denominadas “Arrendamiento”, establecen el tratamiento técnico bajo norma internacional de información financiera que debe aplicarse al alquiler de bienes inmuebles que realicen las empresas inmobiliarias; sin embargo la aplicabilidad de la norma también se presenta en otras secciones o normas, cuando la misma define que será aplicable entre otros sucesos, cuando ocurra un cambio en el precio del alquiler que previamente se ha establecido en el contrato entre el arrendador y el arrendatario. En la sección 13 Inventarios se establecen los principios de reconocimiento y medición de los activos que son poseídos por las empresas para ser vendidos en el curso normal de las operaciones. Mientras que en el número 16 “Propiedades de inversión” se utiliza para describir bienes; terrenos y edificios que posee la entidad dándolos en arrendamiento financiero y obteniendo ingresos de ellos. Por otra parte, cuando se trate de un arrendamiento operativo; la norma en su en su párrafo número uno, establece que será aplicable al alquiler cuando no exista vínculo de compra venta del inmueble.

Nota. Fuente: Norma internacional de información financiera para medianas y pequeñas entidades (NIIF para las Pymes)-Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB). Elaboración: Por el equipo de trabajo

Tabla 12. Recomendación 1 del GAFI: Evaluación de riesgos y aplicación de un enfoque basado en riesgo

Normativa técnica	Síntesis
<p>Recomendación 1 del GAFI: Evaluación de riesgos y aplicación de un enfoque basado en riesgo</p>	<p>Los países deben identificar, evaluar y entender sus riesgos de lavado de activos/financiamiento del terrorismo, y deben tomar acción, incluyendo la designación de una autoridad o mecanismo para coordinar acciones para evaluar los riesgos, y aplicar recursos encaminados a asegurar que se mitiguen eficazmente los riesgos. Con base en esa evaluación, los países deben aplicar un enfoque basado en riesgo (EBR) a fin de asegurar que las medidas para prevenir o mitigar el lavado de activos y el financiamiento del terrorismo sean proporcionales a los riesgos identificados. Este enfoque debe constituir un fundamento esencial para la asignación eficaz de recursos en todo el régimen antilavado de activos y contra el financiamiento del terrorismo (ALA/CFT) y la implementación de medidas basadas en riesgo en todas las Recomendaciones del GAFI. Cuando los países identifiquen riesgos mayores, éstos deben asegurar que sus respectivos regímenes ALA/CFT aborden adecuadamente tales riesgos. Cuando los países identifiquen riesgos menores, éstos pueden optar por permitir medidas simplificadas para algunas Recomendaciones del GAFI bajo determinadas condiciones.</p> <p>Los países deben exigir a las instituciones financieras y actividades y profesiones no financieras designadas (APNFD) que identifiquen, evalúen y tomen una acción eficaz para mitigar sus riesgos de lavado de activos y financiamiento del terrorismo.</p>

Nota. Fuente: 40 Recomendaciones del GAFI. Elaboración: Por el equipo de trabajo

Tabla 13. Estándar de Australia y Nueva Zelanda sobre administración de riesgos: AS/NZS 4360

Normativa técnica	Síntesis
Estándar de Australia y Nueva Zelanda sobre administración de riesgos: AS/NZS 4360	Este Estándar provee una guía genérica para el establecimiento e implementación el proceso de administración de riesgos involucrando el establecimiento del contexto y la identificación, análisis, evaluación, tratamiento, comunicación y el monitoreo en curso de los riesgos. Este Estándar se puede aplicar a un amplio rango de actividades u operaciones de cualquier empresa pública, privada o comunitaria, o grupo, es por ello que se recomienda su aplicación para la prevención del delito de lavado de dinero y activos.

Nota. Fuente: Estándar de Australia y Nueva Zelanda sobre administración de riesgos: AS/NZS 4360. Elaboración: Por el equipo de trabajo

Tabla 14. Norma de Gestión de Riesgos ISO 31000:2009

Normativa técnica	Síntesis
Norma de Gestión de Riesgos ISO 31000:2009.	Este estándar puede ser utilizado por cualquier organización, de carácter público, privado, sin fines de lucro, asociación, grupo o individuo, y no es específica a alguna industria o sector. Cuando la gestión del riesgo se implementa y se mantiene de acuerdo con esta norma ISO 31000, le permite a la organización: <ol style="list-style-type: none"> a. Aumentar la probabilidad de alcanzar los objetivos; b. Fomentar la gestión proactiva; c. Ser consciente de la necesidad de identificar y tratar los riesgos en toda la organización; d. Cumplir con los requisitos legales y reglamentarios pertinentes y con las normas internacionales; e. Mejorar la presentación de informes obligatorios y voluntarios; f. Mejorar el gobierno; g. Mejorar la confianza y honestidad de las partes involucradas, h. Establecer una base confiable para la toma de decisiones y la planificación; i. Mejorar los controles; j. Asignar y usar eficazmente los recursos para el tratamiento del riesgo; k. Mejorar la eficacia y la eficiencia operativa; l. Mejorar la prevención de pérdidas y la gestión de incidentes; m. Minimizar las pérdidas; n. Mejorar el aprendizaje organizacional; y o. Mejorar la flexibilidad organizacional.

Nota. Fuente: Norma de Gestión de Riesgos ISO 31000:2009. Elaboración: Por el equipo de trabajo

Tabla 15. Marco integrado de administración de riesgos corporativos. Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission (COSO).

Normativa técnica	Síntesis
Marco integrado de administración de riesgos corporativos. Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission (COSO).	<p>El control interno ayuda a las entidades a lograr importantes objetivos y a mantener y mejorar su rendimiento. El Control interno-Marco integrado (el Marco) de COSO permite a las organizaciones desarrollar, de manera eficiente y efectiva, sistemas de control interno que se adapten a los cambios de entorno operativo y de negocio, mitigando riesgos hasta niveles aceptables y apoyando en la toma de decisiones y el gobierno corporativo de la organización.</p> <p>El Marco establece tres categorías de objetivos, que permiten a las organizaciones centrarse en diferentes aspectos del control interno:</p> <ol style="list-style-type: none"> a. Objetivos operativos: hacen referencia a la efectividad y eficiencia de las operaciones de la entidad, incluidos sus objetivos de rendimiento financiero y operacional, y la protección de sus activos frente a posibles pérdidas. b. Objetivos de información: hacen referencia a la información financiera y no financiera interna y externa y pueden abarcar aspectos de confiabilidad, oportunidad, transparencia, u otros conceptos establecidos por los reguladores, organismos reconocidos o políticas de la propia entidad. c. Objetivos de cumplimiento: hacen referencia al cumplimiento de las leyes y regulaciones a las que está sujeta la entidad.

Nota. Fuente: Marco integrado de administración de riesgos corporativos. Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission (COSO). Elaboración: Por el equipo de trabajo

Tabla 16. NRP-08 Normas técnicas para la gestión de los riesgos de lavado de dinero y de activos, y de financiamiento al terrorismo

Artículo	Síntesis
Capítulo I. Objeto, sujeto y términos	El objeto de la norma es proporcionar los lineamientos mínimos para la adecuada gestión del riesgo de lavado de dinero y financiamiento del terrorismo.
Capítulo II. Entorno para la gestión de riesgos de LD/FT	Las entidades deben fijar una estructura organizacional o funcional adecuada a su modelo de negocios, que ayude a delimitar claramente las funciones y responsabilidades de cada nivel operativo.
Capítulo III. Gestión de los riesgos	Explica las diferentes etapas a seguir para gestionar los riesgos, asimismo da la pauta de diversos factores de riesgo a los cuales las entidades deben prestarles la atención requerida.
Capítulo IV. Debida diligencia	Manda a que las entidades implementen controles y procedimientos para valorar, evaluar e identificar a sus clientes y beneficiarios, pudiendo de esta forma monitorear sus operaciones.
Capítulo V. Monitoreo de transacciones y herramientas informáticas	Determina que las entidades sujetas a la norma, deberán contar con programas informáticos especiales y sistemas de alerta que ayuden en la evaluación del riesgo del cliente.
Capítulo VI. Otras disposiciones y vigencias	Establece el plazo de seis meses para la identificación del giro del cliente y el acatamiento de las normas. Estipula a su vez que en caso de que algún aspecto no esté previsto dentro de la norma, será el Comité del Banco Central de Reserva quien esclarezca la situación.

Nota. Fuente: NRP-08 Normas técnicas para la gestión de los riesgos de lavado de dinero y de activos, y de financiamiento al terrorismo. Elaboración: Por el equipo de trabajo

CAPÍTULO III. METODOLOGÍA DE LA INVESTIGACIÓN

3.1 Enfoque y tipo de investigación

El estudio se desarrolló por medio del método hipotético-deductivo, debido a que se identificó y definió la problemática en estudio, resultando más adecuado, ya que se basa en examinar las hipótesis que están generando el problema, partiendo de enunciados de carácter universal, utilizando instrumentos que permitieron relacionar enunciados particulares; identificando la falta de un modelo de gestión de riesgo para la prevención del lavado de dinero y activos, en la compra, venta y alquiler de inmuebles por parte de las empresas inmobiliarias del país registradas en la Cámara Salvadoreña de la Construcción (CASALCO) y en el Centro Nacional de Registros (CNR).

3.2 Delimitación espacial y temporal

Delimitación espacial

La presente investigación se desarrolló un sistema de gestión de riesgos para la prevención de lavado de dinero y activos, en las empresas inmobiliarias del municipio de San Salvador, El Salvador.

Delimitación temporal

El estudio tendrá una duración de siete meses, comenzará desde enero a julio del año 2017.

3.3 Sujetos y objeto de estudio

Sujeto de estudio.

Las empresas inmobiliarias del municipio de San Salvador

Objeto de estudio.

Elaborar un sistema de gestión de riesgos para la prevención de lavado de dinero y activos.

3.3.1 Unidades de análisis

La unidad de análisis en la presente investigación es el Gerente General de la empresa inmobiliaria tomada como sujeto de estudio.

3.3.2 Población y marco muestral

El universo será la base de datos de la empresa sujeto de estudio denominada Inmobiliaria, S.A. de C.V.

3.3.3 Variables e indicadores

3.3.3.1 Hipótesis del trabajo.

El diseño de un sistema de gestión de riesgos para la prevención de lavado de dinero y activos en las empresas inmobiliarias.

3.3.3.2 Determinación de variables.

- Variable independiente:
Sistema de gestión de riesgos.
- Variable dependiente:
Lavado de dinero y activos.

3.4 Técnicas, materiales e instrumentos

3.4.1 Técnicas

Las técnicas consideradas en la investigación fueron:

El tratamiento de la información bibliográfica: fue en base a la recolección de información contenida en libros de texto, revistas, publicaciones, trabajos de graduación y otros temas relacionados al estudio.

La técnica de campo: La entrevista, como técnica de campo se obtuvo por medio de las experiencias de la empresa inmobiliaria en el área de gestión de riesgos relacionado con la prevención de lavado de dinero y activos, se hizo tomando referencia a la indagación con el personal directivo y administrativo de la empresa inmobiliaria en la cual se realizó la investigación.

3.4.2 Materiales

- **Libros:** Enfocados en la materia de prevención y detección del delito de lavado de dinero y activos, con los cuales se establecieron las bases para el desarrollo del sistema de gestión de riesgos enfocado a la prevención del delito antes mencionado.
- **Revistas:** Basadas en estadísticas sobre las amenazas del delito de lavado de dinero y activos en la región latinoamericana.
- **Informes técnicos:** Se tomaron informes técnicos elaborados por la Organización de Naciones Unidas, el Banco Mundial e Informes elaborados por el Grupo de Acción Financiera Internacional (GAFI) en materia de prevención de lavado de dinero y activos.
- **Fuentes electrónicas:** Basadas en el desarrollo e implementación de sistemas de gestión de riesgo enfocado en la prevención y detección de lavado de dinero y activos, recolectando bases legales y técnicas para el desarrollo de la presente investigación.

3.4.3 Instrumentos

Los instrumentos son herramientas que sirvieron para la recolección de información de la situación del sector inmobiliario, dentro de estos se utilizó la entrevista.

3.4.4 Técnicas y procedimientos para la recopilación de la información

Como se mencionó anteriormente, en el presente trabajo se utilizó la entrevista como técnica de recolección de datos, se realizó al gerente general de la inmobiliaria en la cual se basó la realización del sistema de gestión de riesgos de lavado de dinero y activos y se logró alcanzar el objetivo de recabar información necesaria para el análisis de los datos recolectados.

3.4.5 Recolección de datos.

La obtención de datos fue de forma directa a través de una guía de entrevista con el gerente general de la empresa inmobiliaria tomada como unidad de análisis de la presente investigación.

3.4.6 Instrumento de análisis de datos

Se analizó la frecuencia de aparición de las respuestas mediante análisis temático del contenido lo cual significa para el análisis la importancia de esa unidad de registro.

3.4.7 Procesamiento y análisis de la información

Una vez realizada la entrevista y obtenidas las respuestas por parte del gerente general de la empresa, se procedió al análisis individual de cada pregunta, un análisis basado en la legislación en materia de lavado de dinero y activos, dicho análisis fue la base para la realización del diagnóstico.

3.6 Presentación y análisis de resultados.

En base a la entrevista realizada en la empresa Inmobiliaria, S.A. de C.V., se obtuvieron las siguientes respuestas por parte del Gerente general de la sociedad, por lo cual se realiza un análisis para evaluar las etapas del sistema de gestión de riesgos y así diseñar un sistema adecuado para las necesidades de la empresa inmobiliaria para la prevención del delito de lavado de dinero y activos al interior de su estructura organizacional.

Componente: Identificación y evaluación de los riesgos de lavado de dinero y activos.

1. ¿La empresa ha evaluado su vulnerabilidad y riesgo en términos de lavado de dinero y activos?

Respuesta: como empresa hemos tomado conciencia de que es un problema real, que puede tener penas y sanciones verdaderas, incluso tiempo de cárcel, y que estamos vulnerables ante esta amenaza ya que la industria criminal así como utiliza el sistema financiero para el lavado de dinero puede también utilizar nuestra empresa con un giro inmobiliario para legalizar las ganancias obtenidas producto de sus actividades delictivas, si como empresa contamos con controles internos poco rigurosos, violación de la ley y carencia de principios morales y éticos estaremos facilitando las oportunidades que buscan los delincuentes para legalizar el dinero sucio.

Análisis: el control interno ayuda a las entidades a lograr importantes objetivos y a mantener y mejorar su rendimiento, es por ello que es necesaria la aplicación del estándar internacional de Control Interno-Marco integrado de COSO, ya que permite a las organizaciones desarrollar de manera eficiente y efectiva, sistemas de control interno que se adapten a los cambios del entorno operativo y de negocio, mitigando riesgos hasta niveles aceptables y apoyando en la toma de decisiones del gobierno corporativo de la organización.

2. ¿La empresa revisa regularmente el riesgo, en términos de lavado de dinero y activos, al que sus empleados se ven expuestos en sus actividades diarias?

Respuesta: lo hacemos regularmente, ya que sabemos que al identificar los riesgos estaremos tomando medidas de control interno que sirvan como un freno eficiente para detectar oportunamente las actividades delictivas tendientes a la legalización de las ganancias en actividades delincuenciales, por lo tanto, la evaluación del riesgo es fundamental para evitar el contagio de nuestra empresa.

Análisis: cada entidad se enfrenta a una gama diferente de riesgos procedentes de fuentes externas e internas, como sabemos el riesgo se define como la posibilidad de que un acontecimiento ocurra y afecte negativamente a la consecución de los objetivos, es por ello que la evaluación del riesgo implica un proceso dinámico e iterativo para identificar y evaluar los riesgos de cara a la consecución de los objetivos, es por ello que dichos riesgos deben evaluarse en relación a unos niveles preestablecidos de tolerancia, de este modo, la evaluación de riesgos constituye la base para determinar cómo se gestionarán.

3. ¿La empresa determina el riesgo de lavado de dinero y activos considerando el perfil del cargo de sus empleados?

Respuesta: dueños, directivos y empleados pueden ser vulnerables a ser partícipes del delito de lavado de dinero y activos, es por ello que contamos con un manual de ética que ayude a prevenir por medio de las sanciones cualquier acción realizada por los entes que le mencione que dañen el prestigio de nuestra empresa.

Análisis: el entorno de control es el conjunto de normas, procesos y estructuras que constituyen la base sobre la que desarrollar el control interno de la organización, por ello la Junta Directiva y la Alta Dirección son quienes marcan el “Tone at the Top” con respecto a la importancia del control interno y los estándares de conducta esperados dentro de la entidad, fomentando la integridad y los valores éticos de la organización con el objetivo de atraer, desarrollar y retener a profesionales competentes aplicado medidas de evaluación del desempeño.

4. ¿La empresa posee una matriz de riesgos con el fin de ayudar en la asignación de riesgo según el cargo de cada empleado?

Respuesta: solamente contamos con un manual de políticas y procedimientos, estamos trabajando en ello para no ser víctima de esas actividades como consecuencia de controles relajados.

Análisis: para la realización de la matriz de riesgo de la empresa, se debe analizar si la organización define los objetivos con suficiente claridad para permitir la identificación y evaluación de los riesgos relacionados, si esta identifica los riesgos para la consecución de sus objetivos en todos los niveles de la entidad y los analiza como base sobre la cual determinar cómo se deben gestionar, si esta considera la probabilidad de fraude al evaluar los riesgos para la consecución de los objetivos y si identifica y evalúa los cambios que podrían afectar significativamente al sistema de control interno.

5. ¿La empresa revisa y actualiza frecuentemente la evaluación de riesgos de lavado de dinero y activos?

Respuesta: nos enfocamos más que todo en el área financiera, específicamente en el departamento de cobros y en el de comercialización, ya que de estos departamentos depende básicamente nuestra empresa, por ende, es de vital importancia el análisis del tipo de cliente con el que realizamos las operaciones de compra, venta o alquiler de inmuebles.

Análisis: la empresa debe culturizarse con la aplicación de actividades de supervisión periódicas, que permitan suministrar información oportuna para la toma de decisiones en materia de detección de riesgos de lavado de dinero y activos, al realizar las actividades de supervisión se podrá determinar si cada uno de los cinco componentes del control interno, incluidos los controles para cumplir los principios de cada componente, están presentes y funcionan adecuadamente.

Componente: Organización interna: roles y responsabilidades.

6. ¿Existe un oficial de cumplimiento en la empresa de conformidad a lo requerido por la normativa legal y su identidad es del conocimiento de los empleados?

Respuesta: sí contamos con un oficial de cumplimiento, es una obligación para las instituciones que son supervisadas por la Superintendencia del Sistema Financiero, pero para medidas de confidencialidad no se ha revelado el nombre del oficial de cumplimiento a nuestros empleados, ya que esto quedo establecido en junta directiva, ya que consideramos que al estar de incognito no se le dificultara el trabajo de investigación al interior de nuestra empresa.

Análisis: el instructivo elaborado por la Unidad de Investigaciones Financieras da cumplimiento al artículo 11 del Reglamento de la Ley Contra el Lavado de Dinero y de Activos, en el año 2015, se extendió un comunicado por parte de la UIF, en donde se estableció el plazo para la acreditación del sujeto obligado ante la UIF, que abarcaba del 01 de enero al 30 de septiembre del año 2015 para el sector de actividades y profesiones no financieras designadas, sector donde aplica la empresa inmobiliaria.

Componente: Políticas de prevención y detección de lavado de dinero y activos.

7. ¿Se realizan actividades de difusión y capacitación interna para la prevención del lavado de dinero y activos en la empresa?

Respuesta: los miembros administrativos y del departamento contable se han capacitado en seminarios de prevención del tema del lavado de dinero, con el objetivo de que sean capaces de detectar y evaluar irregularidades que se vayan apareciendo en la operación diaria de nuestra empresa.

Análisis: según el comunicado de la UIF, las empresas deben capacitar a su personal sobre los procesos y técnicas del lavado de dinero, para identificar prácticas sospechosas y prevenir este tipo de delitos, para el diseño de un sistema de gestión del Riesgo, en la etapa cinco: divulgación y documentación, se debe establecer un programa de capacitación sobre el sistema de gestión del riesgo de lavado de dinero y activos que cree conciencia e informe sobre las obligaciones y responsabilidades que se derivan del sistema para los empleados de la entidad y dar herramientas eficaces para su cumplimiento.

8. ¿La capacitación provee orientación a los empleados sobre cómo detectar y reportar operaciones inusuales al funcionario responsable?

Respuesta: por supuesto, las capacitaciones a las cuales enviamos a nuestros empleados les han permitido desarrollar las competencias para identificar, detectar en tiempo y forma, alertar o frustrar situaciones posibles en la empresa, a fin de prevenir que la institución sea utilizada para realizar hechos delictivos relacionados al delito de lavado de dinero y activos.

Análisis: como lo establece el principio de mejora continua de ISO 31000-2009, la mejora continua fomenta el desarrollo e implementación de estrategias para que la organización madure continuamente, es por ello que una capacitación continua contribuirá al proceso de identificación de riesgos de lavado de dinero y activos en la empresa.

9. ¿Las capacitaciones están dirigidas a todos los empleados de la empresa?

Respuesta: solamente al departamento de finanzas y de comercialización.

Análisis: los gerentes de la empresa deben analizar con la alta dirección el estado del sistema de control interno de la entidad y efectuar su supervisión, la falta de capacitación a todo el personal con respecto a la prevención de lavado de dinero y activos es un riesgo que puede evitar la consecución de los objetivos de la entidad, convirtiéndose en una deficiencia de control interno, por lo cual se debe analizar el incluir a empleados de otras áreas de la empresa en las capacitaciones para ayudar a prevenir esta amenaza.

10. ¿Existen normas de ética y de buena conducta para los empleados plasmadas en manuales de ética y/o códigos de conducta?

Respuesta: contamos con un código de ética, cuyo principal objetivo es cumplir con los más altos estándares morales y profesionales que nos permitan ejercer los principios éticos que nos ayudan a fortalecer el crecimiento de nuestra empresa, fomentando una cultura de la transparencia y legalidad en las relaciones con nuestros empleados, clientes, proveedores y autoridades.

Análisis: el comunicado emitido por la UIF establece que las empresas deben crear un comité de prevención del lavado de dinero y financiamiento del terrorismo, un código de ética, y establecer sistemas de identificación y conocimiento de clientes, por lo cual la empresa cumple con este requisito y previene de esta forma el riesgo de que sea utilizada para la realización de operaciones criminales.

Componente: Procedimientos de detección de lavado de dinero y activos.

11. ¿Existen procedimientos documentados de consulta y de comunicación de operaciones inusuales dentro de la empresa?

Respuesta: el código de ética expresa claramente cuáles son las conductas prohibidas a nuestro personal, uno de los elementos que conforman nuestro código de ética es el de cumplimiento de leyes y reglamentaciones locales, toda acción que perjudique a nuestra empresa y haya sido identificada por cualquier empleado deberá comunicarse inmediatamente a la administración general, guardando siempre el principio de confidencialidad para tomar las acciones necesarias que sancionen operaciones indebidas.

Análisis: no se han diseñado políticas, manuales y procedimientos orientados a la prevención del lavado de dinero y activos, por lo cual la empresa está incumpliendo al Art. 25 del Instructivo de la UIF, numerales 1 y 2 incidiendo en la gestión del riesgo de lavado de dinero.

12. ¿La empresa tiene procedimientos documentados para enviar un reporte de operación sospechosa a la UIF?

Respuesta: no contamos con un procedimiento documentado para reportar este tipo de operaciones ante la UIF, pero en dato caso se detecte realizaríamos las gestiones pertinentes con el departamento legal y así poder reportar toda acción sospechosa que hayamos detectado.

Análisis: la empresa incumple a la definición Cuarta, capítulo III, del Instructivo en lo referente al procedimiento de emisión de reportes, ya que no cuenta con procedimientos establecidos en manuales, el instructivo es claro al decir que las instituciones deberán elaborar manuales de operación, los cuales deberán ser aprobados por su administración superior y debidamente autorizados y registrados por el organismo de fiscalización y supervisión respectivo, mismos que contendrán los criterios y bases para considerar las operaciones como sospechosas, así como desarrollar sistemas manuales o de computo, que les permitan instrumentar los procesos descritos a que se refieren estas instrucciones, especialmente para el monitoreo de operaciones o transacciones individuales o múltiples en efectivo superiores a ¢500,000.00 o su equivalente en moneda extranjera.

13. ¿Los empleados de la empresa son capaces de identificar operaciones sospechosas?

Respuesta: nuestros empleados son capaces, por ello mantenemos capacitaciones constantes y reuniones con nuestro departamento financiero, comercial y legal para el análisis del rumbo de la empresa en materia financiera y legal.

Análisis: el capítulo VII del instructivo, capacitación y difusión, menciona que las instituciones estarán obligadas a desarrollar programas de capacitación y difusión al personal, por lo cual de esta forma la empresa se disminuye el riesgo de detección, y se garantiza que la empresa no se esté utilizando como canal para el lavado de dinero y activos.

14. ¿Los empleados de la empresa tienen conocimiento de su deber de comunicar las operaciones sospechosas de lavado de dinero y activos, que detecten en el ejercicio de sus funciones?

Respuesta: como lo mencionaba anteriormente, toda operación sospechosa o conducta indebida debe ser comunicada a la gerencia financiera, ellos están sabedores que asuntos de este tipo deben ser sancionados, ya que debemos cuidar la reputación organizacional, reputación que nos ayuda a ser una empresa confiable ante nuestros clientes, proveedores y principalmente ante el Estado.

Análisis: el proceso para la gestión del riesgo, comunicación y consulta establecido en la ISO 3100, tiene como objetivo garantizar que los responsables de la aplicación de la gestión de riesgos y las partes interesadas comprenden la base en la que se toman las decisiones y las razones por las que se adoptan unas medidas u otras, la consulta ayudará a garantizar que los intereses de las partes interesadas son entendidos y tenidos en cuenta, garantizar que los riesgos han sido identificados correctamente y desarrollar una comunicación interna y externa efectiva, así como un plan de consulta que contribuya al reporte de toda operación sospechosa al gerente general por parte de los empleados.

15. ¿Los empleados de la empresa tienen conocimiento de cuándo y cómo contactarse con la gerencia general, en caso de una consulta o comunicación de una operación sospechosa?

Respuesta: por supuesto, ellos deben comunicarse inmediatamente con el gerente general inmediatamente cuando sea detectada una operación inusual dentro de la empresa y sus operaciones cotidianas.

Análisis: esta gestión del riesgo, permite a la empresa a cumplir con lo establecido en el artículo 9 de la ley contra el lavado de dinero y activos, que menciona que los sujetos obligados deberán informar a la UIF, por escrito o cualquier medio electrónico y en el plazo máximo de cinco días hábiles, cualquier operación o transacción de efectivo, fuere individual o múltiple, independientemente que se considere sospechosa o no, realizada por cada usuario o cliente que en un mismo día o en el término de un mes exceda los Diez Mil Dólares de los Estados Unidos de América o su equivalente en cualquier moneda extranjera.

Componente: Monitoreo del sistema de prevención de lavado de dinero y activos.

16. ¿Existe un sistema de prevención de lavado de dinero y activos dentro de la empresa?

Respuesta: no contamos con un sistema de prevención de lavado de dinero y activos, estamos trabajando en ello ya que es un tema bastante delicado tanto en materia financiera, legal y penal, y estamos conscientes de la necesidad de este tipo de sistemas, ya que el fallo en nuestros controles internos puede conllevar a sanciones económicas y encarcelamiento para cualquier miembro de nuestra empresa que esté involucrado en este tipo de delitos.

Análisis: la falta de un sistema de gestión de riesgos aumenta la amenaza de que la empresa sea utilizada para el lavado de dinero y activos por parte de personas u organizaciones criminales, es por ello que se debe elaborar un manual que cumpla con las disposiciones y estándares internacionales, que sea capaz de prevenir el lavado de dinero y activos.

Componente: Manual de prevención de lavado de dinero y activos.

17. ¿Existen políticas de prevención y detección de lavado de dinero y activos y si es así, estas se encuentran documentadas?

Respuesta: contamos con políticas dirigidas al control del riesgo, orientadas a las distintas categorías de clientes y el uso esperado que hará el cliente de los inmuebles adquiridos, nuestros empleados documentan los datos de identificación del cliente, así como los registros y la detallada declaración de todas las transacciones llevadas a cabo por el este, de igual forma el departamento de cobros realiza un seguimiento de las transacciones sospechosas de los clientes y las transacciones ejecutadas en condiciones no estándar, como empresa nos reversamos el derecho a negarnos a procesar una transacción en cualquier momento, cuando el empleado responsable considere que la transacción se conecta de alguna manera con el lavado de dinero o actividad criminal, estas políticas están respaldadas en memorándums internos, enviados a cada empleado al momento de iniciar a desempeñar sus funciones.

Análisis: para cumplir con lo establecido en la definición cuarta del capítulo IV del Instructivo de la unidad de investigación financiera para la prevención del lavado de dinero y de activos en las instituciones de intermediación financiera, la entidad deberá elaborar manuales de operación, los cuales deberán ser aprobados por su administración superior y debidamente autorizados y registrados por el organismo de fiscalización y supervisión respectivo, mismos que contendrán los criterios y bases para considerar las operaciones como sospechosas, así como desarrollar sistemas manuales o de computo, que les permitan instrumentar los procesos descritos a que se refieren estas instrucciones, especialmente para el monitoreo de operaciones o transacciones individuales o múltiples en efectivo superiores a $\$500,000.00$ o su equivalente en moneda extranjera.

18. ¿Los empleados han recibido, leído y comprendido estas políticas de prevención de lavado de dinero y activos de la empresa?

Respuesta: es un deber, Los administradores, representantes legales, miembros de juntas directivas y en general todos los empleados, han tomado conciencia que al prevenir este delito por medio de las políticas establecidas no le están haciendo un favor al gobierno, sino que por el contrario se estarán blindando a sí mismos y a nuestra empresa contra los delitos de lavado de activos.

Análisis: la mejora continua debe ser parte de la cultura de la empresa, toda entidad debe desarrollar e implementar estrategias para mejorar continuamente, tanto en la gestión del riesgo como en cualquier otro aspecto de la organización, ya que esto permitirá la gestión eficaz del riesgo.

19. ¿Los funcionarios tienen conocimiento y comprenden la política de prevención y detección de lavado de dinero y activos de la empresa?

Respuesta: ellos más que nadie están conscientes de la responsabilidad penal que como administradores, representantes legales y miembros de juntas directivas tienen en caso de presentarse un caso de lavado de activos al interior de nuestra empresa, es un deber que conozcan las medidas que como empresa hemos tomado para prevenir ser utilizada en la ejecución de este delito, es un asunto muy delicado, ya que últimamente se están utilizando empresas inmobiliarias para el lavado de dinero.

Análisis: la correcta aplicación de la gestión de riesgos facilitara la obtención de los objetivos planteados por la empresa, bien sean asuntos relacionados con la seguridad o cuestiones económicas, sociales, políticas o ambientales, los responsables de la empresa se enfrentan diariamente a los objetivos que esta se plantea, por lo cual deben innovar poniendo en marcha diferentes modelos y herramientas de análisis, como lo es el diseño de un sistema de gestión de riesgos que prevenga en este caso el lavado de dinero y activos.

20. ¿Las políticas de prevención de lavado de dinero y activos se encuentran accesibles para todo empleado de la institución?

Respuesta: claro que sí, cada empleado recibe al momento de ingresar a nuestra empresa un memorándum con estas medidas de prevención, de igual forma se les entrega el reglamento interno por parte del área de recursos humanos de nuestra empresa.

Análisis: para cumplir con lo establecido en el literal h, de la definición sexta del capítulo v, procedimientos; del Instructivo de la Unidad de Investigación Financiera de la Fiscalía, la empresa debe diseñar y programar los esquemas y periodos de capacitación de su personal, sobre la aplicación de los manuales, esto contribuirá a la detección de posibles riesgos de lavado de dinero y activos al interior de la entidad, y comprometerá a los empleados a contribuir con la eficacia del sistema de gestión de riesgos implementado.

3.5.4 Diagnóstico.

El presente apartado se ha elaborado para dar a conocer los resultados obtenidos por medio de la guía de entrevista para la obtención de información dirigida al gerente general de la empresa inmobiliaria. Dichos resultados se han plasmado en un diagnóstico sobre la problemática en estudio en donde se establecen los elementos más sobresalientes a tomar en cuenta para brindar una solución.

En la empresa inmobiliaria la administración está consciente de la vulnerabilidad que es sujeta al no tener controles que mitiguen el riesgo de detectar y reportar operaciones sospechosas, por tal razón ejecuta regularmente controles internos pocos rigurosos de detección de actividades irregulares en el delito de lavado de dinero y activos que puedan dañar a la empresa.

Actualmente carecen de un sistema de prevención de lavado de dinero, pero están trabajando en el diseño de un sistema. Es necesario que la empresa tenga herramienta técnica para el diseño de sus sistemas de control interno y utilizar criterios establecido en la Recomendación 1 del GAFI: Evaluación de riesgos y aplicación de un enfoque basado en riesgo.

Buscan través del manual de Ética que los dueños, directivos y empleados practiquen valores, y puedan prevenir cualquier conducta que dañe a la empresa, teniendo en cuenta el riesgo que se puede presentarse en el personal que labora dentro de la organización, y pretenden fomentar una cultura de la transparencia y legalidad en las relaciones con los empleados, clientes, proveedores y autoridades.

En la actualidad cuentan con manual de políticas y procedimientos, pero no tienen un sistema de gestión de riesgos que les permita evaluar cualquier evento que afecte las operaciones dentro de la empresa, y las evaluaciones de riesgos por el momento son dirigidas al área de financiera en el departamento de cobros enfocados en clientes.

La empresa cuenta con un oficial de cumplimiento, pero este no ha realizado los procedimientos necesarios para la implementación de un sistema de gestión de riesgos adecuado para la detección de lavado de dinero y activos.

Este posee un nivel gerencial en la empresa y una de sus funciones es vigilar el cumplimiento de los programas y procedimientos internos, incluidos el mantenimiento de registros adecuados y la comunicación de transacciones sospechosas, es decir que debe verificar la existencia, suficiencia y eficacia de los mecanismos diseñados para prevenir el lavado de dinero al interior de la empresa y aun en esta no se tiene un manual de prevención.

La empresa posee ciertas deficiencias al no contar con manuales y un sistema de gestión de riesgos para la prevención del delito de lavado de dinero y activos, por ello focaliza su capacitación en este tema con los departamentos de comercialización y contabilidad, con el objeto de que el personal desarrolle las competencias necesarias para detectar y emitir alertas ante posibles situaciones de lavado de dinero y activos.

El principal procedimiento que tiene está apegado a lo establecido en el código de ética de la empresa que es de informar a la administración cualquier acción que perjudique a la empresa y hacerlo de forma confidencial, y con respecto a los controles van orientado a documentar y verificar datos de los clientes, no aceptan pagos en efectivo mayores a \$1,000.00.

La empresa no cuenta con procedimientos para reportar actividades sospechosas, según el Art. 9 de la Ley Contra el Lavado de Dinero y de Activos, toda transacción monetaria que sea mayor a \$10,000.00 en efectivo y superiores a \$25,000.00 en operaciones financieras realizadas por cualquier medio, debe ser registrada y comprobada como un ingreso obtenido de forma legítima e informarla a la UIF en los 5 días hábiles después del día que se realizó la operación.

La ley en el artículo mencionado en el párrafo anterior cita que deberán establecer una política interna de debida diligencia para la identificación de sus usuarios o clientes. Los sujetos obligados deben instituir, con base al reglamento de la presente ley, una política interna fehaciente y con intensificada diligencia para la identificación de las personas expuestas políticamente, sean nacionales o extranjeras, así como la identidad de cualquier otra persona natural o jurídica en cuyo nombre actúen, requiriendo a sus clientes información actualizada y complementaria sobre dicha condición.

A través de un memorándum dan a conocer a los empleados las medidas de prevención de lavado de dinero que la empresa.

Por lo antes mencionado es necesario que la empresa inmobiliaria busque mecanismos que contribuyan a la gestión de riesgos de lavado de dinero y financiamiento al terrorismo; así como una herramienta técnica que les ayude a implementar modelos de gestión de riesgos basados en la Recomendación 1 del GAFI: Evaluación de riesgos y aplicación de un enfoque basado en riesgo, al igual que controles para mitigar riesgos ante cualquier amenaza que se les presente.

Identificación y evaluación de los riesgos de lavado de dinero y activos.

La gerencia general de la empresa esta consiente de los riesgos que pueda ocasionar el ser participe en el delito de lavado y activos por falta de una eficiente gestión de riesgos, es por ello que para una correcta identificación y evaluación del riesgo se necesitan los lineamientos establecidos en la Recomendación 1 del GAFI: Evaluación de Riesgos y Aplicación de un Enfoque Basado en Riesgo, como lo dicta esta norma, en la etapa de identificación de riesgos es necesario crear una lista exhaustiva de los riesgos que podrían afectar el cumplimiento de los objetivos de la empresa en estudio.

Es por ello la importancia de identificar todos los riesgos, independientemente de que estén o no asociados a la búsqueda de una oportunidad, la empresa no cuenta con una matriz de riesgos, es decir que no se ha realizado correctamente la etapa de análisis de riesgos, lo cual conlleva a la deficiencia en el tratamiento de riesgos de lavado de dinero y activos al interior de la entidad.

Organización interna: roles y responsabilidades.

El artículo dos de la Ley Contra el Lavado de Dinero y de Activos, en su párrafo tercero, numeral ocho establece como sujeto obligado a las empresas e intermediarios de bienes raíces; por lo cual el nombramiento de un oficial de cumplimiento es de carácter obligatorio, el artículo 14 de la mencionada ley establece de igual forma los requisitos que este debe cumplir.

El oficial de cumplimiento realiza el trabajo de verificar y evaluar los controles relacionados a la gestión de riesgos, de igual manera el auditor al momento de evaluar y valorar el riesgo del negocio y relacionados, también tiene participación en este tema, pero la labor de este último es detectiva y no preventiva.

Los reportes que se emiten a la UIF se derivan de la realización de controles sobre las operaciones y transacciones que igualen o superen los umbrales determinados en la ley, por lo cual el oficial de cumplimiento debe velar por la aplicación de los procedimientos específicos para la prevención y control del lavado de dinero y de activos, establecidos al interior de la entidad mediante la implementación de un adecuado sistema de gestión de riesgos.

Políticas de prevención y detección de lavado de dinero y activos.

El Estándar de Australia y Nueva Zelanda sobre administración de riesgos (AS/NZS 4360) establece que se debe desarrollar una política de administración de riesgos por parte del ejecutivo de la organización, para ello se debe definir y documentar dicha política en manuales que incluyan objetivos y compromisos con la administración de riesgos.

La política de administración de riesgos debe ser relevante para el contexto estratégico de la organización, en este caso de la empresa inmobiliaria, este contexto abarca sus metas, objetivos y la naturaleza del negocio.

La empresa actualmente está trabajando en el desarrollo de un sistema de gestión de riesgos, la gerencia general asegura contar con el apoyo de los socios para el desarrollo e implementación de este sistema ya que les ayudará a mejorar la identificación de oportunidades y amenazas, generar valor desde la incertidumbre y variabilidad, mejorar el cumplimiento con legislaciones relevantes y tener un mejor gobierno corporativo capaz de asegurar que la política de administración de riesgo es comprendida, implementada y mantenida en todos los niveles de la organización.

Procedimientos de detección de lavado de dinero y activos.

Existen diversas metodologías encaminadas a establecer principios y guías de diseño, implementación y mantenimiento de un sistema de gestión de riesgos, tal como la ISO 31000 y el Estándar de Australia y Nueva Zelanda sobre administración de riesgos (AS/NZS 4360).

El proceso simplificado para toma de decisiones implica eliminar, reducir, asumir y transferir el riesgo e identificar riesgos estratégicos, financieros u operacionales. Ante esto, la empresa en estudio considera que la Ley Contra el Lavado de Dinero y de Activos, es de entero cumplimiento, pero no proporciona todos los lineamientos para prevención, sino más bien mandatos o prohibiciones en dicha materia, por ello para el diseño de un sistema de gestión de riesgos adecuado a las características de la empresa inmobiliaria se necesita de los lineamientos que establecen las normativas técnicas internacionales.

En el componente de procedimientos de detección de lavado de dinero y activos, se evidencia por parte de la empresa, la falta de controles y procedimientos adecuados para la detección de este ilícito, ya que no se cuenta con un programa sistemático de administración de riesgos.

Para ello la dirección debe desarrollar una política de administración de riesgos para la prevención y detección de lavado de dinero y activos estableciéndolas en un manual al que tengan acceso los empleados de la entidad; también debe definir los roles y responsabilidades de las personas que llevan a cabo este proceso.

Monitoreo del sistema de prevención de lavado de dinero y activos.

El Estándar de Australia y Nueva Zelanda establece que los riesgos y la efectividad de las medidas de control necesitan ser monitoreadas para asegurar que las circunstancias cambiantes no alteren las prioridades de los riesgos, esto se debe a que pocos riesgos permanecen estáticos y debe hacerse una revisión continua para asegurar que el plan inicial se mantiene.

La ISO 31000 establece que para asegurar la efectividad y continuidad de un sistema de gestión de riesgos se debe revisar periódicamente la performance del plan. La revisión consiste entre otras cosas en: comparaciones contra indicadores preestablecidos, mediciones del progreso y las desviaciones del plan, adecuación del proceso a lo largo del tiempo, efectividad.

En base a lo mencionado anteriormente, en la empresa inmobiliaria no se supervisan permanentemente los controles, evitando así que se realicen las modificaciones oportunas cuando se perciba sea necesario, lastimosamente no se cuenta con un sistema de gestión de riesgos que pueda ser monitoreado.

Al desarrollar e implementar un sistema de gestión de riesgos para la prevención del lavado de dinero y activos la supervisión de este se debe realizar mediante actividades permanentes definidas por la Alta Dirección y ejecutadas por los dueños de los procesos, asimismo, se deben realizar evaluaciones independientes (auditorías) o ambas actuaciones a la vez.

Manual de prevención de lavado de dinero y activos.

La gestión de los riesgos implica cambios en la toma de decisiones, en la forma de gerencia, en la eliminación de ciertos paradigmas y creación de la cultura de gestión de riesgos, en todos los niveles de la entidad, iniciando en la alta dirección alcanzando hasta el último nivel de la entidad.

Para establecer el proceso de gestión de riesgos, la alta dirección de la empresa inmobiliaria debe estar plenamente convencida que para el fortalecimiento de los procesos de la entidad que gobiernan, es necesario analizar y evaluar los riesgos.

Identificar los riesgos, es una labor que requiere de una comprensión exhaustiva del entorno interno y externo en el cual se realiza el proceso, lamentablemente la empresa en estudio solo cuenta con las políticas más básicas para la prevención y detección del lavado de dinero y de activos, las cuales están simplemente establecidas en un memorándum de bienvenida para el empleado que ingresa a laborar en la entidad, por lo cual es necesario el desarrollo de un sistema de prevención de lavado de dinero y activos basado en la legislación nacional y normativa técnica enfocada al riesgo.

Un sistema de gestión hecho a la medida de Inmobiliaria, S.A. de C.V., enfocado a la prevención del delito de lavado de dinero contribuirá a que dicha organización gestione adecuadamente sus riesgos, razón por la cual es necesario el compromiso de la alta dirección y de sus empleados para que proporcionen los insumos necesarios que permitan el diseño de dicho sistema, la capacitación que reciben los empleados de la inmobiliaria facilitará el su desarrollo enfocado en la prevención del lavado de dinero y de activos al interior de la empresa, ya que se alcanzara la identificación del riesgo por medio de la participación de los empleados en la elaboración de dicho sistema.

CAPÍTULO IV. PROPUESTA DE SOLUCIÓN

4.1 Planteamiento del caso

En el presente capítulo se detalla la propuesta del trabajo de graduación que consiste en el diseño de un sistema de gestión de riesgos para la prevención de lavado de dinero y activos en empresas inmobiliarias enfocadas al área de prestación de servicios de compra y venta de inmuebles nuevos o usados y de asesoría inmobiliaria. Con el objetivo establecer los procesos a seguir para identificar, medir y monitorear los riesgos y desarrollar estrategias para administrarlos.

El fin de diseñar el sistema de gestión de riesgos es que las empresas inmobiliarias prevengan y detecten operaciones irregulares o sospechosas relacionadas con el riesgo de lavado de dinero y activos.

La importancia radica en proporcionar los lineamientos necesarios para la adecuada identificación, evaluación, medición, control y monitoreo de los distintos tipos de riesgos en la que se encuentra expuesta la empresa inmobiliaria.

En consideración al sistema, se establecerán las generalidades de las unidades de análisis del sector inmobiliario, tomando como base las normativas técnicas e instructivos como el de la Unidad de Investigación Financiera para la Prevención del Lavado de Dinero y Financiamiento al Terrorismo, que determinan los procedimientos para la ejecución de las fases del proceso del sistema de gestión de riesgos.

4.2 Estructura del plan de solución

Para el desarrollo del caso práctico se tomaron las siguientes normativas técnicas:

La recomendación 1 del GAFI y su nota interpretativa, así como el Estándar de Australia y Nueva Zelanda sobre administración de riesgos (AS/NZS 4360) y la Norma de Gestión de Riesgos ISO 31000:2009 en el enfoque a seguir serán considerados los lineamientos sobre el proceso de gestión de riesgos, las etapas incluirán por los menos, el análisis del entorno, identificación del riesgo, medición del riesgo, control y mitigación hasta el monitoreo, se obtendrá la información relevante y significativa de las cooperativas sobre el área de riesgos.

El sistema está diseñado para ayudar a las empresas del sector inmobiliario a fortalecer e implementar medidas preventivas o controles en la organización, con el fin de garantizar su permanencia, reputación y evitar que estas sean involucradas en actividades ilícitas. Estas medidas deben convertirse en una buena práctica y formar parte de su cultura empresarial.

Se desarrollará con una metodología paso a paso, para integrar las medidas sugeridas a las estrategias, políticas y procedimientos de la entidad.

4.3 Beneficios y limitantes

Tabla 17. Beneficios y limitantes.

Beneficios	Limitantes
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Aportar una mejora continua en la gestión, mediante la integración en todos los niveles jerárquicos u organizativos, y la utilización de metodologías, herramientas y actividades de mejora. ▪ Mejora la evaluación de las relaciones causa-efecto entre los riesgos y sus desencadenantes, para permitir la identificación más predictiva de amenazas y oportunidades. ▪ Ayuda a asegurar que las mejores decisiones se adopten cuando se plantean opciones de tratamiento para la gestión de riesgos y oportunidades, mientras que mejora la integración de las consideraciones sobre los riesgos y oportunidades en todas las decisiones clave del negocio. ▪ Ayuda a promover una cultura común en prevención, entre las diferentes áreas y niveles de la empresa asegurando la correcta comunicación entre las distintas partes interesadas. ▪ Proporciona a las organizaciones procedimientos para poner en práctica las metas y objetivos vinculados a su política de prevención, corrección y también para comprobar y evaluar el grado de cumplimiento. ▪ Ayuda a la empresa en el cumplimiento de los requisitos legales y normativos relativos a lo legislado para la prevención de riesgos. ▪ Aumentar la probabilidad de que se logren los objetivos. ▪ Mejorar la capacidad de la organización para identificar amenazas y oportunidades. ▪ Establecer una base sólida para la planificación y toma de decisiones. ▪ Conocer cómo asignar y usar los recursos necesarios para el tratamiento del riesgo. ▪ Mejorar la eficiencia y eficacia operativa. ▪ Alentar al personal para identificar y tratar los riesgos. ▪ Mejorar los controles de gestión de riesgos. ▪ Mejorar la eficacia de la gestión de la Dirección. ▪ Minimizar las pérdidas de la organización. ▪ Estimular y apoyar el aprendizaje organizacional continuo. ▪ Mejorar la resistencia general de la organización. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Dentro de los efectos negativos que puede tener son los altos costos que genera el diseño de un sistema de gestión de riesgos a la medida de la entidad inmobiliaria y que la entidad carezca de asignación de un presupuesto o de recursos para la implantación de dicho sistema. ▪ Falta de dedicación y tiempo por parte del personal con conocimientos y responsabilidad para desarrollar adecuadamente el soporte documental del sistema. ▪ Diseño de procesos engorrosos. ▪ Procedimientos mal explicados, formatos inadecuados para registrar la información necesaria. ▪ Falta de implicación o compromiso por parte de la dirección. ▪ Falta de liderazgo. ▪ Aversión al cambio por medio del diseño de un sistema por parte de la dirección y los empleados, ▪ Imposibilidad de gestionar los procesos de Dirección. ▪ Falta de conocimiento de la importancia de tener un sistema de gestión del riesgo sus beneficios. ▪ Resistencia de parte de la Dirección a que el personal participe activamente del proyecto. ▪ Falta de un objetivo claro ¿por qué y para qué? se han decidido a implementar un SGR.

Nota. Fuente: Marco integrado de administración de riesgos corporativos. Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission (COSO). Elaboración: Por el equipo de trabajo

DISEÑO DE UN SISTEMA DE GESTIÓN DE RIESGOS PARA LA PREVENCIÓN DE LAVADO DE DINERO Y ACTIVOS EN EMPRESAS INMOBILIARIAS DEL MUNICIPIO DE SAN SALVADOR.

ÍNDICE

4.4 Desarrollo de caso práctico	1
4.4.1 Introducción	1
4.4.2 Objetivos.	2
4.4.3 Estructura del sistema de gestión de riesgo de lavado de dinero y de activos.	3
4.4.4 Etapa 1: Diagnostico.	5
4.4.4.1 Comprometer a los dueños, directivos y administradores de la inmobiliaria.	5
4.4.4.2 Determinar el contexto externo e interno.	5
4.4.4.2.1 Entorno regulatorio y de negocios de la empresa.	5
4.4.4.3 Definiciones técnicas	6
4.4.4.4 Contexto estratégico	9
4.4.4.4.1 Establecimiento del contexto externo	9
4.4.4.4.1.1 Partes interesadas externas	11
4.4.4.5 Contexto organizacional.	11
4.4.4.5.1 Establecimiento del contexto interno	11
4.4.4.5.2 Direccionamiento estratégico de la empresa inmobiliaria.	11
4.4.4.6. Entorno interno de la inmobiliaria	12
4.4.4.6.1 Servicios que ofrece	12
4.4.4.6.2 Los interesados internos	13
4.4.4.6.3 Naturaleza del negocio	13
4.4.4.6.4 Breve descripción de Inmobiliaria, S.A. de C.V.	14
4.4.4.6.5 Descripción de funciones.	16
4.4.4.6.5.1 Junta general de accionistas	16
4.4.4.6.5.2 Directores	17
4.4.4.6.5.3 Gerencia general	18

4.4.4.6.5.4 Auditoría interna	19
4.4.4.6.5.5 Oficialía de cumplimiento	19
4.4.4.6.5.6 Departamento legal	21
4.4.4.7 Contexto de la gestión de riesgos.	22
4.4.4.7.1 Objetivos de la gestión de riesgos	22
4.4.4.7.2 Políticas de la gestión de riesgos de lavado de dinero y activos	22
4.4.4.7.3 Metodología de la evaluación del riesgo.	24
4.4.4.7.4 Levantamiento de información.	25
4.4.4.7.5 Cuantificación de los riesgos.	25
4.4.4.7.6 Ordenamiento de los riesgos y asignación de prioridades.	25
4.4.4.7.7 Seleccionar los riesgos prioritarios.	26
4.4.5 Etapa 2: Apreciación del riesgo	26
4.4.5.1 Identificación del riesgo.	27
4.4.6 Etapa 3: Tratamiento del riesgo	33
4.4.6.1 Ponderación para el tratamiento de riesgos.	35
4.4.6.3 Control del riesgo	40
4.4.6.2 Mitigación del riesgo.	41
4.4.7 Etapa 4: Seguimiento o monitoreo	43
4.4.7.1 Monitoreo.	43
4.4.7.2 Momento en que se llevara a cabo.	43
4.4.7.3 Cuando se llevarán a cabo las evaluaciones.	43
4.4.7.4 Procedimientos de monitoreo de operaciones	44
4.4.7.5 Revisiones permanentes.	45
4.4.7.6 Revisiones independientes.	45
4.4.7.7 Modificaciones y revisiones.	45

4.4.7 Etapa 5: Divulgación y documentación (capacitación y consulta)	46
4.4.7.1 Documentación.	47

4.4 Desarrollo de caso práctico

4.4.1 Introducción

Para comprender el propósito del diseño de un sistema de gestión de riesgos se debe plantear la siguiente interrogante: ¿Es necesario proteger su empresa de los riesgos de lavado de dinero y activos? La respuesta claramente es sí. Los negocios, entendidos como actividades económicas realizadas en forma habitual y profesional por una persona natural o empresa, con o sin fines de lucro, deben ser protegidos de diversas amenazas internas o externas (riesgos).

Los riesgos internos pueden originarse en la falta o debilidad de controles, insuficiencia de políticas o procedimientos o por la ausencia de valores institucionales fuertes que prevengan la complicidad con actividades ilegales.

Los riesgos externos pueden provenir de clientes, proveedores, comunidad o terceros que tratan de involucrar a los negocios directa o indirectamente en las actividades ilegales.

Los riesgos de lavado de dinero y activos pueden estar presentes en todas las etapas del ciclo de vida de los negocios y afectar su cadena de valor, sin importar si son grandes o pequeños contribuyentes, giro económico o ubicación geográfica. Las organizaciones criminales buscan actividades económicas licitas para ocultar, transformar o administrar los recursos de sus actividades ilícitas. Por tanto, el dinero, activos o riqueza ilícita crea escenarios de competencias desleal, corrupción e influyen de manera negativa en el desempeño y sostenibilidad de los negocios.

En consecuencia, los negocios que no se protejan de estos riesgos, pueden terminar involucrados en procesos judiciales y administrativos que impliquen pérdida de patrimonio o la mala reputación que ponen en peligro el negocio en marcha de la entidad.

Además, implementar medidas preventivas contra los riesgos de lavado de dinero reducen el riesgo de sanciones legales, evitan la complicidad, corrupción y mejoran su reputación empresarial en el mercado.

Por otra parte, la gestión de riesgos consiste en la identificación evaluación y control de los acontecimientos que, potencialmente, pueden poner en peligro los objetivos y metas. Y es una parte integral de las buenas prácticas de administración y un elemento esencial de la dirección corporativa.

Asimismo, el riesgo de lavado de dinero no ha tenido un desarrollo concreto pese a su impacto y las graves consecuencias que se derivan de su ocurrencia, hasta la expedición de las recomendaciones del Grupo de Acción Financiera Internacional (GAFI), las cuales sugieren el diseño, implementación y funcionamiento de un sistema de gestión del riesgo de lavado de dinero y financiamiento del terrorismo.

4.4.2 Objetivos.

General:

Proporcionar los elementos claves para que las entidades inmobiliarias adopten un sistema idóneo y efectivo para la gestión, prevención de lavado de dinero y de activos, sustentando el riesgo y así reducir la posibilidad de ser utilizadas o verse involucradas en actividades ilícitas, a través de la identificación, evaluación, control y monitoreo de las diferentes formas de riesgo de lavado de dinero y de activos.

Específicos:

- i.** Conocer la asignación de los recursos y el uso adecuado de ellos en las áreas donde son más necesarios, para gestionar los principales riesgos identificados dentro del nivel de tolerancia establecido por cada entidad como lo es el riesgo reputacional.
- ii.** Determinar los niveles de riesgo que son aceptables para las entidades del sector inmobiliario, tomando en cuenta su naturaleza, así como los factores de riesgo, como son los socios, productos, ubicaciones geográficas, operaciones y el personal administrativo.
- iii.** Proporcionar una metodología para dar tratamiento a los riesgos de lavado de dinero y de activos, con acciones específicas de acuerdo con la naturaleza y operaciones habituales de las empresas inmobiliarias persiguiendo así evitar o reducir el riesgo manejando procedimientos adecuados y apegados a lo que la ley y normativa en materia de lavado de dinero y activos requiere.

4.4.3 Estructura del sistema de gestión de riesgo de lavado de dinero y de activos.

La estructura que se muestra en la figura 5, busca representar el estándar internacional, adecuándolo a la naturaleza especial de los riesgos de lavado de dinero y activos.

Procesos para el diseño de un sistema de gestión del riesgo.

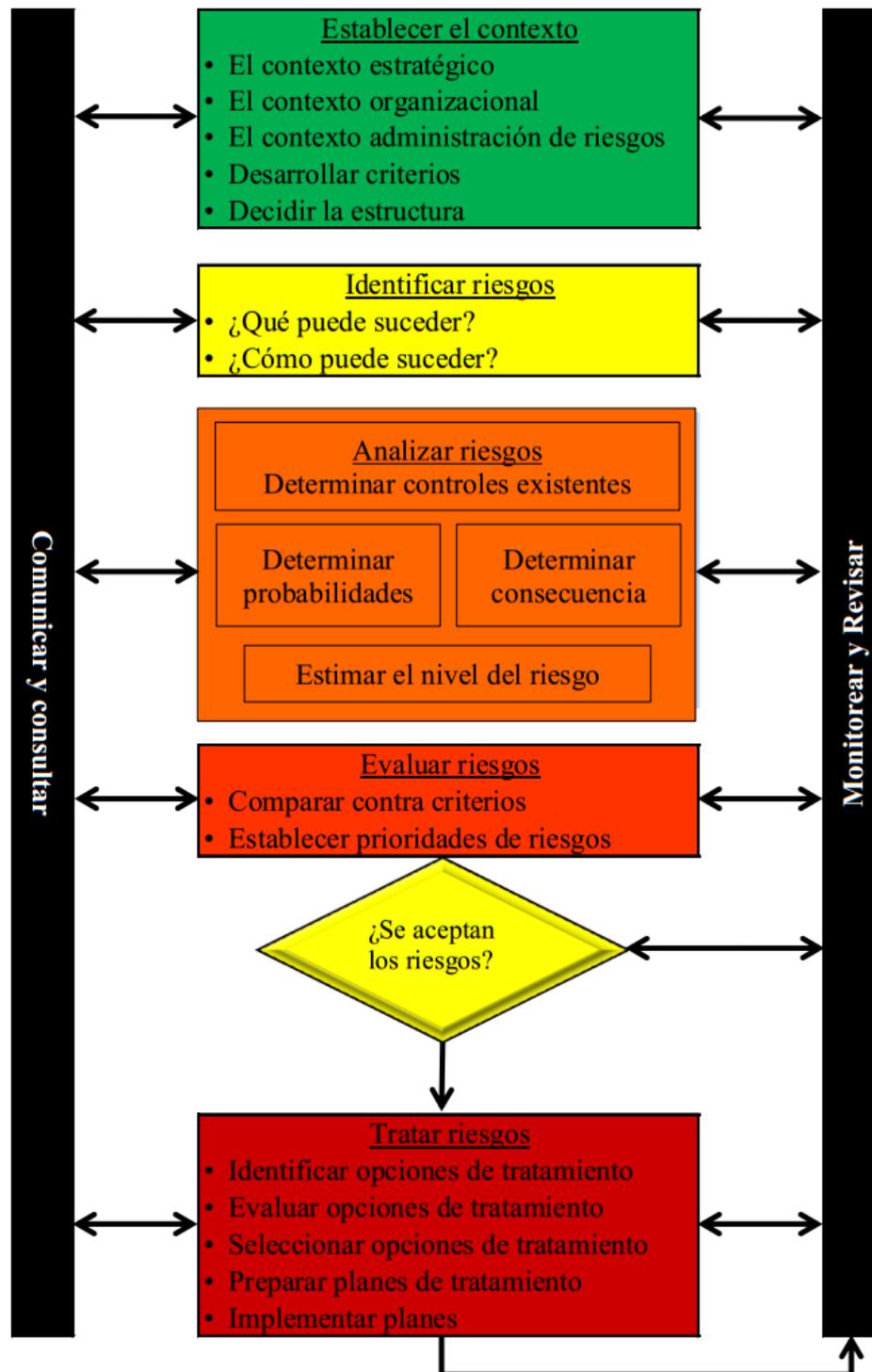


Figura 5: Procesos para el diseño de un sistema de gestión del riesgo. **Fuente:** Norma de Gestión de Riesgos ISO 31000:2009. **Elaboración:** Por el equipo de trabajo de graduación.

4.4.4 Etapa 1: Diagnostico.

Uno de los objetivos fundamentales en esta etapa es la adopción o fortalecimiento de medidas preventivas para proteger una empresa de los riesgos de lavado de dinero y activos es el compromiso, real y decidido, de los dueños y directivos.

4.4.4.1 Comprometer a los dueños, directivos y administradores de la inmobiliaria.

Los directivos y administradores de la empresa inmobiliaria son las personas más interesadas para que la actividad financiera de la entidad se desarrolle de manera sostenible, responsable y segura. Además, son las personas con mayor grado de responsabilidad y compromiso en la adopción de medidas que garanticen la realización de actividades legales en la entidad, porque su riesgo legal y su reputación son superiores al de los demás miembros.

Por tanto, para garantizar la puesta en marcha, crecimiento y sostenibilidad de la empresa inmobiliaria, se debe fomentar una cultura empresarial que rechace propuesta dudosa o ilícita, que incorpore prácticas de sana competencia, que fomente espacios y costumbres orientadas hacia la legalidad en su actividad.

4.4.4.2 Determinar el contexto externo e interno.

4.4.4.2.1 Entorno regulatorio y de negocios de la empresa.

Para identificar posibles elementos relevantes en materia de lavado de dinero y activos analizamos el entorno normativo en el que se desenvuelve la inmobiliaria:

- i. Ley Ley contra el lavado de dinero y de activos.
- ii. Reglamento de la Ley Contra el Lavado de Dinero y de Activos
- iii. Código de comercio.

- iv. Ley de arrendamiento financiero
- v. Código civil.
- vi. Código tributario
- vii. Ley del impuesto a la transferencia de bienes muebles y a la prestación de servicios
- viii. Ley del impuesto sobre la renta.
- ix. Ley de impuesto sobre la transferencia de bienes raíces
- x. Instructivo de la Unidad de Investigación Financiera para la Prevención del Lavado de Dinero y de Activos.
- xi. Ley Especial de Extinción de Dominio y de La Administración de los Bienes de Origen o Destinación Ilícita.
- xii. Ley Especial Contra Actos de Terrorismo

4.4.4.3 Definiciones técnicas

A continuación, se presentan abreviaturas utilizadas en este manual y las definiciones de los términos más frecuentes utilizados en la gestión de riesgo de lavado de dinero.

1. **Análisis de riesgo:** un uso sistemático de la información disponible para determinar cuan frecuentemente puede ocurrir eventos especificados y la magnitud de sus consecuencias.
2. **Control del riesgo:** comprende la implementación de políticas, procesos, prácticas y otras acciones existentes que actúan para minimizar el riesgo de lavado de dinero y activos en las operaciones, negocios o contratos que realice la inmobiliaria.

3. **Estructura de gestión de riesgo:** conjunto de elementos que proveen las bases y gestión organizacional para diseñar, implementar, monitorear, revisar y mejorar continuamente la gestión del riesgo en la organización.
4. **Evaluación del control:** revisión sistemática de los procesos para garantizar que los controles aún son eficaces y adecuados.
5. **Evaluación de riesgo:** es todo el proceso desde la identificación del riesgo, análisis y evaluación de él.
6. **Fuente de riesgo:** elemento el cual solo o en combinación tiene potencial para generar un riesgo.
7. **Gestión de riesgo:** actividades coordinadas para dirigir y controlar una organización con relación a sus riesgos.
8. **Identificación del riesgo:** proceso para determinar lo que puede suceder, porque y cómo.
9. **Lavado de dinero:** proceso en virtud del cual los bienes de origen delictivo se integran en el sistema económico legal con apariencia de haber sido obtenidos de forma lícita.
10. **Monitoreo o seguimiento:** verificación, supervisión, observación crítica o determinación continua del estado, con el fin de identificar cambios con respecto al nivel de desempeño exigido o esperado.

11. **Oficial de cumplimiento:** es el funcionario designado por la asamblea general de socios, responsable de velar por el cumplimiento del marco regulatorio aplicable. El oficial debe ocupar como mínimo un cargo gerencial dentro de la entidad, contar con suficiente facultad e independencia, a efecto gestionar los riesgos asociados con el lavado de dinero y de activos.
12. **Operaciones inusuales o sospechosas:** son todas las operaciones poco usuales, que se encuentran fuera de los patrones de transacción habituales y las que no son significativas, pero si periódicas. Sin fundamento económico o legal evidente, y todas aquellas operaciones inconsistentes o que no guardan relación con el tipo de actividad económica del cliente.
13. **Política de la gestión de riesgos:** intenciones y dirección generales de una organización relacionadas con su desempeño en seguridad, como las ha expresado formalmente por la alta gerencia.
14. **Personas expuestas políticamente (PEP's):** son personas nacionales o extranjeras que por razón de su cargo manejan recursos públicos, o tienen poder de disposición sobre estos o gozan de reconocimiento público.
15. **Riesgo:** efecto de la incerteza en lograr los objetivos.
16. **Reporte de operaciones sospechosas (ROS):** reporte de una operación sospechosa que la empresa efectúa a la Unidad de Información Financiera.
17. **Señales de alerta:** hechos, situaciones, eventos, indicadores cuantitativos y cualitativos, razones financieras y además información que la empresa determine como relevante, a partir de los cuales se puede inferir oportuna y/o prospectivamente la posible existencia de un hecho o situación.

18. **Tratamiento del riesgo:** selección e implementación de las opciones apropiadas para ocuparse del riesgo.
19. **Tipologías:** son estudios que analizan fenómenos, sectores, tendencias o modalidades por las cuales se realizan operaciones de lavado de dinero o financiamiento del terrorismo.
20. **Valoración del riesgo:** proceso global de identificación del riesgo, análisis del riesgo y evaluación del riesgo.

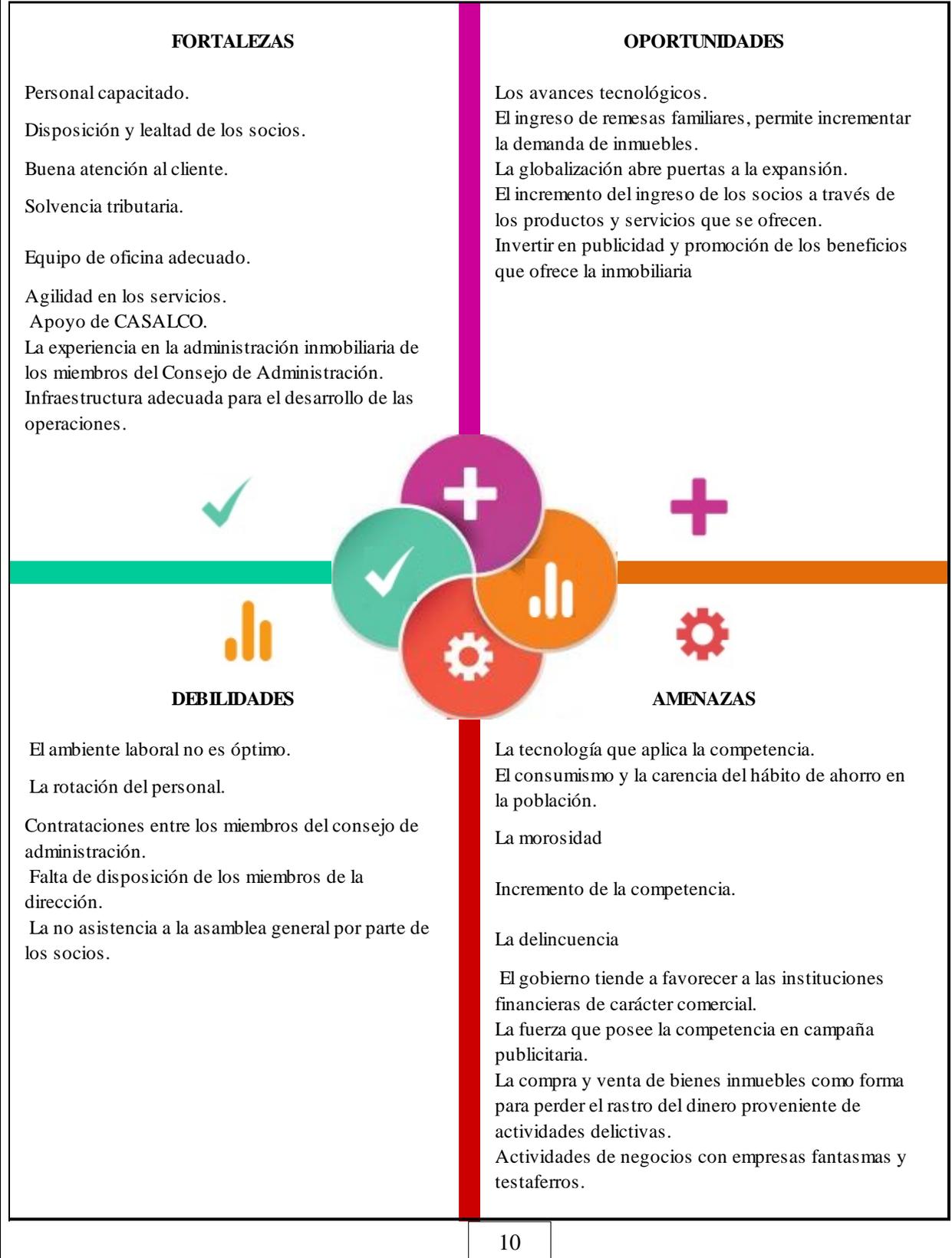
4.4.4.4 Contexto estratégico

4.4.4.4.1 Establecimiento del contexto externo

El contexto externo define la relación entre la sociedad-entorno, identificando las fortalezas, debilidades, oportunidades y amenazas incluyendo aspectos financieros, operacionales, competitivos, políticos, sociales, culturales y legales de las funciones de la inmobiliaria.

La realización del diagnóstico FODA en la empresa inmobiliaria, es para reconocer los elementos internos y externos que afectan tanto de manera positiva como negativa, así como también para definir los elementos que pueden ayudar o retrasar el cumplimiento de los objetivos.

FODA de Inmobiliaria, S.A. de C.V.



4.4.4.4.1 Partes interesadas externas

Las partes interesadas son los individuos que se ven o se distinguen como afectados por una decisión o actividad. Entre ellos se pueden incluir:

1. Empresas o contrapartes comerciales.

2. Reguladores y otras instituciones gubernamentales que ejercen control sobre las actividades

3. Clientes.

4. Agentes de bienes raíces

5. Otras inmobiliarias con las que se realizan negocios de compra, venta o alquiler de inmuebles.

4.4.4.5 Contexto organizacional.

4.4.4.5.1 Establecimiento del contexto interno

Se deben definir los parámetros necesarios tanto internos como externos que son relevantes para la entidad, por lo cual el contexto interno comprende:

4.4.4.5.2 Direccionamiento estratégico de la empresa inmobiliaria.

Misión

Ser los líderes mundiales en Bienes Raíces, alcanzando nuestras metas a través de ayudar a otros a alcanzar las suyas. Todos ganan.

Visión

Inmobiliaria, S.A. de C.V., siempre será el lugar adecuado para los emprendedores en el sector inmobiliario que desean una combinación de independencia, apoyo y ventajas competitivas únicas y la mejor opción para los clientes que entienden los beneficios de tener a alguien con estas características trabajando en su favor.

Valores

Inmobiliaria, S.A. de C.V., tiene como principales valores los siguientes:

- i. Agentes excelentes, Resultados excelentes.
- ii. Nos esforzamos por ser los mejores a través de la educación, el servicio y el esfuerzo en cualquier cosa que hagamos.
- iii. Nuestra gente hace una diferencia real en las vidas y en las comunidades de todo el país y el mundo.
- iv. En Inmobiliaria, S.A. de C.V., desarrollas tu propio negocio, pero no estás solo.

4.4.4.6. Entorno interno de la inmobiliaria**4.4.4.6.1 Servicios que ofrece**

Compra, venta y alquiler de inmuebles del tipo urbanos, los cuales abarcan las categorías:

1. Residencial: Comprende vivienda mínima, apartamentos básicos y de lujo.
2. Industrial: Bodegas, edificios, locales.
3. Turísticos: Casas de playa y ranchos.

4.4.4.6.2 Los interesados internos

Los interesados internos en el sistema de gestión de riesgo para la prevención de lavado de dinero y activos son los siguientes:

- i. Junta general accionistas
- ii. Junta directiva
- iii. Auditor interno
- iv. Oficial de cumplimiento
- v. Los gerentes de las diferentes áreas
- vi. El auditor externo, los empleados y demás personas que prestan servicios.

4.4.4.6.3 Naturaleza del negocio

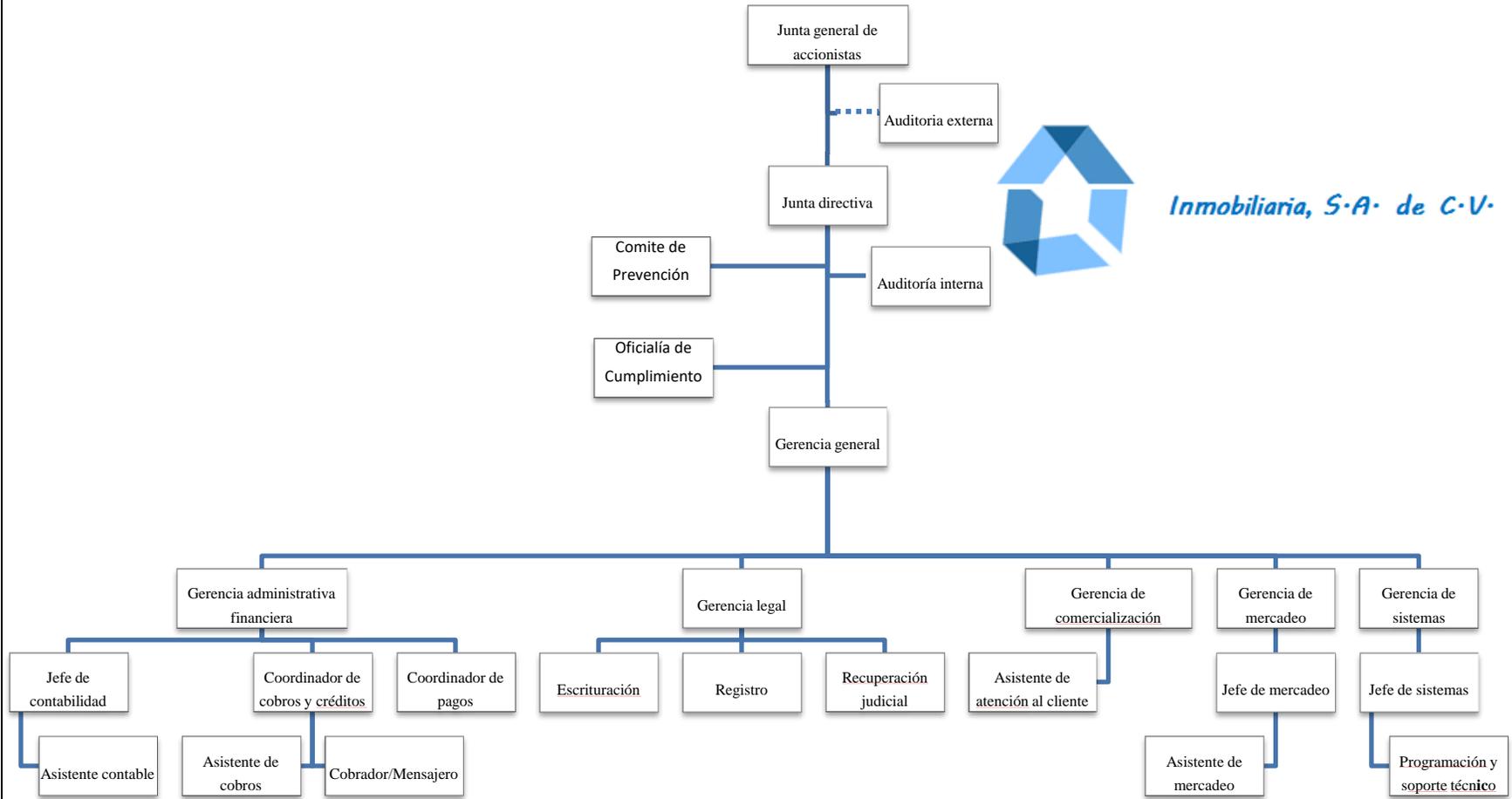
La empresa Inmobiliaria, S.A. de C.V., es una entidad que tiene como giro las actividades inmobiliarias realizadas a cambio de una retribución o por contrata, está enfocada en la compra, venta y alquiler de inmuebles urbanos, los clientes se acercan directamente a las oficinas administrativas o se contactan con la entidad por medio de uno de sus agentes inmobiliarios, entre los principales clientes se encuentran las personas naturales y sectores de las pequeñas y medianas empresas que necesiten poner en venta, alquilar o comprar un determinado inmueble.

4.4.4.6.4 Breve descripción de Inmobiliaria, S.A. de C.V.

Nombre, razón social o denominación	:	Inmobiliaria, S.A. de C.V.
Fecha de constitución	:	15 de diciembre de 2008
Actividad principal	:	Actividades Inmobiliarias
Número de Identificación Tributaria	:	0614-151208-104-8
Número de Registro de Contribuyente	:	188077-6
Servicios claves	:	Compra, venta, alquiler y servicios de asesoría de inmuebles del tipo urbanos.
Clasificación de la empresa	:	Mediana
Números de sucursales en San Salvador	:	1

La empresa se encuentra organizacionalmente estructurada de la siguiente manera: el primer nivel está conformado por la junta general de accionistas, junta directiva y gerencia general. El segundo contempla a las gerencias de financiera, legal, de comercialización, mercadeo y de sistemas; en el tercero se encuentran diferentes departamentos subordinados a ellas.

Organigrama de Inmobiliaria, S.A. de C.V.



Inmobiliaria, S.A. de C.V.

4.4.4.6.5 Descripción de funciones.

A continuación, se mencionan las funciones de las diferentes áreas involucradas en la gestión de riesgo de lavado de dinero y activos:

4.4.4.6.5.1 Junta general de accionistas

Como principal órgano de la Sociedad Inmobiliaria, S.A. de C.V., las Juntas general de accionistas tiene las siguientes responsabilidades y funciones en materia de control y prevención del lavado de dinero y activos:

- i. Diseñar las políticas para la prevención y control del riesgo de lavado de dinero y activos que harán parte del sistema de gestión de riesgo.
- ii. Ordenar los recursos técnicos y humanos que se requieran para implementar y mantener en funcionamiento el sistema de gestión de riesgos diseñado, teniendo en cuenta el tamaño y características de Inmobiliaria, S.A. de C.V.
- iii. Aprobar el manual para la prevención de lavado de dinero y activos, así como sus actualizaciones.
- iv. Aprobar los mecanismos e instrumentos que conforman las políticas del sistema de gestión de riesgos de Inmobiliaria, S.A. de C.V.
- v. Designar al Oficial de Cumplimiento.
- vi. Incluir en la agenda la revisión de informes que presente el Oficial de Cumplimiento, y pronunciarse respecto de cada uno de los puntos que contengan dichos informes, dejando expresa constancia en la respectiva acta.

- vii. Pronunciarse sobre los informes presentados por el Oficial de Cumplimiento sobre el sistema de gestión de riesgos y hacer seguimiento a las observaciones o recomendaciones adoptadas, dejando expresa constancia en la respectiva acta.
- viii. Aprobar el procedimiento para la vinculación de los clientes y proveedores que pueden exponer en mayor grado a la entidad al riesgo de lavado de dinero y activos, así como las instancias responsables, atendiendo que las mismas deben involucrar empleados de la alta gerencia.
- ix. Aprobar el procedimiento para la vinculación y realización de operaciones, negocios o contratos con Personas Expuestas Públicamente (PEP's), así como las instancias responsables y procedimientos de funcionarios adecuados, según las normas legales pertinentes.
- x. Definir y aprobar los criterios objetivos para realizar Reportes de Operaciones Sospechosas (ROS) a la UIF y/o autoridades extranjeras con jurisdicción sobre inmobiliaria, S.A. de C.V.
- xi. Definir y aprobar los procedimientos y controles para reglamentar la cantidad máxima de dinero en efectivo que se puede manejar con los clientes.

4.4.4.6.5.2 Directores

El sistema de gestión de riesgos para la prevención de lavado de dinero y activos de Inmobiliaria, S.A. de C.V., contempla como mínimo las siguientes funciones a cargo del director de la empresa:

- i. Proveer los recursos técnicos y humanos necesarios para implementar y mantener en funcionamiento el sistema.

- ii. Verificar que las políticas, proceso y procedimientos establecidos, desarrollen todas las políticas establecidas por la Junta Directiva.
- iii. Prestar apoyo efectivo, eficiente y oportuno al Oficial de Cumplimiento.

4.4.4.6.5.3 Gerencia general

Es la responsable de asignar los recursos y velar porque se implemente adecuadamente la gestión de los riesgos de lavado de dinero y se cumpla con las estrategias, políticas, procedimientos, lineamientos, pautas y directrices aprobadas por la junta directiva de administración tendrá entre otras las siguientes funciones:

- i. Implementar la gestión de riesgos de lavado de dinero y activos en la empresa inmobiliaria, asegurando el fiel cumplimiento de las estrategias, políticas y manuales aprobados por la junta directiva.
- ii. Asegurar que la oficialía de cumplimiento informe la junta directiva de la inmobiliaria, los resultados de sus evaluaciones relacionadas con la prevención de lavado de dinero, por lo menos trimestralmente, dependiendo del grado de riesgo que haya asumido la entidad inmobiliaria.
- iii. Cerciorar que el marco regulatorio en materia de prevención de lavado de dinero y de activos sea del conocimiento de todo el personal de la inmobiliaria y facilitar su acceso de consulta a través de los medios tecnológicos existentes y otros que consideren pertinentes.
- iv. Asegurarse que todas las actividades concretadas por el personal de la inmobiliaria con los accionistas y usuarios sean llevadas a cabo de conformidad con las leyes, normas y estándares éticos establecidos a fin de prevenir los riesgos de lavado de dinero.

4.4.4.6.5.4 Auditoría interna

Es la encargada de darle cumplimiento a lo establecido en el Artículo 10, literal “d” de la Ley Contra el Lavado de Dinero y de Activos, de igual forma a lo que establece el Artículo 4, literal “d” de su reglamento; lo cual abarca:

- i. Debe dar cuenta por escrito al Comité de Auditoría y Finanzas y al Oficial de Cumplimiento, sobre el cumplimiento o incumplimiento a las disposiciones contenidas en el sistema de gestión de riesgo.
- ii. Debe poner en conocimiento del Oficial de Cumplimiento las inconsistencias y falencias que detecte respecto a la implementación del sistema de gestión de riesgos o de los controles establecidos.
- iii. Debe rendir los informes sobre el cumplimiento del sistema de gestión de riesgos cuando la Junta Directiva se lo solicite.

4.4.4.6.5.5 Oficialía de cumplimiento

Como unidad encargada de la prevención del riesgo de lavado de dinero y activos, esta debe ejercer únicamente funciones de prevención de riesgos, debiendo cumplir con las funciones establecidas en el Artículo 16 del instructivo de la UIF y adicionalmente con las siguientes responsabilidades:

- i. Deberá dar estricto cumplimiento al marco legal y normativo en materia de prevención de lavado de dinero y activos e instrucciones emitidas por la UIF.
- ii. Elaborar las políticas y procedimientos de prevención de lavado de dinero para su posterior aprobación por la junta directiva.

- iii. Elaborar una matriz de riesgos en la cual se evalúen e identifiquen los riesgos a que está expuesta la empresa considerando los factores de riesgo definidos por las normas técnicas siendo estas no obligatorias para las inmobiliarias.
- iv. Realizar monitoreo permanente a través de sistemas informáticos y de otros medios a las transacciones realizadas por los clientes y empleados de la inmobiliaria, para establecer la existencia de casos considerados como irregulares o sospechosos que ameriten informarse a la UIF.
- v. Comunicar de forma directa a la UIF toda detección de actividad u operación sospechosa identificada al interior de la inmobiliaria, abarcando la presentación de:
 - a. Reportes de operaciones irregulares o sospechosas.
 - b. Reportes de operaciones en efectivo mayores a diez mil dólares de los Estados Unidos de América, conforme lo establece el Artículo 9 de la Ley Contra el Lavado de Dinero y de Activos.
- vi. Implementar herramientas informáticas para el control y monitoreo de las transacciones efectuadas por los empleados y clientes de la inmobiliaria.
- vii. Elaborar y mantener expedientes electrónicos o físicos de los accionistas previamente reportados como irregulares o sospechosos a la UIF, cumpliendo con el plazo máximo de cinco días hábiles establecidos en el Artículo 9 de la Ley Contra el Lavado de Dinero y de Activos.
- viii. Informar la junta directiva de la inmobiliaria sobre las actividades desarrolladas por la oficialía de cumplimiento.
- ix. Elaborar el plan de trabajo y someterlo a aprobación de la junta directiva.

La divulgación de la información producida por la oficialía de cumplimiento, tanto a usuarios internos como a externos, deberá realizarse de conformidad con los procedimientos, mecanismos, medidas de seguridad y niveles autorizados y establecidos por la ley y el instructivo de la UIF.

4.4.4.6.5.6 Departamento legal

Es el órgano interno y externo de la entidad inmobiliaria, encargado de proporcionar los servicios jurídicos que esta requiera, los cuales están enfocados a minimizar el riesgo legal que conlleva el riesgo de lavado de dinero y activos a que se encuentra expuesta la inmobiliaria.

El departamento legal debe asesorar la administración del riesgo, a fin de que la inmobiliaria se apegue a los objetivos, políticas, procedimientos, límites, modelos, metodologías y estrategias, establecidas por el presente sistema. Las funciones específicas que desempeña son las siguientes:

- i. Proporcionar seguridad jurídica a la entidad.
- ii. Asesorar la junta directiva en la actualización de la normativa e información interna aplicable, en lo relacionado con los procesos de prevención de lavado de dinero y activos.

4.4.4.7 Contexto de la gestión de riesgos.

4.4.4.7.1 Objetivos de la gestión de riesgos

Objetivo general:

Contar con un instrumento metodológico que permita informar internamente y a los organismos de control sobre el seguimiento de los riesgos de lavado de dinero y activos en la empresa inmobiliaria.

Objetivos específicos:

- i. Mantener controles internos actualizados que permitan identificar las posibles tipologías de lavado de dinero.
- ii. Realizar las operaciones de la empresa bajo estándares internacionales para la prevención de Lavado de dinero emitidos por organismos de supervisión, para impedir que sea utilizada con fines delictivos.
- iii. Evitar que la entidad sea utilizada como medio o canal directo o indirecto para el lavado de dinero.
- iv. Mantener la confianza de los clientes sobre los diferentes productos o servicios ofrecidos por la empresa.
- v. Contratar y mantener personal calificado para la prevención del lavado.

4.4.4.7.2 Políticas de la gestión de riesgos de lavado de dinero y activos

A continuación, se presentan los lineamientos generales que empresa inmobiliaria adopta, para generar una cultura institucional de gestión de riesgo para la prevención del lavado de dinero y de activos:

- i. **Compromiso de la administración:** la junta directiva de la empresa, a través del oficial de cumplimiento, debe ser la responsable de impulsar una cultura de administración de riesgos de lavado de dinero, herramientas que permitan el funcionamiento efectivo del modelo de gestión de riesgo mediante las políticas establecidas en junta directiva.
- ii. **Supremacía del riesgo:** la junta general de accionistas no asumirá un nivel de tolerancia frente a un riesgo significativo de lavado de dinero. El cumplimiento de las normas en materia de administración del riesgo establecido por la entidad, tendrán prelación sobre el cumplimiento de las metas propuestas y demás indicadores que se hayan establecido para medir la gestión de los funcionarios de la entidad.
- iii. **Segmentación por factores de riesgo:** para facilitar el análisis y control de los riesgos a los que está expuesta la entidad, estas deben evaluar los siguientes factores de riesgos:
 - a. **Clientes/usuarios:** Son las personas naturales o jurídicas que realizan operaciones de compra, venta o alquiler de bienes inmuebles.
 - b. **Servicios:** Son las operaciones legalmente autorizadas y que cumplen con la misión propia de la entidad.
 - c. **Empleados:** Es todo el talento humano que presta sus servicios a la entidad de forma permanente o eventual a la vez.
 - d. **Jurisdicción.** Es la ubicación geográfica donde se establece el servicio y se legaliza la relación contractual.
- iv. **Mantenimiento de factores de riesgo:** el oficial de cumplimiento alimentara la base de datos según el segmento de factores de riesgo seleccionado, y el comité correspondiente podrá fijar cupos o límites de transacciones para generar señales de alerta en cada segmento de mercado que se designe.

- v. **Sobre los servicios:** cuando se desarrolle un nuevo servicio, que involucre operaciones que impliquen un cambio de fondo en los controles establecidos, el nuevo servicio deberá ser especialmente analizado por el oficial de cumplimiento, con el objetivo principal de presentar la modificación o adición del mismo dentro del modelo y solicitar su inclusión por parte de la junta general de accionistas de la entidad.
- vi. **Cobertura de controles:** la empresa, por medio del oficial, evaluará la efectividad de los controles existentes, presentará modificaciones o tratamientos especiales para mitigar los riesgos identificados, así como de actualizar las metodologías, modelos e indicadores para la oportuna detección de las operaciones inusuales.
- vii. **Modificación del modelo de gestión:** el presente modelo deberá ser actualizado al menos de forma anual, de acuerdo con las necesidades de la empresa; las modificaciones deberán ser aprobadas por la junta general de accionistas.

4.4.4.7.3 Metodología de la evaluación del riesgo.

La administración de riesgos se define como el proceso de planear, organizar, dirigir y controlar las actividades relacionadas con la identificación y análisis de los riesgos a que está expuesta la empresa inmobiliaria, con el propósito de definir una respuesta apropiada que permita eliminarlos, minimizarlos, retenerlos o transferirlos. La gestión inadecuada se refleja en la toma de decisiones erróneas y en la posible materialización del riesgo, debido a un inadecuado plan para minimizar su posibilidad de ocurrencia o para reducir su impacto en los objetivos de la Sociedad.

Por lo anterior, Inmobiliaria, S.A. de C.V., definió el siguiente esquema de gestión de riesgos para la prevención de lavado de dinero y activos:

4.4.4.7.4 Levantamiento de información.

En esta fase se analizan las actividades y áreas críticas vulnerables al lavado de dinero y activos, por lo cual se procede a la elaboración de un check list como el presentado en el anexo N°2 y programas de cumplimiento enfocados a la prevención del riesgo de lavado de dinero y activos.

4.4.4.7.5 Cuantificación de los riesgos.

La evaluación cualitativa de los riesgos se desarrollará bajo el esquema de la asignación de valores en 5 criterios de manifestación de los riesgos, cada uno de estos 5 criterios está conformado por 5 opciones de manifestación, es decir, 5 niveles de impacto, esta valoración es de carácter subjetivo.

4.4.4.7.6 Ordenamiento de los riesgos y asignación de prioridades.

Una vez realizada la valoración por criterios se procede a la clasificación del riesgo hallando el indicador ER, este indicador numérico representa los niveles de riesgo de cada actividad (bajo, medio y alto).

Una vez concluida la cuantificación de los riesgos se les ordena de acuerdo a su nivel de riesgo, desde el que mayor riesgo representa para la cooperativa.

Utilizando métodos priorizamos los riesgos y planteamos a las unidades respectivas el orden en el que se deberían atacar estos riesgos, basados en el impacto que estos tienen en los procesos. Son estos riesgos los que se deben tener en cuenta para aplicar medidas de control o preventivas, mediante el mejoramiento de los procesos involucrados.

4.4.4.7.7 Seleccionar los riesgos prioritarios.

Los directivos o gerencia involucrada procederán a validar la información proporcionada por el oficial de cumplimiento responsable de la identificación de los riesgos, los cuales informarán sus acuerdos y desacuerdos.

El oficial de cumplimiento encargado de la administración e identificación de riesgos una vez cuente con la validación de todos los procesos analizados procederá conjuntamente con el consejo administrativo y la gerencia involucradas al planteamiento de las medidas correctivas.

Estas medidas pueden comprender:

- a. Evitar el riesgo
- b. Reducir su probabilidad de ocurrencia
- c. Reducir las consecuencias
- d. Transferir el riesgo
- e. Retener el riesgo.

4.4.5 Etapa 2: Apreciación del riesgo

Esta etapa tiene como principal objetivo identificar los riesgos de lavado de dinero y activos inherentes al desarrollo de la actividad de la empresa inmobiliaria, de igual forma se identifican los eventos de riesgo de este delito, a los cuales está expuesta la empresa en cada uno de los factores de riesgo.

4.4.5.1 Identificación del riesgo.

Inmobiliaria, S.A. de C.V., aplica la debida diligencia para identificar los riesgos y eventos que pueden dar origen a hechos de lavado de dinero. Esta identificación se realiza tomando en cuenta los procedimientos y factores de riesgo a la actividad que realiza la inmobiliaria, siendo su propósito el adoptar, desarrollar y ejecutar los programas, políticas, normas y controles internos idóneos para prevenir o detectar el riesgo y en caso proceda, reporta las transacciones sospechosas.

Para clasificar los riesgos, la empresa ha establecido metodologías para segmentar e identificar los factores de riesgo por área organizacional, tal como se expresan en la tabla N°18, clasificando los riesgos en:

- a. Riesgo reputacional
- b. Riesgo de cumplimiento
- c. Riesgo estratégico
- d. Riesgos operativos:
- e. Riesgos tecnológicos
- f. Riesgo legal o regulatorio

La metodología de identificación de eventos de riesgo en la entidad comprenderá una combinación de las siguientes técnicas y herramientas de apoyo:

- i. **Inventario de eventos:** revisando fuentes e información que contengan listados genéricos de eventos de riesgo con aplicabilidad en la entidad.
- ii. **Talleres a grupos de trabajo dirigidos:** los riesgos se identifican con base en la lluvia de ideas basada en la experiencia del personal de diferentes áreas o funciones.

iii. **Entrevistas y cuestionarios:** averiguar los puntos de vista y conocimientos del sujeto de estudio, en relación a los acontecimientos pasados y posibles futuros.

Tabla 18. Matriz de factores de riesgos identificados en Inmobiliaria, S.A. de C.V.

Factor de riesgo	Segmento	
Contrapartes Internas	Inmobiliaria S.A. de C.V.	Junta Directiva
		Accionistas, Asociados, Socios
		Administradores
		Empleados
		Asesores
Contrapartes Externas	Clientes	Personas Naturales
		Personas Jurídicas
	Proveedores	Sistema Financiero
		Aseguradoras
		Constructoras
		Abogados y Notarios
		Outsourcing (Servicios de Vigilancia, Administración, Aseo
	Jurisdicciones	Internacionales
		Nacionales

Nota. Fuente: Marco integrado de administración de riesgos corporativos. Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission (COSO). Elaboración: Por el equipo de trabajo

Tabla 19. Clasificación de los riesgos

Riesgos	Aspectos por medir
Riesgos estratégicos	País Gobernabilidad Reputacional Cumplimiento de objetivos estratégicos Calificación (“Rating”) Imagen Continuidad del Negocio/Supervivencia Político Contagio Colapso del mercado
Riesgos de contrapartes	Contrapartes Concentración Contagio
Riesgos de mercado	Tasa de interés Cambiario Precio Liquidez
Riesgos operativos	Fraude Interno Del empleado De la gerencia Fraude Externo Relaciones Laborales Prácticas Profesionales Recursos humanos Tecnología Operativos Cumplimiento Daños activos materiales Incidencia del negocio y fallas en los sistemas Planeación Entrega y Soporte Monitoreo Ejecución, entrega y gestión de procesos Recursos Humanos Tecnología Procesos Riesgo legal Riesgo ambiental.

Nota. Fuente: Norma de Gestión de Riesgos ISO 31000:2009. Elaboración: Por el equipo de trabajo

Cada uno de los factores de riesgo anteriores poseen condiciones que impactan las operaciones de la empresa en función de la complejidad y naturaleza de las mismas, por la cual se establece un mapa de incidencia sobre dichas operaciones con el objeto de establecer los lineamientos para el control y mitigación del riesgo de lavado de dinero, el cual es un riesgo operativo y reputacional que afecta a los demás riesgos de la inmobiliaria.

Tabla 20. Matriz de identificación de riesgos aplicados a Inmobiliaria, S.A. de C.V.

Contrapartes Internas	Causas	Consecuencias
Junta Directiva	-Falta de debida diligencia. -No se cuenta con una cultura organizacional que gestione el riesgo de LD.	
Accionistas, Asociados, Socios	-La administración no ha creado un plan de capacitación o delegado a oficial de cumplimiento para la elaboración de un plan de capacitación al personal en materia de prevención.	Daño reputacional a la entidad.
Administradores		Sanciones económicas y carcelarias por ocultar, disfrazar, adquirir, poseer y utilizar fondos, bienes o derechos relacionados a LD.
Empleados	-No se cuenta con políticas y procedimientos que permitan identificar situaciones anómalas o sospechosas.	
Asesores		

Clientes	Contrapartes Externas	Causas	Consecuencias
Personas Naturales		No se cuenta con una Política de "Conozca a su Cliente." No se identifica a los clientes PEP's	Infiltración de clientes PEP's como clientes normales. Incumplimiento a debida identificación de PEP's.
Personas Jurídicas		No se cuenta con una lista de cautela (Negra) para la identificación de clientes	Sanción penal o multa, por no detectar oportunamente operaciones de lavado de dinero. Se podría involucrar a la inmobiliaria en operaciones ilícitas de lavado de dinero y de activos.

Proveedores	Causas	Consecuencias
Sistema Financiero	No se cuenta procedimientos adecuados para la identificación fehaciente de proveedores, la actividad que realiza vulnerabilidad en los controles establecidos para la selección y contratación de proveedores de bienes y servicios a través de la complicidad de funcionarios y empleados	Fraudes internos que favorecen delitos generadores de lavado de dinero. Las empresas proveedoras pueden estar constituidas por personas dedicadas a actividades de lavado de dinero.
Aseguradoras		
Constructoras		
Abogados y Notarios		
Outsourcing (Servicios de Vigilancia, Administración, Aseo)		

Jurisdicciones	Causas	Consecuencias
Internacionales	Índice de criminalidad. Actos terroristas.	Puede afectar la continuidad del negocio.
Nacionales	Índice de corrupción en la municipalidad.	

Nota. Fuente: Factores de riesgo identificados en Inmobiliaria, S.A. de C.V. Elaboración: Por el equipo de trabajo.

4.4.6 Etapa 3: Tratamiento del riesgo

En esta etapa la empresa debe tomar las medidas para controlar el riesgo de lavado de dinero, debe evaluar constantemente la efectividad de los programas, políticas, normas, procedimientos y los controles internos existentes; en caso de que los mismos no sean efectivos y eficientes, se deberán fortalecer o implementar nuevos, con el fin de reducir la probabilidad y el impacto que pueda generarse al materializarse el riesgo.

En el análisis de efectividad se refleja directamente en los resultados de desempeño del proceso asociado, el cumplimiento de la política de administración de riesgo y la ocurrencia de eventos asociados a la materialización del riesgo. La efectividad de los controles aplicables estará en función de la escala presentada en la tabla N°21.

Tabla 21. Escala de efectividad de controles

Control	Efectividad
Deficiente	1
Bajo	2
Medio	3
Alto	4
Optimo	5

El tipo de riesgo será el resultado de dividir el nivel de riesgo entre la efectividad de los controles aplicables. La interpretación de los resultados será:

- Valores entre 0 y 1: riesgos controlados en forma adecuada.
- Entre 1 y 1.2: riesgos controlados, pero que deben ser objeto de monitoreo y depuración periódica.
- Superiores a 1.2 e inferiores a 1.5: riesgos que deben ser objeto de revisión de controles o implementación de controles nuevos.

- Superior a 1.5: riesgos que deben ser analizados y controles que deben reformularse en su totalidad para reducir tanto sus niveles de exposición como fortalecer sus controles.

Tabla 22. Aplicación de escala de medición de los riesgos que son causados en el desarrollo de las operaciones de Inmobiliaria, S.A. de C.V.

Riesgo	Probabilidad	Impacto	Nivel de riesgo	Nivel de alerta	Efectividad	Exposición al riesgo
Contrapartes Internas	Probabilidad	Impacto	Nivel de riesgo	Nivel de alerta	Efectividad	Exposición al riesgo
Junta Directiva	2	5	10	Alta	5	2.00
Accionistas	2	5	10	Alta	5	2.00
Administradores	3	5	15	Catastrófica	4	3.75
Empleados	3	3	9	Moderada	5	1.80
Asesores	3	4	12	Alta	5	2.40
Clientes	Probabilidad	Impacto	Nivel de riesgo	Nivel de alerta	Efectividad	Exposición al riesgo
Personas Naturales	3	4	12	Alta	5	2.40
Personas Jurídicas	5	4	20	Catastrófica	5	4.00
Proveedores	Probabilidad	Impacto	Nivel de riesgo	Nivel de alerta	Efectividad	Exposición al riesgo
Sistema Financiero	3	4	12	Alta	5	2.40
Aseguradoras	3	4	12	Alta	5	2.40
Constructoras	4	5	20	Catastrófica	5	4.00
Abogados y Notarios	4	5	20	Catastrófica	4	5.00
Outsourcing	3	2	6	Moderada	4	1.50
Jurisdicciones	Probabilidad	Impacto	Nivel de riesgo	Nivel de alerta	Efectividad	Exposición al riesgo
Internacionales	5	5	25	Catastrófica	4	6.25
Nacionales	5	5	25	Catastrófica	5	5.00

Nota. Fuente: Factores de riesgo identificados en Inmobiliaria, S.A. de C.V. Elaboración: Por el equipo de trabajo.

4.4.6.1 Ponderación para el tratamiento de riesgos.

Determinados los controles y procedimientos expuestos en el correspondiente Manual contra el lavado de dinero y activos, la inmobiliaria ha establecido las ponderaciones presentadas en la tabla N°23 para decidir el tratamiento de los riesgos de acuerdo con su nivel de impacto y probabilidad evaluados en la etapa anterior. A continuación, se presentan las valoraciones a utilizar:

Tabla 23. Ponderaciones para el tratamiento de riesgos.

Clasificación del riesgo	Nivel	Administración / tratamiento	Descripción
Muy bajo	1	Evitar / Aceptar	En primera instancia el tratamiento del riesgo será evitarlo, en caso de no poder hacerlo se aceptará aplicando las medidas para combatirlo
Bajo	2	Evitar / Aceptar	
Moderado	3	Evitar	Todas las medidas que se adopten serán para evitar su posibilidad de concretarse u ocurrencia
	5	Evitar / Reducir	Para los riesgos moderados, las medidas a implementar siempre estarán orientadas a evitar su ocurrencia, sin embargo, en caso de no poder evitarse, se buscará hacerlos disminuir.
Alto	6	Transferir / Reducir	Para la categoría de crítico, se buscará siempre poder transferirse o compartirse, si no se puede adoptar esta clase de medidas, se deberán implementar las que ayuden a reducir su probabilidad hasta el nivel más bajo
	10	Transferir / Reducir	
Catastrófico	11	Transferir / Reducir	
	15	Transferir / Reducir	

Nota. Fuente: Guía para la adopción de un Sistema de Gestión del Riesgo de Lavado de Activos y de Financiación del Terrorismo en el sector real. Elaboración: Por el equipo de trabajo.

De forma gráfica, el tratamiento a los peligros puede apreciarse tal como se presenta en la tabla N°24:

Tabla 24. Mapa de calor de valoración y clasificación del riesgo

Probabilidad de ocurrencia	Catastrófica	5	Evitar / Reducir	Transferir / Reducir	Transferir / Reducir	Transferir / Reducir	Transferir / Reducir
	Alta	4	Evitar / Aceptar	Evitar / Reducir	Transferir / Reducir	Transferir / Reducir	Transferir / Reducir
	Moderada	3	Evitar / Aceptar	Evitar	Transferir / Reducir	Transferir / Reducir	Transferir / Reducir
	Baja	2	Aceptar	Evitar / Aceptar	Evitar	Evitar / Reducir	Transferir / Reducir
	Muy baja	1	Aceptar	Aceptar	Evitar / Aceptar	Evitar / Aceptar	Evitar / Reducir
			1	2	3	4	5
		Impacto ocasionado	Muy bajo	Bajo	Moderado	Alto	Catastrófico

Nota. Fuente: Guía para la adopción de un Sistema de Gestión del Riesgo de Lavado de Activos y de Financiación del Terrorismo en el sector real. Elaboración: Por el equipo de trabajo.

El análisis de riesgos de lavado de dinero y activos involucra medir la probabilidad o posibilidad de ocurrencia del riesgo inherente de lavado de dinero y activos de cada uno de los eventos de riesgo, así como el impacto en caso de materializarse mediante los riesgos asociados.

Las consecuencias y probabilidades se combinan para producir el nivel de riesgo. De acuerdo con esto, la empresa definió la siguiente metodología para determinar el nivel de riesgo inherente:

- a. **Probabilidad:** es la posibilidad de que las fuentes potenciales de riesgo lleguen realmente a materializarse. Las escalas definidas por la Sociedad se resumen en la tabla N°25.

Tabla 25. Mapa de calor de valoración y clasificación del riesgo

		Probabilidad de Ocurrencia		
Escala	Nivel	Posibilidad	Frecuencia	Probabilidad
Catastrófico	5	Que ocurra todas las veces	Diario	Mayor al 90%
Alto	4	Que ocurra la mayoría de veces	Mensual	Entre el 60% y el 90%
Moderado	3	Posiblemente ocurra varias veces	Semestral	Entre el 40% y el 60%
Bajo	2	Alguna posibilidad de que el evento ocurra	Anual	Entre el 10% y el 40%
Muy bajo	1	Insignificante posibilidad de que el evento ocurra	Cada 5 años	Igual o menor al 10%

Nota. Fuente: Guía para la adopción de un Sistema de Gestión del Riesgo de Lavado de Activos y de Financiación del Terrorismo en el sector real. Elaboración: Por el equipo de trabajo.

- b. Riesgo inherente:** es el riesgo existente ante la ausencia de alguna acción que la dirección pueda tomar para alterar tanto la probabilidad o el impacto del mismo, resultan de multiplicar los niveles de probabilidad y el impacto, clasificando este último en escalas como las presentadas en la tabla anterior, el cálculo del riesgo inherente corresponderá a la siguiente fórmula:

$$\text{Riesgo Inherente (RI)} = \text{Valor Probabilidad} * \text{Valor Impacto}$$

Los valores presentados en la tabla anterior serán ubicados en una matriz 5 x 5 como la expresada en la tabla N°26, y cada uno de los cuadrantes tendrá asignado un nivel de riesgo inherente de acuerdo con el resultado obtenido. El mayor valor posible para el riesgo inherente será de 25:

Tabla 26. Nivel de riesgo inherente

Probabilidad		Impacto				
		No significativo	Menor	Medio	Mayor	Catastrófico
Catastrófica	5	10	15	20	25	
Alta	4	8	12	16	20	
Moderada	3	6	9	12	15	
Baja	2	4	6	8	10	
	1	2	3	4	5	

Nota. Fuente: Guía para la adopción de un Sistema de Gestión del Riesgo de Lavado de Activos y de Financiación del Terrorismo en el sector real. Elaboración: Por el equipo de trabajo.

De acuerdo con el resultado de los valores obtenidos en la ecuación anterior, los riesgos serán ubicados en la matriz de riesgo inherente, donde se evaluará el nivel de riesgo de cada uno de los factores de riesgo. Dicho nivel de riesgo se clasifica a través de unas escalas de severidad, de acuerdo con las combinaciones obtenidas en la siguiente matriz de clasificación:

Tabla 27. Escala de riesgo inherente

Escala	Nivel	Definición
Catastrófico	5	Mayor a 15
Alto	4	Mayor o igual a 10
Moderado	3	Mayor o igual a 5
Bajo	2	Menor o igual a 5
Muy bajo	1	Menor o igual a dos

Nota. Fuente: Guía para la adopción de un Sistema de Gestión del Riesgo de Lavado de Activos y de Financiación del Terrorismo en el sector real. Elaboración: Por el equipo de trabajo.

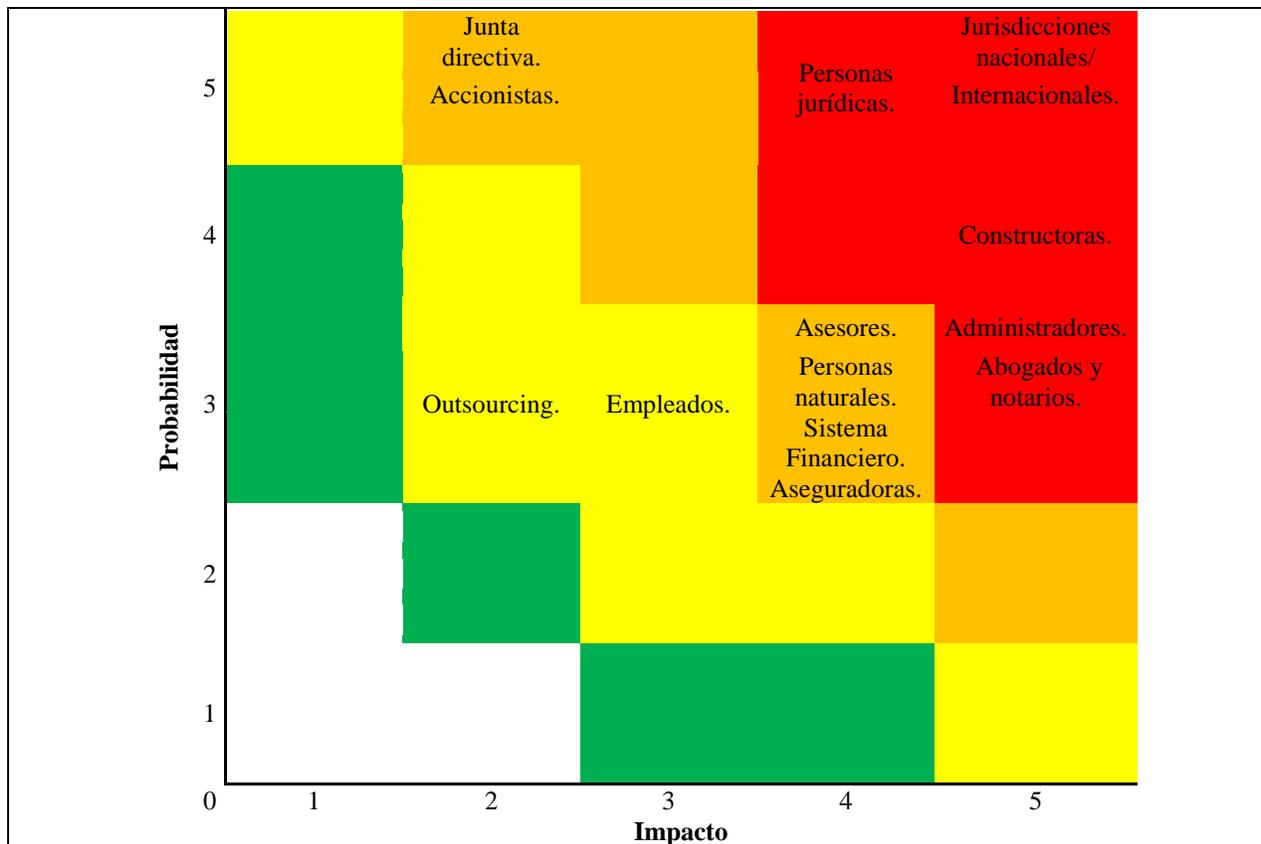


Figura 6: Mapa de riesgos consolidado por agentes de riesgo en Inmobiliaria, S.A. de C.V. *Elaboración:* Por el equipo de trabajo de graduación

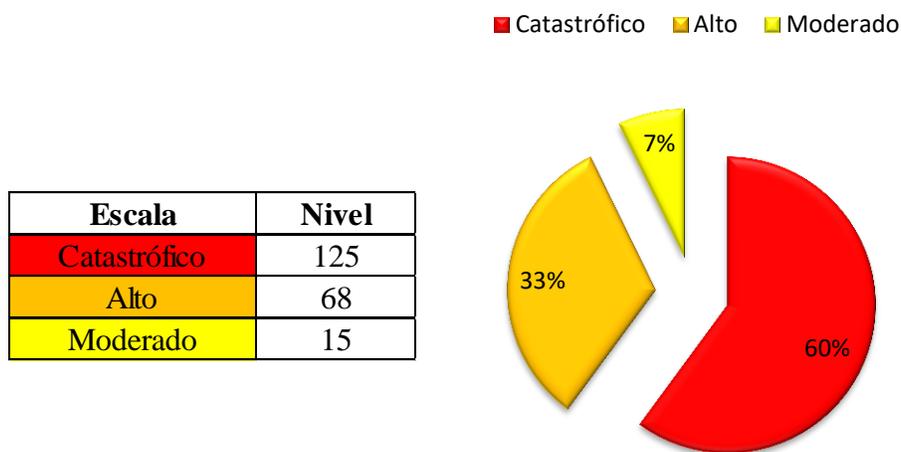


Figura 7: Gráfico consolidado por escala de riesgo en Inmobiliaria, S.A. de C.V. *Elaboración:* Por el equipo de trabajo de graduación.

4.4.6.3 Control del riesgo

Este proceso de control se lleva a cabo a través de los siguientes pasos:

Los resultados de las mediciones serán presentados como mínimo en forma trimestral al comité de prevención de lavado de dinero para su análisis y evaluación de las medidas que consideren pertinentes. El comité decidirá la información más relevante a trasladar a la junta directiva y recomendará las acciones a considerar después del análisis realizado respecto al riesgo de lavado.

La junta directiva delegará un funcionario de la inmobiliaria para el monitoreo de las operaciones, identificando que estas se mantengan dentro de los límites establecidos; en caso de la existencia de factores de riesgo que se comporten fuera de los límites establecidos por la entidad, se coordinará con la oficialía de cumplimiento, el comité de riesgo y la gerencia general para considerar las acciones que consideren oportunas.

La junta directiva delegará un funcionario de la entidad para el monitoreo del ambiente externo a efecto de identificar condiciones adversas que puedan tener impacto negativo dentro de las operaciones y tomar las acciones que considere oportunas para minimizarlo.

Las condiciones del ambiente externo serán monitoreadas a través de diversas fuentes tales como:

- a. Fuentes periodísticas
- b. Sondeo de la competencia
- c. Análisis del comportamiento del sector
- d. Comunicaciones de entidades reguladoras
- e. Análisis y estudios realizados sobre la situación del país

4.4.6.2 Mitigación del riesgo.

La mitigación del riesgo se realizará a través de gestión preventiva de la incidencia que los diferentes factores de riesgo puedan tener en las operaciones de la inmobiliaria. Este tratamiento preventivo está basado en lo siguiente:

- a. Manual para prevención de lavado de dinero y activos y financiamiento del terrorismo (Anexo N°2).
- b. Manuales y políticas que regulan las operaciones de la entidad, así como el comportamiento personal.
- c. Sistema informático de control interno que establece los reportes necesarios para la prevención de lavado de dinero y de activos.
- d. Mejoramiento permanente del riesgo de control interno para reducir probabilidades y riesgos latentes.
- e. Fomentar una actitud proactiva y de empatía en las relaciones con la Asamblea General de Accionistas, clientes, depositantes, proveedores de fondos y reguladores para reducir brechas respecto al conocimiento del cliente.
- f. Fomentar el compromiso del cumplimiento de las regulaciones internas referentes a prevención de lavado de dinero y financiamiento al terrorismo.
- g. Plan de capacitación al personal de la inmobiliaria en temas de prevención de lavado de dinero.

El diseño e implementación de controles, manuales, políticas y procedimientos enfocados en la prevención de lavado de dinero y de activos desarrollados para la empresa Inmobiliaria, S.A. de C.V., ha contribuido a reducir y mitigar los riesgos identificados; dando como resultado que los niveles de exposición al riesgo sean aceptables tal como se muestra en la tabla N°28, cumpliendo con las obligaciones legales; en la búsqueda de evitar que las operaciones financieras y de negocios estén libres de delitos relacionados al lavado de dinero y de activos.

Tabla 28. Nivel de alerta de riesgos después de la ejecución del sistema:

Riesgo	Nivel de riesgo	Nivel de alerta	Efectividad	Exposición al riesgo	Nivel de alerta
Contrapartes Internas	Nivel de riesgo	Nivel de alerta	Efectividad	Exposición al riesgo	Nivel de alerta
Junta Directiva	10	Alta	5	2.00	Bajo
Accionistas	10	Alta	5	2.00	Bajo
Administradores	15	Catastrófico	4	3.75	Bajo
Empleados	9	Moderado	5	1.80	Bajo
Asesores	12	Alta	5	2.40	Bajo
Clientes	Nivel de riesgo	Nivel de alerta	Efectividad	Exposición al riesgo	Nivel de alerta
Personas Naturales	12	Alta	5	2.40	Bajo
Personas Jurídicas	20	Catastrófico	5	4.00	Bajo
Proveedores	Nivel de riesgo	Nivel de alerta	Efectividad	Exposición al riesgo	Nivel de alerta
Sistema Financiero	12	Alta	5	2.40	Bajo
Aseguradoras	12	Alta	5	2.40	Bajo
Constructoras	20	Catastrófico	5	4.00	Bajo
Abogados y Notarios	20	Catastrófico	4	5.00	Moderado
Outsourcing	6	Moderado	4	1.50	Bajo
Jurisdicciones	Nivel de riesgo	Nivel de alerta	Efectividad	Exposición al riesgo	Nivel de alerta
Internacionales	25	Catastrófico	4	6.25	Moderado
Nacionales	25	Catastrófico	5	5.00	Moderado

Nota. Fuente: Factores de riesgo identificados en Inmobiliaria, S.A. de C.V. Elaboración: Por el equipo de trabajo.

4.4.7 Etapa 4: Seguimiento o monitoreo

El monitoreo permite a la inmobiliaria comparar el desempeño real de la gestión de riesgos con el desempeño esperado o requerido. En términos generales, las prácticas de monitoreo y revisión se realizan a través de:

4.4.7.1 Monitoreo.

Todas las operaciones asociadas a los servicios prestados por la empresa, no importando su fuente, deberán ser monitoreadas. Inmobiliaria, S.A. de S.V., dispone de mecanismos necesarios para el adecuado monitoreo de transacciones de clientes, el cual está acorde con las actividades, características de las operaciones, nivel de riesgo y tamaño de la entidad.

4.4.7.2 Momento en que se llevara a cabo.

Las actividades de monitoreo se llevarán a cabo en momentos claves durante las operaciones, y que facilite una evaluación del progreso hacia los objetivos y metas.

Los programas contarán con monitoreo continuo o recolección continua de datos e información que permita medir si las actividades están siendo implementadas según las expectativas, y si es necesario abordar obstáculos y desafíos.

4.4.7.3 Cuando se llevarán a cabo las evaluaciones.

Las evaluaciones se llevarán a cabo al comienzo y al final del proceso de las operaciones, conviene incluir la recolección de datos a los efectos de comparación, estas generalmente se realizan para contestar preguntas clave sobre el desempeño del programa y se han de llevar a cabo cuando la entidad quiere tomar decisiones importantes sobre el programa.

Las actividades de monitoreo en curso pueden ofrecer la ventaja de detectar y corregir rápidamente deficiencias en las políticas, procesos y procedimientos y reducir sustancialmente la potencia severidad de un evento de pérdida.

4.4.7.4 Procedimientos de monitoreo de operaciones

- a. El Oficial de Cumplimiento efectuara un monitoreo mensual de las transacciones realizadas por los accionistas.
- b. Las transacciones que se identifiquen como irregulares debido a que cumplen con ciertos criterios, ingresaran a un proceso de análisis a fin de determinar si es necesario enviar el Reporte de Operaciones Sospechosas a la Unidad de Investigación Financiera.
- c. Para realizar el análisis el Oficial de Cumplimiento ingresara el caso a la matriz de seguimiento de operaciones irregulares y cuenta con 15 días hábiles para el análisis.
- d. Como consecuencia del análisis efectuado, que deberá basarse en los principios de Conozca a su cliente y el de inconsistencia y en general en lo establecido en la Ley Contra Lavado de Dinero y de Activos, su reglamento e instructivo, el Oficial de Cumplimiento calificará la operación de la siguiente manera:
- e. Concluye que se trata de una Operación Sospechosa, selecciona la opción “Operación Sospechosa” y procede a elaborar el Reporte de Operación Sospechosa (ROS) utilizando el formulario UIF-ROS y enviarlo a la Unidad de Investigación Financiera dentro de los siguientes 5 días hábiles.

- f. Concluye que se trata de una operación normal, para lo cual selecciona la opción de “Operación Normal” y el caso se da por cerrado.
- g. Para ambos casos, se debe completar todos los campos de la matriz de seguimiento de operaciones irregulares, incluyendo un análisis detallado que justifica la acción a tomar en cada caso.
- h. Al finalizar el análisis de los casos identificados como operaciones irregulares, el Oficial de Cumplimiento firmará la matriz de seguimiento de operaciones irregulares y la archivará de forma física y digital.

4.4.7.5 Revisiones permanentes.

Al menos de forma anual, se realiza un seguimiento con el fin de evaluar el cumplimiento a los controles establecidos y medir la eficiencia de dichos controles a través del seguimiento de los eventos de riesgo que se generen. Asimismo, cada año se efectúan ejercicios para identificar potenciales eventos de riesgo, para incluirlos en la evaluación respectiva.

4.4.7.6 Revisiones independientes.

Deben ser desarrolladas por la junta directiva, el departamento de auditoría interna y especialistas externos.

4.4.7.7 Modificaciones y revisiones.

Los motivos que obligan a considerar modificaciones y revisiones extraordinarias y por tanto a redefinir los criterios y elementos de las políticas y procedimientos contenidos en el presente manual son las siguientes:

- a. Cuando se den modificaciones adversas en los mercados, sean estas de carácter permanente.
- b. Cuando existan cambios propios en la empresa, en su estructura o en aquellas entidades que involucren o trastoquen los contenidos referidos en este manual.
- c. Cuando ocurran cambios en la regulación normativa, impuesta por las entidades reguladoras, concerniente a los contenidos referidos en el manual.
- d. Cuando se considere oportuno, a razón de actualizaciones, reajustes de las metodologías y modelos, o por innovaciones en los estándares internacionales en materia de administración de riesgos.
- e. Cuando haya cambios en la Ley, Instructivo de la UIF, Normas técnicas y/o cualquier otra normativa referente al riesgo de lavado de dinero y financiamiento al terrorismo.

4.4.7 Etapa 5: Divulgación y documentación (capacitación y consulta)

A fin de asegurar el adecuado seguimiento de los niveles de exposición y su comportamiento, la oficialía de cumplimiento produce la información necesaria de exposición al riesgo de lavado de dinero la cual es informada periódicamente al comité de prevención de lavado de dinero y activos.

Este informe contiene, de acuerdo con las necesidades de información requeridas, uno o varios de los siguientes reportes:

- a. Reportes de exposición normativos.
- b. Comportamiento de los eventos de riesgos de LD/FT.
- c. Establecimiento de indicador de riesgo de lavado de dinero.
- d. Evolución histórica de lo sindicadores.

- e. Identificación de los factores detonantes del incremento o reducción de los niveles de exposición respecto a los periodos anteriores.
- f. Propuesta de medidas correctivas cuando los incrementos en la exposición lo ameriten.
- g. Relación de cumplimiento de los límites de exposición aprobados por la junta directiva.
- h. Otros aspectos que a juicio de la oficialía de cumplimiento podrían afectar la exposición al riesgo de lavado de dinero y activos.

4.4.7.1 Documentación.

Los gestores de riesgo son los responsables de la documentación del sistema de gestión de riesgo, dando cumplimiento a los principios de integridad, oportunidad, confiabilidad y disponibilidad de la información. La documentación relacionada con la gestión de riesgos de la empresa comprende:

- a. El manual de gestión de riesgos de lavado de dinero y financiamiento al terrorismo con sus respectivos anexos.
- b. Los informes de la junta directiva, gerencia general, el oficial de cumplimiento, auditoría interna, revisión fiscal o auditoría externa y los órganos de control.
- c. Los documentos que soportan la evolución de los controles.
- d. Los soportes de análisis de operaciones inusuales y sospechosas.
- e. Los planes y programas de capacitación.
- f. Reportes internos y externos del sistema de gestión de riesgo.

CONCLUSIONES

Como resultado de la investigación realizada se determinó lo siguiente:

1. La empresa inmobiliaria no cuenta con los mecanismos necesarios para detectar e informar operaciones irregulares o sospechosas que la Ley Contra el Lavado de Dinero y de Activos y su Reglamento obligan a ser reportadas.
2. Necesita reforzar sus procedimientos, políticas y manuales apegados a lo establecido en la ley y reglamento mencionados en el punto anterior.
3. Fortalecer controles que le permitan evaluar y recolectar información suficiente y oportuna de sus clientes, para mitigar riesgos ante posibles vínculos con actividades delictivas de lavado de dinero y activos.
4. No posee una guía para evaluar los riesgos en áreas críticas donde se puede presentar el delito de lavado de dinero y activos dentro de la entidad.

RECOMENDACIONES

Proponemos los siguientes puntos de mejoras a la empresa inmobiliaria:

1. Que la empresa inmobiliaria implemente a través del monitoreo sistemático de todas las operaciones aplicadas en la cuenta bancaria, una revisión que le permitan reportar las transacciones de \$25,000.00 y \$10,000.00 en efectivo, e identificar el origen de los fondos obtenidos en el mes, con el fin de dar cumplimiento con la debida diligencia de informar este tipo de operaciones.
2. Dar continuidad a procesos de verificación de operaciones y clientes, mejorar políticas y medidas de control que se mencionan en el presente documento permitiendo cumplir con las obligaciones establecidas en los artículos 9 y 10 de la Ley Contra el Lavado de Dinero y de Activos, para evitar que la empresa inmobiliaria se vea relacionada con actividades ilícitas que ocasionen sanciones penales y multas.
3. Fomentar entre los directivos, empleados y clientes utilizando los formularios incluidos en el presente trabajo en los formularios del Manual de políticas y procedimientos para la prevención del lavado de dinero y de activos, que le permiten recolectar información fehaciente de la relación comercial y operaciones efectuadas con la empresa inmobiliaria.
4. Adoptar el sistema de gestión de riesgo presentado en el capítulo cuatro que les permita mitigar los factores de riesgos, en los que puede verse involucrada la empresa, por no evaluar correctamente las medidas de control necesitarías ante el delito de lavado de dinero.

BIBLIOGRAFÍA

- Auditool. (11 de 01 de 2011). Recuperado el 22 de 04 de 2017, de <https://www.auditool.org/blog/fraude/379-lavado-de-dinero>
- elsalvador.com. (10 de 06 de 2011). Recuperado el 20 de 04 de 2017, de http://archivo.elsalvador.com/mwedh/nota/nota_completa.asp?idCat=6375&idArt=5915297
- Instituto Español de Analistas Financieros. (Julio de 2012). Recuperado el 27 de Septiembre de 2015, de <http://ieaf.es/new/lideres-de-opinion/blog-y-contenidos/control-y-gestion-de-riesgos-financieros/item/1561-que-es-el-control-de-riesgos.html>
- Instituto Español de Analistas Financieros. (Julio de 2012). Recuperado el 27 de Septiembre de 2015, de <http://ieaf.es/new/lideres-de-opinion/blog-y-contenidos/control-y-gestion-de-riesgos-financieros/item/1561-que-es-el-control-de-riesgos.html>
- Diario Oficial. (1 de 7 de 2013). Recuperado el 25 de Septiembre de 2016, de <http://www.diariooficial.gob.sv/diarios/do-2013/07-julio/01-07-2013.pdf>
- Definicion ABC. (30 de Marzo de 2014). Recuperado el 5 de Octubre de 2016, de <http://www.definicionabc.com/economia/lavado-de-dinero.php>
- Fundación Salvadoreña para el Desarrollo Económico y Social. (2014). Recuperado el 03 de 27 de 2017, de http://fusades.org/sites/default/files/investigaciones/posicindel_77-10-45.pdf
- Diario Oficial. (3 de Septiembre de 2015). Recuperado el 26 de Septiembre de 2016, de <http://www.diariooficial.gob.sv/diarios/do-2015/09-septiembre/03-09-2015.pdf>
- Think & Sell. (8 de Noviembre de 2015). Recuperado el 28 de Octubre de 2016, de <http://thinkandsell.com/servicios/consultoria/software-y-sistemas/sistemas-de-gestion-normalizados/>
- Fiscalía General de la República. (26 de 05 de 2016). Recuperado el 20 de 04 de 2017, de <http://www.fiscalia.gob.sv/condena-10-anos-prision-mujer-lavado-20-millones-dolares/>
- Inmogesco. (05 de 02 de 2016). Recuperado el 22 de 04 de 20107, de <http://inmogesco.com/blog/bienes-inmuebles/>
- Antilavado de dinero. (2017). Recuperado el 27 de 03 de 2017, de <http://www.antilavadodedinero.com/antilavadodedinero-organizaciones>
- Bufete de Abogados Vázquez, Apraiz y Asociados. (25 de 06 de 2017). Recuperado el 25 de 06 de 2017, de <http://www.tuabogadodefensor.com/arrendamientos-urbanos-3/>
- Central America Data. (03 de 03 de 2017). Recuperado el 27 de 03 de 2017, de http://www.centralamericadata.com/es/article/home/El_lavado_de_dinero_en_Centroamrica

- Centro Argentino de Estudios Internacionales . (2017). Recuperado el 5 de Abril de 2017, de <http://www.rafaelsanchezarmas.com/BlanqueoCapitalesArgentina.pdf>
- Ciudaris inmobiliaria. (2017). Recuperado el 20 de Marzo de 2017, de <http://www.ciudaris.com/blog/que-es-una-inmobiliaria/>
- Programa hemisférico para la prevención y el control de lavado de activos en los sistemas financieros. (2017). Recuperado el 03 de 27 de 2017, de http://www.cicad.oas.org/lavado_activos/esp/Documentos/basilea.htm
- Adenauer, F. K. (2012). Red Centroamericana de Centros de Pensamiento e Incidencia. Recuperado el 05 de 04 de 2017, de <http://www.kas.de/wf/doc/7520-1442-4-30.pdf>
- Agencia de prensa salvadoreña. (7 de Junio de 2016). Agencia de prensa salvadoreña. Recuperado el Octubre de 29 de 2016, de <https://aps.com.sv/condenan-a-exdiputado-suplente-wilver-rivera-a-15-anos-de-carcel-por-lavado-de-dinero/>
- Antilavado de dinero. (17 de Noviembre de 2010). Antilavado de dinero. Recuperado el 28 de Octubre de 2016, de <http://www.antilavadodedinero.com/antilavadodedinero-noticias-articulo.php?id=1880&title=el-salvador-enjuician-por-lavado-de-dinero-a-empresario-molina-manzanares>
- Asamblea Legislativa. (23 de Noviembre de 2015). Asamblea Legislativa. Recuperado el 26 de Septiembre de 2016, de <http://www.asamblea.gob.sv/eparlamento/indice-legislativo/buscador-de-documentos-legislativos/reformase-la-ley-contra-el-lavado-de-dinero-y-de-activos-2>
- Asamblea Legislativa. (3 de Marzo de 2015). asamblea.gob. Recuperado el 25 de Septiembre de 2016, de <http://www.asamblea.gob.sv/eparlamento/indice-legislativo/buscador-de-documentos-legislativos/ley-contra-el-lavado-de-dinero-y-de-archivos>
- Asamblea Legislativa de El Salvador. (23 de Diciembre de 1998). Ley Contra el Lavado de Dinero y de Activos. Decreto N° 498. San Salvador, El salvador.
- BALLESTEROS. (29 de Diciembre de 2013). wordpress.com. Recuperado el 25 de Septiembre de 2016, de <https://lballesteroscontrolinterno.wordpress.com/2013/12/29/antecedentes/>
- Bautista, N. (2005). Aspectos dogmáticos, criminológicos y procesales del lavado de activos. Recuperado el 20 de 04 de 2017
- BrunoTondini. (2014). Centro Argentino de Estudios Internacionales. Recuperado el 5 de Mayo de 2017, de <https://www.slideshare.net/verodesola/blanqueo-de-capitalesylavadodedinero>
- Cámara de Comercio de Bogotá. (s.f.). Recuperado el 10 de 04 de 2017, de <http://www.supersociedades.gov.co/inspeccion-vigilancia-y-control/prevencion-riesgo-lavado-de-activos/modelo-de-gestion-del-riesgo-de-la-ft/Documents/MODELO%20NEGOCIOS%20RESPONSABLES%20Y%20SEGUROS.pdf>

- Cerecedo, L. J. (14 de Noviembre de 2014). tuv.com. Recuperado el 28 de Septiembre de 2016, de https://www.tuv.com/media/mexico/quienes_somos_1/Whitepaper_Systems_ISO_9001_2015_VF_low.pdf
- CoLatino, D. (15 de 02 de 2015). diariocolatino. Recuperado el 06 de 04 de 2017, de <http://www.diariocolatino.com/salvadorenos-lavan-mas-de-88-millones-a-traves-del-banco-hsbc/>
- CSBR. (15 de Junio de 2017). Camara Salvadoreña de Bienes Raíces. Recuperado el 20 de Junio de 2017, de <http://camarabienesraices.com.sv/quienes-somos/>
- Diario El Mundo. (12 de Diciembre de 2015). Instructivo para prevenir lavado de dinero. Recuperado el 26 de Septiembre de 2016, de <http://elmundo.sv/reforman-instructivo-para-prevenir-lavado-de-dinero/>
- Edgar Alfaro, J. y. (Agosto de 2014). Recuperado el 2017 de Junio de 05, de <http://ri.ues.edu.sv/6606/1/Herramienta%20financiera%20para%20la%20toma%20de%20decisiones%20en%20la%20adquisici%C3%B3n%20de%20activos%20fijos%20destinados%20a.pdf>
- González, H. (10 de Agosto de 2015). Calidad y Gestión. Recuperado el 20 de Septiembre de 2016, de <https://calidadgestion.wordpress.com/2015/08/10/iso-90012015-enfoque-basado-en-riesgos/>
- Gonzalez, H. (10 de Agosto de 2015). wordpress.com. Recuperado el 22 de Septiembre de 2016, de <https://calidadgestion.wordpress.com/2015/08/10/iso-90012015-enfoque-basado-en-riesgos/>
- Grupo de Acción Financiera Internacional. (06 de 2007). Recuperado el 10 de 04 de 2017, de <http://www.uaf.cl/asuntos/descargar.aspx?arid=948>
- internos, I. d. (Septiembre de 2014). Instituto de auditores internos. Recuperado el 2 de Octubre de 2016, de http://www.iaiperu.org/index.php?option=com_content&view=article&id=89:iqie-es-la-gestion-de-riesgo-empresarial-gre-y-que-funcion-cumple-auditoria-interna-en-la-misma&catid=49:preguntas-frecuentes&Itemid=40
- Lazo, F. (21 de 12 de 2012). La Prensa Grafica. Recuperado el 2017 de 05 de 10, de <http://www.laprensagrafica.com/implicados-en-caso-jumbo-enfrentaran-otro-juicio>
- Machicado, J. (2013). Apuntes Jurídicos. Recuperado el 11 de 05 de 2017, de <https://jorgemachicado.blogspot.com/2013/08/bbb.html>
- Marroquín, D. (23 de 07 de 2016). ElSalvador.com. Recuperado el 2017 de 04 de 06, de <http://www.elsalvador.com/noticias/nacional/194530/diputados-suplentes-salpicados-por-narcos-y-lavados/>
- Martinez, R. A. (2014). Unidad de Investigación Financiera. Recuperado el 15 de 03 de 2016, de <http://www.uif.gob.sv/que-es-lavado-de-dinero-ii-parte/>

Navarro, C. F. (2015). Reformas a la Ley Contra el Lavado de Dinero y de Activos. 10.

Proyecto Justicia y Gobernabilidad. (2005). Recuperado el 05 de 05 de 2017, de http://www.oas.org/juridico/pdfs/mesicic4_reptom_libro.pdf

Róldan, A. (2012). Biblioteca Universidad San Carlos. Recuperado el 10 de 05 de 2017, de http://biblioteca.usac.edu.gt/tesis/04/04_10449.pdf

Serra, C. (2011). ISO 31000:2009. Recuperado el 29 de Septiembre de 2016, de [isaca.org: http://www.isaca.org/chapters8/Montevideo/cigras/Documents/cigras2011-cserra-presentacion1%20modo%20de%20compatibilidad.pdf](http://www.isaca.org/chapters8/Montevideo/cigras/Documents/cigras2011-cserra-presentacion1%20modo%20de%20compatibilidad.pdf)

Unidad de analisis financiero. (20 de Julio de 2011). Unidad de analisis financiero. Recuperado el 5 de Octubre de 2016, de <http://www.uaf.cl/lavado/>

Word Press. (Mayo de 2013). Wordpress. Recuperado el 27 de Septiembre de 2016, de <https://riesgosbiron.wordpress.com/componentes-y-areas-de-la-gestion-de-riesgos/>

Young, E. &. (2015). Prevención de lavado de dinero. Prevención de lavado de dinero, 8.

ANEXOS

ÍNDICE

Contenido

Anexo N°1 Modelo de guía de entrevista

Anexo N°2 Manual de políticas y procedimientos para la prevención del lavado de dinero y de activos

Anexo N°3 Lista de chequeo sobre prevención del riesgo de lavado de dinero y de activos

Anexo N°4 Glosario



UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR
FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS
ESCUELA DE CONTADURÍA PÚBLICA



“DISEÑO DE UN SISTEMA DE GESTIÓN DE RIESGOS PARA LA PREVENCIÓN DE LAVADO DE DINERO Y ACTIVOS EN EMPRESAS INMOBILIARIAS DEL MUNICIPIO DE SAN SALVADOR”.

GUÍA DE ENTREVISTA:

Lugar y fecha:

Nombre de la empresa:

Dirigida al: Gerente general.

Objetivo: Recopilar información que facilite la elaboración del sistema de gestión de riesgo enfocado a la prevención del lavado de dinero y activos, para las empresas inmobiliarias del municipio de San Salvador.

Propósito: La siguiente guía de preguntas ha sido elaborada por estudiantes de la carrera de Licenciatura en Contaduría Pública, con el propósito de respaldar el trabajo de investigación respecto a la identificación y evaluación de la gestión de riesgos para la prevención del lavado de dinero y activos en las empresas inmobiliarias y la importancia de contar con un sistema de gestión de riesgos adecuado para la prevención de estos delitos.

Indicaciones: La presente guía de preguntas debe contestarse de forma abierta con y con un lenguaje real que permita al entrevistado expresar sus pensamientos y experiencias sin interferencia del entrevistador o de respuestas preestablecidas, está distribuida por los componentes: identificación y evaluación de los riesgos, organización interna: roles y responsabilidades., políticas de prevención y detección, procedimientos de detección, monitoreo del sistema de prevención, manual de prevención, todos enfocados a la prevención de los delitos de lavado de dinero y activos mediante el diseño de un sistema de gestión de riesgos.

Componente: Identificación y evaluación de los riesgos de lavado de dinero y activos.

1. ¿La empresa ha evaluado su vulnerabilidad y riesgo en términos de lavado de dinero y activos?
2. ¿La empresa revisa regularmente el riesgo, en términos de lavado de dinero y activos, al que sus empleados se ven expuestos en sus actividades diarias?
3. ¿La empresa determina el riesgo de lavado de dinero y activos considerando el perfil del cargo de sus empleados?
4. ¿La empresa posee una matriz de riesgos con el fin de ayudar en la asignación de riesgo según el cargo de cada empleado?
5. ¿La empresa revisa y actualiza frecuentemente la evaluación de riesgos de lavado de dinero y activos?

Componente: Organización interna: roles y responsabilidades.

6. ¿Existe un oficial de cumplimiento o persona designada en la empresa de conformidad a lo requerido por la normativa legal?

Componente: Políticas de prevención y detección de lavado de dinero y activos.

7. ¿Se realizan actividades de difusión y capacitación interna para la prevención del lavado de dinero y activos en la empresa?
8. ¿La capacitación provee orientación a los empleados sobre cómo detectar y reportar operaciones inusuales al funcionario responsable?
9. ¿Las capacitaciones están dirigidas a todos los empleados de la empresa?
10. ¿Existen normas de ética y de buena conducta para los empleados plasmadas en manuales de ética y/o códigos de conducta?

Componente: Procedimientos de detección de lavado de dinero y activos.

11. ¿Existen procedimientos documentados de consulta y de comunicación de operaciones inusuales dentro de la empresa?
12. ¿La empresa tiene procedimientos documentados para enviar un reporte de operación sospechosa a la UIF?
13. ¿Los empleados de la empresa son capaces de identificar operaciones sospechosas?
14. ¿Los empleados de la empresa tienen conocimiento de su deber de comunicar las operaciones sospechosas de lavado de dinero y activos, que detecten en el ejercicio de sus funciones?
15. ¿Los empleados de la empresa tienen conocimiento de cuándo y cómo contactarse con

Componente: Monitoreo del sistema de prevención de lavado de dinero y activos.

16. ¿Existe un sistema de prevención de lavado de dinero y activos dentro de la empresa?

Componente: Manual de prevención de lavado de dinero y activos.

17. ¿Existen políticas de prevención y detección de lavado de dinero y activos y si es así, estas se encuentran documentadas?
18. ¿Los empleados han recibido, leído y comprendido estas políticas de prevención de lavado de dinero y activos de la empresa?
19. ¿Los funcionarios tienen conocimiento y comprenden la política de prevención y detección de lavado de dinero y activos de la empresa?
20. ¿Las políticas de prevención de lavado de dinero y activos se encuentran accesibles para todo empleado de la institución?

**MANUAL DE POLÍTICAS Y PROCEDIMIENTOS PARA LA PREVENCIÓN DEL
LAVADO DE DINERO Y DE ACTIVOS DE LA EMPRESA:**



Inmobiliaria, S.A. de C.V.

San Salvador, 2017

ÍNDICE

1. Alcance	1
2. Políticas antilavado	1
2.1. Introducción.	1
2.2. Objetivos.	1
2.3. Política contra el lavado de dinero y de activos y el financiamiento del terrorismo.	1
3. Marco regulatorio.	2
4. Definiciones de la actividad.	2
5. Normativa aplicable	3
5.2. Normativa internacional.	4
6. Organismos de supervisión o fiscalización.	4
7. Lavado de dinero.	5
7.1. Definición.	5
7.2. Etapas del lavado de dinero.	5
7.3. Recoleccion.	5
7.4. Colocación.	5
7.5. Integración.	6
8. Financiamiento del terrorismo.	6
9. Riesgos y sanciones.	6
10. Responsabilidades.	7
11. Oficialía de cumplimiento.	7
12. Oficial de cumplimiento.	8
12.1 Controles diarios.	9

12.2 Controles anuales.	10
13. Comite para la prevencion de lavado de dinero y financiamiento al terrorismo.	10
14. Código de ética.	11
15. Política conozca a su cliente y debida diligencia.	11
15.3. Identificación del cliente.	11
15.4. Solicitud de documentos de soporte.	11
16. Aplicación de la política conozca a su cliente.	12
16.1. Formas de pago de nuestros servicios.	12
16.2. Verificación de la identidad del cliente.	12
16.3. Verificación de los antecedentes del cliente.	13
16.5. Perfil del cliente.	13
17. Política sobre la administración y segmentación del riesgo.	14
17.1. Clientes insatisfactorios.	14
17.3. Clientes de riesgo medio.	14
17.4. Clientes de riesgo bajo.	14
18. Debida diligencia ampliada.	15
18.1. Clientes ocasionales.	15
19. Política sobre personas expuestas políticamente (PEP's).	15
20. Capacitación.	16
20.1. Objetivos del programa de capacitación.	16
20.2. Políticas y procedimientos de capacitación.	16
21. Archivo y conservacion de la documentacion.	17
22. Controles al personal.	17

22.1. Previo a la contratación.	17
22.2. Proceso de inducción.	18
23. Operaciones en efectivo y en otro medio.	18
24. Operaciones irregulares o sospechosas.	19
24.1.2. Caso en que la operación se detecta sin la presencia del cliente.	19
24.1.3. Caso en el que el cliente se encuentra presente.	20
25. Auditoria.	20
26. Vigencia.	21

1. ALCANCE

Las políticas, procedimientos y normas documentadas en el presente manual son de obligatorio cumplimiento para todos los miembros, temporales o permanentes de Inmobiliaria, S.A. de C.V., y deberán ser aplicados desde el momento en que el cliente solicita los servicios y a lo largo de toda la relación de negocios establecida, hasta su culminación, incluyendo aquellos períodos de mantenimiento de información requeridos por las autoridades oficiales de control o bien según las políticas de archivo de documentación.

2. POLÍTICAS ANTILAVADO

2.1. INTRODUCCIÓN.

Esta política se aplica a los clientes de, a efecto de evitar el lavado de dinero y de activos, el financiamiento del terrorismo y la proliferación de armas.

2.2. OBJETIVOS.

Consciente de la responsabilidad de cumplir con los mandatos de las leyes de la República relativos a la prevención del lavado de dinero y de activos y el financiamiento del terrorismo, se ratifica y logre cumplir con la legislación vigente, así como también con las disposiciones y pautas, relativas a la identificación de clientes y reporte de transacciones irregulares o sospechosas.

2.3. POLÍTICA CONTRA EL LAVADO DE DINERO Y DE ACTIVOS Y EL FINANCIAMIENTO DEL TERRORISMO.

Inmobiliaria, SA. de C.V., realiza negocios solamente con personas naturales o jurídicas que estén categorizadas como de buena reputación. Para ello se asegura de obtener una identificación de cada cliente y de monitorear la actividad de todos los ya existentes.

3. MARCO REGULATORIO.

Inmobiliaria, S.A. de C.V., es una entidad constituida bajo las leyes de la República de El Salvador, cuya principal actividad comercial consiste en compra, venta, alquiler y servicios de asesoría de inmuebles del tipo urbanos.

4. DEFINICIONES DE LA ACTIVIDAD.

CLIENTE: Toda persona natural o jurídica con la cuál **Inmobiliaria, S.A. de C.V.**, efectúe operaciones propias de su giro, habituales u ocasionales.

MANUAL INTERNO: Manual Interno para la Prevención de Lavado de Dinero y de Activos.

OPERACIONES INUSUALES: Aquellas operaciones realizadas o que se pretendan realizar cuya cuantía, características y periodicidad no guardan relación con la actividad económica del cliente, se salen de los parámetros de normalidad vigentes en el mercado o no tienen un fundamento legal evidente.

OPERACIONES SOSPECHOSAS: Aquellas operaciones económicas inusuales que tengan una magnitud o velocidad de rotación inusual, o condiciones de complejidad inusitada o injustificada, que se presuma proceden de alguna actividad ilícita, o que, por cualquier motivo, no tengan un fundamento económico o lícito aparente.

ORGANISMO SUPERVISOR: Entidad del Estado, con facultades legales para verificar el cumplimiento de la Ley.

PERSONAS EXPUESTAS POLÍTICAMENTE (PEP's): Las personas naturales que cumplen o hayan cumplido funciones públicas de notorio conocimiento, sea en el territorio nacional o en el extranjero y cuyas circunstancias financieras puedan ser objeto de un interés público.

SEÑALES DE ALERTA: Situaciones especiales, hechos y conductas que involucran a los clientes o trabajadores que podrían dar indicios razonables de la comisión de operaciones sospechosas.

5. NORMATIVA APLICABLE, EN MATERIA DE PREVENCIÓN Y CUMPLIMIENTO DEL LAVADO DE DINERO Y DE ACTIVOS

5.1. NORMATIVA NACIONAL.

- Convenio Centro Americano para la Prevención y Represión de los Delitos de Lavado de Dinero y de Activos, relacionados con el Tráfico Ilícito de Drogas y delitos Conexos, suscrito el 11 de julio de 1997, ratificado el 30 de octubre de 1997, publicado en el Diario Oficial número 227, tomo número 337, de fecha 14 de diciembre de 1997.
- Decreto legislativo número 498 de fecha 02 de diciembre de 1998, publicado en el Diario Oficial número 240, tomo número 341, de fecha 23 de diciembre de 1998, que contiene la Ley Contra el Lavado de Dinero y de Activos.
- Reglamento de la Ley Contra el Lavado de Dinero y de Activos, publicado en el Diario Oficial número 21, tomo número 346, de fecha 31 de enero de 2000.
- Decreto Legislativo número 1037, de fecha 27 de abril de 2006, publicado en el Diario Oficial número 95, tomo número 371, de fecha 25 de mayo de 2006, que contiene la Ley Orgánica de la Fiscalía General de la Republica
- Decreto Legislativo número 108, de fecha 21, de septiembre de 2006, publicado en el Diario Oficial número 193, tomo número 373, de fecha 17 de octubre de 2006, que contiene la Ley Especial Contra Actos de Terrorismo,
- Instructivo de la Unidad de Investigación Financiera para la Prevención del Lavado de Dinero y Financiamiento al Terrorismo.

5.2. NORMATIVA INTERNACIONAL.

- Cuarenta Recomendaciones del Grupo de Acción Financiera Internacional (GAFI) aprobadas.
- Resoluciones del Consejo de Seguridad de Naciones Unidas, relativas al Lavado de Dinero y de Activos y al Financiamiento del Terrorismo y la Proliferación de Armas.
- Reglamento Modelo Sobre Delitos de Lavado de Activos Relacionados con el Tráfico Ilícito de Drogas, y Otros Delitos Graves, de la CICAD/OEA.
- Resoluciones de la Oficina de Control de Activos Extranjeros, del Departamento del Tesoro de los Estados Unidos (Lista de Ciudadanos Especialmente Designados. lista OFAC)

6. ORGANISMOS DE SUPERVISIÓN O FISCALIZACIÓN.

Inmobiliaria, S.A. de C.V., es una Sociedad organizada de conformidad a las leyes de la Republica de El Salvador, específicamente a las establecidas en el Código de Comercio, en tal sentido, las entidades que supervisan el correcto cumplimiento de las obligaciones como comerciante, entre otras, son las siguientes:

- La Superintendencia de Obligaciones Mercantiles.
- La Unidad de Investigación Financiera de la Fiscalía General de la Republica.
- Ministerio de Hacienda de El Salvador.
- La Defensoría del Consumidor.
- Ministerio de Trabajo.
- Alcaldía Municipal.

7. LAVADO DE DINERO.

7.1. DEFINICIÓN.

De conformidad a lo establecido en el artículo 4 de la Ley Contra el Lavado de Dinero y de Activos, se entiende por lavado de dinero:

El que depositare, retirare, convirtiere o transfiriere fondos, bienes o derechos relacionados que procedan directa o indirectamente de actividades delictivas, para ocultar o encubrir su origen ilícito, o ayudar a eludir las consecuencias jurídicas de sus actos a quien haya participado en la Comisión de dichas actividades delictivas

Se entenderá también por lavado de dinero y de activos, cualquier operación, transacción, acción u omisión encaminada a ocultar el origen ilícito y a legalizar bienes y valores provenientes de actividades delictivas cometidas dentro o fuera del país.

7.2. ETAPAS DEL LAVADO DE DINERO.

Las personas que blanquean dinero han sido cada vez más sofisticadas en sus técnicas, por tanto, los procedimientos a implementar para prevenir el lavado de dinero también han evolucionado, intentando conocer cada vez más el negocio de los clientes y de monitorearlos. Básicamente las etapas del lavado de dinero son:

7.3. RECOLECCION.

Son las sumas de dinero generadas en efectivo a través de la comisión de actividades delictivas, que son almacenadas en lugares seguros conocidos como Casas de Seguridad.

7.4. COLOCACIÓN.

Es el depósito físico de la ganancia criminal, la cual se logra a través de una gran variedad de formas, de acuerdo a la oportunidad y al ingenio del criminal, sus colaboradores y su red.

Lo que implica introducir el dinero en el sistema financiero normalmente a través de transacciones financieras u otros medios.

7.5. INTEGRACIÓN.

Es el paso en el cual, la ganancia criminal es legitimada, el dinero vuelve a circular de modo, que da la impresión de que se obtuvo legalmente, es extremadamente difícil distinguir entre enriquecimiento lícito e ilícito, lo que implica gastar e invertir los fondos ya limpios en la economía.

8. FINANCIAMIENTO DEL TERRORISMO.

El financiamiento de la actividad terrorista puede involucrar tanto fondos de origen legítimo, tales como, donaciones personales, ganancias de negocios y organizaciones de caridad, así como también fondos de origen criminal, tales como, tráfico de drogas, contrabando de armas y otros bienes, fraude, rapto y extorsión.

Los terroristas utilizan técnicas similares a las de los que realizan el lavado de dinero, para evadir la atención de las autoridades y proteger la identidad de sus patrocinadores y de los beneficiarios últimos de los fondos.

9. RIESGOS Y SANCIONES.

El incumplimiento de las leyes y regulaciones contra el lavado de dinero y de activos, el Financiamiento del Terrorismo y la Proliferación de Armas, puede exponer a la empresa a varias sanciones, incluso se puede llegar a la suspensión de actividades.

10. RESPONSABILIDADES.

Cada empleado, ejecutivo o socio de la empresa deben ser conscientes que cada operación sospechosa debe ser detectada y prevenida. Las políticas establecidas en el presente Manual deben ser estrictamente llevadas a cabo ya que el empleado, ejecutivo o socio, puede ser observado, multado, sancionado, o procesado penalmente, de acuerdo con lo definido por las leyes de Republica.

11. OFICIALÍA DE CUMPLIMIENTO.

La Oficialía de Cumplimiento ha sido creada por acuerdo de Junta Directiva de conformidad a lo establecido en el artículo 14 de la Ley Contra el Lavado de Dinero y de Activos, por lo tanto, está incluida como parte de la estructura organizacional de **Inmobiliaria, S.A. de C.V.**

La Oficialía de Cumplimiento es responsable por:

1. Establecer y proponer las modificaciones de las disposiciones internas de la Institución, para prevenir y detectar actos u operaciones sospechosas de lavado de dinero y financiamiento al terrorismo.
2. Vigilar el debido y oportuno cumplimiento de la Ley, Reglamento y las disposiciones del Instructivo de la Unidad de Investigación Financiera para la Prevención del Lavado de Dinero y el Financiamiento al Terrorismo.
3. Establecer y mantener actualiza la política de debida diligencia, para la prevención del lavado de dinero y financiamiento al terrorismo.
4. Analizar casos de Operaciones Sospechosas, y determinar si procede o no elaborar el reporte de operación sospecha, en caso afirmativo dicho reporte debe enviarse a la UIF.
5. Elaborar y enviar a la UIF los reportes de transacciones reguladas.
6. Dar respuesta a los oficios de la información requerida por la UIF.

7. Preparar y ejecutar el Plan Anual de Capacitación.
8. Participar en la conformación del Comité de Prevención del Lavado de Dinero y de Activos.
9. Definir la política que incluya procedimientos reforzados para el control de las Personas Expuestas Políticamente (PEP's).
10. El acceso diario al sitio web del Sistema de Monitoreo de Operaciones Sospechosas.
11. Proporcionar solución final a las alertas.
12. Capacitar al personal de la Institución sobre temas relativos a ALD/CFT, manteniendo al mismo informado sobre cambios en leyes y reglamentos y evaluar su comprensión del material presentado.
13. Elaboración de las Actas del Comité de Cumplimiento.
14. Informe anual de Cumplimiento dirigido a Junta Directiva.

12. OFICIAL DE CUMPLIMIENTO.

En virtud de lo dispuesto en el artículo 2 inciso tercero, numeral 8 de la Ley Contra el Lavado de Dinero y de Activos **Inmobiliaria, S.A. de C.V.**, está obligada a nombrar un Oficial de Cumplimiento, quedando en la categoría de sector económico APNFDs.

El oficial de cumplimiento nombrado por **Inmobiliaria, S.A. de C.V.**, se encargará de verificar el estricto cumplimiento de las obligaciones que establece la Ley Contra el Lavado de Dinero y de Activos.

Deberá reportar a Junta Directiva y tiene a su cargo las siguientes funciones:

1. Coordinación de acciones enfocadas a la Prevención de Lavado de Dinero y de Activos, el Financiamiento del Terrorismo y la Proliferación de Armas con el fin de evitar que se realicen operaciones con recursos de procedencia ilícita.

2. Verificar y monitorear las señales de alertas.
3. Velar que se cumpla la política “Conoce A Tu Cliente” establecida en el presente manual.
4. Verificar el cumplimiento del programa de capacitación.
5. Mantenimiento y actualización de documentos y registros.
6. Informar a la Unidad de Investigación Financiera (UIF) la existencia de bienes vinculados a personas relacionadas con el terrorismo de acuerdo con el art. 37 de la Ley especial Contra Actos de Terrorismo, y emitir los reportes a que se refieren los artículos 9 y 10 literal e, romano III de la Ley Contra el Lavado de Dinero y de Activos (reportes de operaciones en efectivo y de operaciones irregulares o sospechosas respectivamente).
7. Proponer modificaciones a políticas, implementación y difusión de nuevos procedimientos.
8. Facultades para recomendar sanciones por el incumplimiento de política interna y del Código de Ética.
9. Vigilancia y seguimiento de actividades por parte del personal que impliquen incumplimiento a la política interna y del Código de Ética.

12.1 CONTROLES DIARIOS.

Es tarea del Oficial de Cumplimiento monitorear las operaciones diarias, detectar operaciones dudosas, requerir información y documentación adicional. Es importante que el monitoreo incluya todas las actividades que el cliente realiza en la Institución.

12.2 CONTROLES ANUALES.

En forma anual el Oficial de Cumplimiento realizará una revisión del presente manual y de su Plan de Trabajo de forma de evaluar la necesidad de cambios en las políticas y procedimientos vigentes y en consecuencia considerar la necesidad de actualizaciones a los documentos, luego someterá los cambios al manual a conocimiento del Comité de Cumplimiento, para su posterior aprobación por el propietario del negocio.

13. COMITE PARA LA PREVENCION DE LAVADO DE DINERO Y FINANCIAMIENTO AL TERRORISMO.

Seha creado de conformidad a lo establecido en el artículo 16 del Instructivo de la Unidad de Investigación Financiera para la Prevención del Lavado de Dinero y el Financiamiento al Terrorismo, el Comité de Prevención de Lavado de Dinero y Financiamiento al Terrorismo.

El Comité de Prevención de Lavado de Dinero y Financiamiento al Terrorismo está integrado por tres miembros que consisten en: _____, el Oficial de Cumplimiento, y el _____.

Los miembros del comité se reunirán y tomarán sus acuerdos en la forma prescita en el Instructivo de la Unidad de Investigación Financiera para la Prevención del Lavado de Dinero y el Financiamiento al Terrorismo, las funciones del Comité estarán orientadas a fortalecer los mecanismos de control y a la prevención del lavado de dinero y financiamiento al terrorismo, entre otras se detallan las siguientes:

1. Revisar y proponer mejoras a la política institucional de prevención del lavado de dinero y financiamiento al terrorismo, con apego al marco legal nacional e internacional.

2. Revisar y recomendar la aprobación del plan de trabajo anual de Oficialía de Cumplimiento ante Junta Directiva u Órgano equivalente.
3. Asegurarse que la Oficialía de Cumplimiento tenga acceso irrestricto a toda la información y documentación que maneja la Institución relacionada con el lavado de dinero y de activos.
4. Promover y garantizar la independencia de la Oficialía de Cumplimiento de forma institucional.

14. CÓDIGO DE ÉTICA.

Inmobiliaria, S.A. de C.V., ha aprobado el Código de Ética con el convencimiento de que el debido cumplimiento de los deberes éticos es esencial dentro de un marco adecuado a las costumbres internacionales.

15. POLÍTICA CONOZCA A SU CLIENTE Y DEBIDA DILIGENCIA.

15.3. IDENTIFICACIÓN DEL CLIENTE.

- a. La forma más importante para evitar el riesgo de que se involucre y utilice a las Instituciones como intermediarias en operaciones ilícitas, es precisamente el correcto “conocimiento del Cliente”.
- b. Se establecerá la identificación del cliente, requiriéndole documentos lícitos sin testaduras ni enmendaduras.

15.4. SOLICITUD DE DOCUMENTOS DE SOPORTE.

Si bien existe el principio de buena fe de los clientes, la información suministrada debe ser verificada y documentada en ciertos casos. Por esta razón, se deberá solicitar documentos originales para comprobar la veracidad de la información suministrada por el cliente.

16. APLICACIÓN DE LA POLÍTICA CONOZCA A SU CLIENTE.

16.1. FORMAS DE PAGO DE NUESTROS SERVICIOS.

Por la naturaleza de las actividades de **Inmobiliaria, S.A. de C.V.** las operaciones realizadas por los clientes que quedarán registradas en un cien por ciento en el sistema, independientemente la forma de pago que sea utilizada (efectivo, cheque, tarjeta de crédito o débito, etc.), son las de los clientes que adquieren vales al crédito para canje de producto, y para formalizar cualquier operación con ellos se requerirá la siguiente documentación:

Documentación Requerida
Nombres y apellidos.
Nacionalidad
Documento de Único de Identidad Personal y/o pasaporte en caso de ser extranjero
Profesión/actividad/ocupación, con indicación si es o ha sido funcionario publico
Domicilio
Número de teléfono
Tipo de operación realizada (efectivo, tarjeta debito/crédito, cheque (tipo viajero o nacional, entre otras)
Monto de la Operación/transacción.
Fecha y lugar de la operación/transacción.

16.2. VERIFICACIÓN DE LA IDENTIDAD DEL CLIENTE.

A tales efectos, se deberá solicitar documento de identidad de todas las personas físicas asociadas a la transacción, conservando una copia de los mismos e incorporándola al expediente del cliente.

El documento de identificación debe estar emitido por una autoridad gubernamental, debe estar vigente y contener una fotografía actualizada, que permita la identificación de la persona que solicita los servicios.

16.3. VERIFICACIÓN DE LOS ANTECEDENTES DEL CLIENTE.

A efectos de obtener referencias del cliente, el Oficial de Cumplimiento realizará consultas en las bases de datos públicos o privadas a las que tenga acceso, en función de los datos obtenidos

No se deberá realizar negocios con los siguientes tipos de clientes:

- Clientes cuya integridad y honestidad sean cuestionables.
- Clientes cuyas actividades hagan imposible verificar la legitimidad de sus actividades o de sus fondos, de hallar referencias negativas en las bases de datos, listas nacionales o internacionales de personas señaladas sobre un potencial cliente, se rechazará la transacción.

16.5. PERFIL DEL CLIENTE.

El Oficial de Cumplimiento analizará el comportamiento operacional de los clientes y con la documentación recibida determinará su perfil. En caso de determinar que la información es insuficiente, solicitará que se realicen las gestiones ante el cliente para obtener la información faltante.

En caso de que el cliente ya esté vinculado, debe asegurarse que el expediente del cliente esté completo, de ser un cliente muy antiguo, el Oficial de Cumplimiento debe asegurarse de actualizar la información archivada.

El formulario conozca a su cliente deberá detallar como mínimo:

- Identificación del cliente
- Indicar el estado civil.
- Descripción detallada de la actividad económica, negocio o profesión del cliente;
- Monto potencial manejado, perfil transaccional;

En base al conocimiento que se dispone del cliente, se deberá asignar su perfil transaccional, documentándolo en el informe “Conozca a su Cliente”.

17. POLÍTICA SOBRE LA ADMINISTRACIÓN Y SEGMENTACIÓN DEL RIESGO.

17.1. CLIENTES INSATISFACTORIOS.

Serán clientes que presenten algunas de las siguientes características, estos clientes no serán aprobados como tales:

- Clientes que nieguen presentar la documentación requerida.
- Clientes que se muestren contrarios a declarar el origen de los fondos.
- Personas políticamente expuestas, que se nieguen a brindar la información requerida en el presente Manual.
- Personas incluidas en listas de organismos internacionales y países.
- Conocidos criminales, narcotraficantes y delincuentes de cualquier tipo.
- Personas vinculadas al terrorismo.

17.2. CLIENTES DE ALTO RIESGO.

Clientes vinculados a las siguientes actividades:

- Clientes que en forma habitual manejan fondos de terceros.

17.3. CLIENTES DE RIESGO MEDIO.

Serán clasificados en esta categoría los siguientes:

- Clientes dubitativos en cuanto a la información y justificación sobre el origen de sus fondos.

17.4. CLIENTES DE RIESGO BAJO.

Serán clasificados como de riesgo bajo todos los Clientes que no cumplan con alguna de las hipótesis detalladas en las otras categorías.

18. DEBIDA DILIGENCIA AMPLIADA.

Para aquellos clientes categorizados como de riesgo alto, deberá llevarse a cabo un proceso de debida diligencia ampliada. El perfil de actividad de estos clientes deberá constar en un informe circunstanciado en el que se detallaran los elementos que hayan sido considerados para elaborar dicho perfil.

18.1. CLIENTES OCASIONALES.

Para aquellos clientes que realicen una serie de transacciones de carácter no permanente aplicarán las mismas medidas que para los clientes permanentes o frecuentes en que sea aplicable.

19. POLÍTICA SOBRE PERSONAS EXPUESTAS POLÍTICAMENTE (PEP's).

Tal como lo establece el artículo 9-B de la Ley Contra el Lavado de Dinero y de Activos, **Inmobiliaria, S.A. de C.V.**, ha adoptado las medidas necesarias para el tratamiento de las Personas Expuestas Políticamente (PEP's), en tal sentido se tomarán las medidas siguientes:

- Se confirmará por medio de consulta y otras vías sobre si el cliente es un PEP's, en caso afirmativo se aplicarán los mismos requisitos establecidos para clientes de alto riesgo.
- Se deberá informar al Oficial de Cumplimiento y a la alta gerencia de relaciones con dichas personas;
- Se tomarán las medidas establecidas para clientes de alto riesgo a efecto de definir la fuente del caudal y la fuente de los fondos; y
- Se llevará a cabo un monitoreo continuo intensificado de la relación.

En tal sentido se entenderá por Persona Expuesta Políticamente a los sujetos referidos en el inciso segundo del artículo 9-B de la Ley Contra el Lavado de Dinero y de Activos.

20. CAPACITACIÓN.

El programa de capacitación es una parte crucial del programa de cumplimiento ya que, mediante la capacitación de los empleados, se crea y se fomenta una cultura de prevención que abarca todos los miembros del negocio.

20.1. OBJETIVOS DEL PROGRAMA DE CAPACITACIÓN.

El Programa de Capacitación contempla cuando menos, lo siguiente:

- Impartir cursos, al menos una vez al año, los cuales estarán dirigidos a todos los empleados u operadores de las actividades de la empresa, en los que se contemplen, entre otros aspectos, las políticas de identificación y conocimiento del cliente; así como los criterios, medidas y procedimientos que la institución ha desarrollado para el debido cumplimiento de estas disposiciones.
- Difundir las disposiciones legales vigentes y sus modificaciones, así como información sobre técnicas, métodos y tendencias para prevenir, detectar y reportar operaciones que pudieran estar destinadas a favorecer, prestar ayuda, auxilio o cooperación de cualquier especie para cometer cualquiera de los delitos previstos por la ley.
- Expedir constancias que acrediten la participación de sus empleados u operadores de sus actividades, en los cursos de capacitación, a quienes se les harán evaluaciones sobre los conocimientos adquiridos, estableciendo las medidas que se adoptarán respecto de aquellos que no obtengan resultados satisfactorios.

20.2. POLÍTICAS Y PROCEDIMIENTOS DE CAPACITACIÓN.

La Oficialía de Cumplimiento, se responsabilizará de presentar un plan anual de capacitación para el personal de y se aplicarán las siguientes políticas y procedimientos:

- La Oficialía de Cumplimiento, realizará la logística de todas las capacitaciones internas, facilitará las instalaciones, organizará los grupos, los horarios, distribuirá el material, y proporcionará al encargado de capacitación todo el equipo necesario para realizar su labor.
- Se podrán difundir capacitaciones con más frecuencia, por razones imprevistas.
- Los empleados deberán firmar un Registro de Asistencia para evidenciar participación.

21. ARCHIVO Y CONSERVACION DE LA DOCUMENTACION.

De conformidad a lo establecido en los artículos 10 literal b, y 12 de la Ley Contra el Lavado de Dinero y de Activos, se mantendrán registros de la documentación relacionada a sus clientes por un plazo no menor a quince años en los términos establecidos por las citadas disposiciones.

22. CONTROLES AL PERSONAL.

Para efectos de control y prevención de lavado de activos, el financiamiento del terrorismo y la proliferación se ha establecido una política de “Conozca a su Empleado”, que consiste en prestar atención a la selección adecuada del personal, vigilar su conducta periódicamente, y asegurarse que cuente con una elevada calidad moral. (Completar formulario **F-4**)

22.1. PREVIO A LA CONTRATACIÓN.

Con la finalidad de evitar que se contraten personas cuya conducta no haya sido correcta y puedan en un momento dado poner en peligro el buen nombre de la Institución, de los clientes y del resto de los integrantes del negocio, se deberá:

- Realizar la consulta de los nombres de los aspirantes en “lista de personas con malas referencias” en las bases de datos existentes, de manera que de existir total coincidencia no se contrate a dicho aspirante.
- Consultar los antecedentes exigiéndose constancias respectivas.

- En caso de detectarse algo sospechoso, se optará por la no contratación.

22.2. PROCESO DE INDUCCIÓN.

Como condición de empleo, los potenciales empleados capacitación en materia de PLD y FT y estarán obligados a firmar acuse de recibo de políticas, procedimientos, y capacitación en la materia, la Oficialía de Cumplimiento será la encargada de suministrar la capacitación durante el proceso de inducción.

23. OPERACIONES EN EFECTIVO Y EN OTRO MEDIO.

En virtud de lo regulado los artículos 9 de la Ley Contra el Lavado de Dinero y de Activos **Inmobiliaria, S.A. de C.V.**, reportará toda operación en efectivo que realicen sus clientes, en los términos expuestos en dichas disposiciones legales.

De igual manera reportara toda operación que realicen sus clientes en otro medio que no sea efectivo, algunos puntos que establece son los siguientes:

- Informar a la UIF, por escrito o cualquier medio electrónico y en el plazo máximo de cinco días hábiles, cualquier operación o transacción de efectivo, fuere individual o múltiple, independientemente que se considere sospechosa o no, realizada por cada usuario o cliente que en un mismo día o en el término de un mes exceda los diez mil dólares de los estados unidos de América o su equivalente en cualquier moneda extranjera.
- Igual responsabilidad tendrán si se trata de operaciones financieras que se efectúen por cualquier otro medio, si esta fuere superior a veinticinco mil dólares de los Estados Unidos de América o su equivalente en cualquier moneda extranjera.

- De acuerdo al análisis que se realice, existan suficientes elementos de juicio para considerarlas irregulares, inconsistentes o que no guardan relación con el tipo de actividad económica del cliente. Dicho análisis deberá hacerse a más tardar dentro del plazo de quince días hábiles, prorrogables una sola vez, por igual período, previa solicitud a la UIF.
- Los sujetos obligados, especialmente los enumerados en el art. 2 de esta ley, deberán establecer una política interna de debida diligencia para la identificación de sus usuarios o clientes.
- Los sujetos obligados deben instituir, con base al reglamento de la presente ley, una política interna fehaciente y con intensificada diligencia para la identificación de las personas expuestas políticamente, sean nacionales o extranjeras, así como la identidad de cualquier otra persona natural o jurídica en cuyo nombre actúen, requiriendo a sus clientes información actualizada y complementaria sobre dicha condición.

24. OPERACIONES IRREGULARES O SOSPECHOSAS.

El procedimiento a seguir difiere según la operación sospechosa se advierta en el momento en que el cliente se presenta a la empresa a realizar una operación o se detecte con posterioridad. En el primero de los casos se requiere una rapidez mayor en la toma de decisiones.

24.1.2. CASO EN QUE LA OPERACIÓN SE DETECTA SIN LA PRESENCIA DEL CLIENTE.

El Oficial de Cumplimiento analizará la operación en cuestión con base al conocimiento que se posea del cliente, y deberá:

- Enviar instrucciones indicando la forma de actuación inmediata (solicitar al cliente información adicional).

- Verificar si se habían informado otras operaciones sospechosas del mismo cliente.

Una vez arribadas las conclusiones, y según corresponda procede a:

- Formular el Reporte de Operación Irregular o Sospechosa de la operación ante la Unidad de Investigación Financiera, o
- Desestima y se pronuncia por la continuación de la relación con el cliente.

24.1.3. CASO EN EL QUE EL CLIENTE SE ENCUENTRA PRESENTE.

Quien atiende al cliente debe comunicar inmediatamente al Oficial de Cumplimiento la operación o actividad inusual antes de procesarla. No se debe dejar que el cliente sepa que se sospecha de él.

Se determina el camino a seguir y comunica rápidamente la respuesta al empleado según corresponda:

- No procesamiento de la operación.
- Desestimación de la sospecha, procesamiento de la operación y continuación de la relación con el cliente

25. AUDITORIA.

Inmobiliaria, S.A. de C.V., ha establecido medidas de control que incluyen la revisión por parte del área de auditoría interna, o bien, de una firma externa independiente, para evaluar y dictaminar de forma anual la eficacia y el cumplimiento de las políticas y procedimientos documentadas en este manual. De conformidad a lo establecido en el Artículo 10 de la Ley Contra el Lavado de Dinero y de Activos.

26. VIGENCIA.

El presente Manual fue aprobado por Junta Directiva de **Inmobiliaria, S.A. de C.V., S.A DE C.V.**, en sesión ordinaria llevada a cabo el día _____, de _____ de 2017, y se encuentra documentado en el punto de acta número _____, de fecha _____ el cual entró en vigencia a partir de su aprobación.

*Inmobiliaria, S.A. de C.V.*

San Salvador, de de 2017

Sirva la presente para enviarle un cordial y afectuoso saludo. Así mismo aprovechamos para hacer de su conocimiento y con el fin de dar fiel cumplimiento al artículo 11 del "Reglamento de la Ley Contra el Lavado de Dinero y Activos", Acuerdo N° 85 de la Fiscalía General de la República, "Instructivo de la Unidad de Investigación Financiera para la Prevención del Lavado de Dinero y de Activos", lo siguiente:

En vías de fortalecer nuestro lazo comercial y el compromiso con las leyes que rigen nuestra actividad, adjuntamos: "Formulario para el Registro y Actualización de Datos de Cliente" con el cual se pretende obtener la información necesaria para la identificación de clientes que tienen relación comercial con nuestra empresa.

Por todo lo anterior y sin otro particular agradeceremos de su ayuda y atención prestada a la presente, reiterando nuestro compromiso de establecer la mejor relación con nuestros clientes.

Atentamente,

Oficialía de Cumplimiento, Inmobiliaria, S.A. de C.V.

Paseo General Escalón, N°3700, San Salvador, El Salvador, C.A. Teléfono: (503) 2537-1100

Fax: (503) 2227-2282.



Inmobiliaria, S.A. de C.V.

DECLARACIÓN JURADA
Persona Jurídica

Yo (Nosotros)		De		años de edad, del domicilio de	
Departamento de		DUI/Pasaporte/Carné Residente			
En nombre y representación de					
Del Domicilio de					
Departamento de		NIT		NRC	

Declaro bajo juramento, que todos los actos que realice mi representada a través de cualquier operación que implique recepción, entrega o transferencia de fondos y activos de cualquier tipo bajo cualquier modalidad con la Sociedad, se hará conforme a las condiciones contractuales y reglamentarias que establezca esa Sociedad y específicamente a que:

a) Todos los valores que mi representada entregue o reciba provenientes de o para el pago de bienes y servicios, o para el pago de cualquier tipo de crédito que se le conceda con o sin garantía, tendrán un origen y destino que de ninguna manera estará relacionado directa o indirectamente con el lavado de dinero y activos, ni con cualquier otro tipo de actividades ilícitas, ni admitirá que terceros efectúen operaciones por su cuentas o su empresa con fondos provenientes de tales actividades o en las actividades previstas por la Ley Contra el Lavado de Dinero y de Activos, permitiendo cualquier procedimiento de Investigación por parte de la Sociedad o autoridades correspondientes.

b) En cumplimiento al Instructivo de la Unidad de Investigación Financiera para la Prevención del Lavado de Dinero y Activos, detallamos la información siguiente:

Origen o procedencia de los fondos:	
Lugar de trabajo/Empresa	
Cargo/Puesto desempeñado	
Profesión/Giro/Actividad Económica	
Movimiento mensual estimado de las operaciones será de	

c) Los fondos y valores que entregue a la Sociedad serán acordes a la actividad económica antes relacionada, lo cual puede ser comprobado de acuerdo al Decreto Legislativo número cuatrocientos noventa y ocho de la ley contra el Lavado de Dinero y de Activos y al Acuerdo número trescientos cincuenta y seis, emitido por la Fiscalía General de la República, que contiene el Instructivo de la Unidad de Investigación Financiera para la Prevención del Lavado de Dinero y de Activos.

d) La información proporcionada en este Instrumento a la Sociedad _____, a quien se le ha denominado la "SOCIEDAD", es verídica y puede ser comprobada en cualquier momento.

e) Reconozco que he leído esta declaración o me ha sido leída, y comprendo su contenido y en nombre de mi representada acepto sus términos.

Mi representada Exime a Inmobiliaria, S.A. de C.V. de toda responsabilidad que se derive por información errónea, falsa o inexacta que hubiere proporcionado en este documento o de la violación del mismo

_____ Lugar y Fecha: _____ De _____ del _____

Firma del Cliente/Representante legal/Apoderado

Nombre _____

DUI _____

Decreto Ejecutivo N° 2, vigencia 08 de febrero de 2000, artículo 11 del "Reglamento de la Ley Contra el Lavado de Dinero y Activos"
Acuerdo N° 356, de la Fiscalía General de la República, vigencia del 01 de febrero de 2002 "Instructivo de la Unidad de Investigación Financiera,
Para la Prevención del Lavado de Dinero y Activos, Capítulo III identificación de Clientes"



INMOBILIARIA, S.A. DE C.V.
FORMULARIO PARA REGISTRO Y ACTUALIZACION DE CLIENTE

A INFORMACIÓN SOCIEDAD				CÓDIGO DE CLIENTE	
LUGAR Y FECHA					
NOMBRE O RAZÓN SOCIAL					
NOMBRE COMERCIAL					
DIRECCIÓN PRINCIPAL	MUNICIPIO		DPTO		
NIT				FORMA DE PAGO	
DUI, PASAPORTE				CONTACTO	
EXTENDIDO EN				TELÉFONO	
E-MAIL				CATEGORIA T	
NRC		PATRONAL ISSS			
GIRO					
PERSONAS POLITICAMENTE EXPUESTAS (PEP's)					
¿TIENE O HA TENIDO CARGO PÚBLICO IMPORTANTE?	S/N	PERIODO		CARGO	
¿FAMILIAR QUE TIENE O HA TENIDO CARGO PÚBLICO?	S/N	PARENTESCO		PERIODO	CARGO
NOMBRE DEL FAMILIAR					
¿ASOCIADO(S) QUE OCUPEN CARGO PÚBLICO?	S/N	% PARTICIPACIÓN		PERIODO	CARGO
NOMBRE DEL ASOCIADO					
SOCIEDADES CON LAS QUE EL PEP'S TIENE PARTICIPACIÓN DEL 10% O MÁS					
LUGAR Y FECHA DE VINCULACIÓN CON LA SOCIEDAD					
DATOS REPRESENTANTE LEGAL					
NOMBRE					
CONOCIDO POR				LUGAR/F NACIMIENTO	
EDAD		GENERO		VENCIMIENTO	
NACIONALIDAD		PROFESIÓN		NIT	
ESTADO CIVIL		DUI		OTRO	
TELÉFONO		E-MAIL			
INFORMACIÓN SOBRE OTROS PROPIETARIOS O SOCIOS					
NOMBRES			APELLIDOS		PARTICIPACIÓN
ASPECTOS GENERALES CLIENTE/EMPRESA					
PRINCIPALES PRODUCTOS Y SERVICIOS	PRINCIPAL				
	SECUNDARIO				
	OTROS				
ORIGEN DE FONDOS	PRINCIPAL				
	SECUNDARIO				
	OTROS				
INFORMACIÓN SOBRE SUCURSALES					
DIRECCIÓN			MUNICIPIO	DEPARTAMENTO	% VENTAS

DOCUMENTACIÓN A ADJUNTARSE		PERSONA NATURAL
1	Copia NIT, NRC, TARJETA DE IVA de la Sociedad o personas natural (si es contribuyente) ampliada a 150%	X
2	Copia Escritura Inscrita de Constitución y/o último pacto social, debidamente inscrita en el Registro de Comercio	X
3	Copia de comprobante de domicilio de la empresa (recibo de agua, luz o teléfono)	
4	Copia Credencial Inscrita de la Elección del Representante Legal, Junta Directiva o, en su caso, del Administrador Único	X
5	Copia Matrícula de Comercio Vigente	X
6	Copia DUI y NIT del representante legal ampliados al 150%	X
7	Copia Poder General Administrativo inscrito en CNR (si aplica)	
8	Copia DUI y NIT del Apoderado General Administrativo al 150%	

NOTA: Información y documentación solicitada, obligatorio para todo cliente nuevo, y para clientes registrados si existiesen e:

Firmada en _____, a los _____ días del mes de _____ de _____
Firma del Representante Legal

Ejecutivo responsable _____ Cargo _____
Firma



Formulario para el conocimiento de empleados y funcionarios

(Favor usar este formulario en toda contratación de empleados y funcionarios)

EMP-01

Lugar de trabajo: _____

Cargo desempeñado: _____ Teléfono: _____

Años: _____ Jefe inmediato: _____

Lugar de trabajo: _____

Cargo desempeñado: _____ Teléfono: _____

Años: _____ Jefe inmediato: _____

Sección V: Referencias personales

Nombre: _____ Años de conocerse: _____

Lugar de trabajo: _____ Teléfono: _____

Nombre: _____ Años de conocerse: _____

Lugar de trabajo: _____ Teléfono: _____

Nombre: _____ Años de conocerse: _____

Lugar de trabajo: _____ Teléfono: _____

Sección VI: Parientes dentro de la entidad

Posee parientes que trabajen para Inmobiliaria, S.A. de C.V.:

Nombre: _____ Cargo: _____

Nombre: _____ Cargo: _____

Nombre: _____ Cargo: _____

Firma de empleado/funcionario

Nota:

PARA USO EXCLUSIVO DE LA EMPRESA

Deberá adjuntarse a la presente ficha de conocimiento de empleados y funcionarios, los documentos que respalden su identidad y nivel educativo, así como los establecidos en las políticas de conocimiento del empleado reflejados en el Manual contra Lavado de dinero y activos y financiamiento del terrorismo.

	Declaración jurada de empleados y funcionarios contratados (Favor usar este formulario en toda contratación de empleados y funcionarios) EMP-02	
--	--	--

Fecha: _____ De _____ del _____ Hora: _____

Yo _____, con DU Número _____ empleado/funcionario de Inmobiliaria, S.A. de C.V., contratado desde _____, declaro bajo juramento que no tengo vínculo alguno con actividades ilícitas, actividades del narcotráfico y otros delitos tipificados en la Ley Contra el Lavado de Dinero y de Activos.

A su vez, manifiesto que poseo ingresos adicionales a los que devengaré en la entidad; los cuales provienen de _____.

Reitero que conozco las normas, funciones y políticas de la compañía y prometo cumplirlas a cabalidad durante el tiempo que preste mis servicios a la entidad.

Firma de empleado/funcionario

**PARA USO EXCLUSIVO DE LA
EMPRESA**

Declaro bajo juramento que la información anteriormente expuesta es el reflejo fiel de la verdad. Manifiesto que tengo conocimiento que incurriría en sanciones administrativas y penales en caso de incumplir las normas, funciones y políticas de Inmobiliaria, S.A. de C.V.



Inmobiliaria, S.A. de C.V.

Lista de chequeo de controles sobre prevención del riesgo de lavado de dinero y de activos

I. MANUAL DE PROCEDIMIENTOS		SI	NO
1	¿El manual fue aprobado por la Administración?		
2	¿Los mecanismos de control consagrados en el manual están acordes con las características particulares de la entidad y de los productos que ofrece?		
3	¿El manual se ha actualizado de acuerdo con las normas que se han expedido o los cambios en materia de servicios o productos?		
4	¿Ha adoptado la entidad los correctivos necesarios de acuerdo con las normas que se han expedido o los cambios en materia de servicios o productos?		
5	¿Los empleados que por razón de sus funciones deban conocer y atender sus instrucciones, poseen un manual actualizado?		
6	¿El manual consagra políticas coordinadas de control y canales de comunicación entre la oficina de cumplimiento y sus sucursales y agencias? ¿Si las hay?		
7	¿Se señalan procedimientos para controlar el cumplimiento de las normas contenidas en el mismo?		
8	¿Se establecen revisiones periódicas por parte de la Auditoría Interna y el Oficial de Cumplimiento?		
9	¿Se establecen los canales de reporte interno de las operaciones inusuales y sospechosas?		
10	¿Se determinan los procedimientos para el cumplimiento de las políticas de conocimiento del cliente por parte de sus empleados y la forma como se debe dejar constancia?		
11	¿Se define la forma o los criterios como se desarrolla el perfil financiero y personal de los clientes?		
12	¿Se establecen procedimientos para el conocimiento y segmentación de clientes en base a un enfoque basado en riesgo?		
13	¿Se prevén mecanismos de evaluación y conocimiento a los empleados de la entidad?		

14	¿Se prevén instancias de reporte, de consulta y conocimiento para los empleados en relación con sus actividades preventivas del lavado de activos?		
15	¿Se prevén y desarrollan programas de capacitación interna?		
16	¿Se señalan las funciones, la categoría y perfil del oficial de cumplimiento?		
17	¿Se señalan las funciones de la auditoría interna?		
18	¿Se señalan las funciones de otros organismos de control?		
19	¿Se indican responsabilidades de cada empleado en la detección y reporte interno de operaciones inusuales y sospechosas?		
20	¿Dispone de los mecanismos para la conservación de los registros?		
II. OFICINA DE CUMPLIMIENTO		SI	NO
1	¿La administración ha designado al oficial de cumplimiento?		
2	¿El oficial de cumplimiento tiene un alto nivel administrativo, capacidad decisoria, y cuenta con el apoyo de un equipo humano y técnico (software especializado)?		
3	¿Se puede considerar que el oficial de cumplimiento es independiente en el desarrollo de su gestión?		
4	¿El oficial de cumplimiento ordena los correctivos necesarios?		
5	¿El Oficial de Cumplimiento presenta reportes a la Administración?		
6	¿El oficial de Cumplimiento cuenta con el apoyo de la Administración y de la Alta Gerencia?		
III. CONOCIMIENTO DEL CLIENTE		SI	NO
1	¿La entidad posee políticas y mecanismos para determinar la verdadera identidad de sus clientes, personas naturales o del verdadero objeto social o actividad de las personas jurídicas con las que realiza operaciones?; ¿Se posee procedimientos para comprobación?		
2	¿Incluye el programa de entrenamiento de sus empleados instrucciones en la identificación y reporte de operaciones sospechosas?		
3	¿La entidad posee sistemas adecuados de monitoreo para identificar transacciones sospechosas?		

4	¿La entidad posee formatos preestablecidos y automatizados que integre la información de sus clientes?		
5	¿Incluyen estos formatos como mínimo la siguiente información para el caso de personas naturales?		
a)	Información General		
	• Nombre completo		
	• Número de documento de identidad, lugar y fecha de expedición		
	• Lugar y fecha de nacimiento		
	• Dirección y número de teléfono de la residencia		
	• Ocupación, oficio o profesión		
	• Detalle de la actividad (independiente, empleado o socio)		
	• Nombre, dirección, números de fax y teléfono de la entidad donde trabaja		
b)	Información financiera y especial		
	• Origen de los fondos con los cuales tramita la transacción		
	• Dirección y número de teléfono de la residencia		
	• Ocupación, oficio o profesión		
	• Detalle de la actividad (independiente, empleado o socio)		
	• ¿En los formularios se solicitan las siguientes referencias?		
	• Referencia Comercial (Nombre, parentesco, teléfono y dirección)		
	• Referencia Personal (Nombre, teléfono y dirección)		
c)	¿En los expedientes se encuentra la Siguiete Documentación?		
	• Fotocopia del documento de identidad		
	• Registro de huella dactilar del solicitante o del representante de menores incapaces		
	• Hoja de Conoce a tu Cliente y Declaración Jurada (F-1 y F-2)		
	• Autorización para consulta y reporte a oficialía de cumplimiento		
	• Tarjeta de Identificación Tributaria (NIT)		
	• Tarjeta de Registro de Contribuyentes (NRC) (si aplica)		

d)	¿Se deja Constancia Escrita de la Confirmación de la Información Requerida y Referencia con Anterioridad?		
6	Para personas jurídicas los formatos incluyen como mínimo:		
a)	Información general		
	• Denominación o razón social		
	• Tarjeta de Identificación Tributaria (NIT)		
	• Tarjeta de Registro de Contribuyentes (NRC) (si aplica)		
	• Nombre del representante legal		
	• Número del documento de identidad del representante legal		
	• Dirección, teléfono, fax, ciudad actual de la oficina principal. Si se trata de una sucursal o de una agencia, la de esta o la de la oficina principal.		
	• Tipo de empresa: privada, pública, mixta u otra		
b)	Información Financiera o especial		
	• Actividad económica principal		
	• Origen de los fondos con los cuales tramita la transacción		
c)	¿A los formularios se les anexa la siguiente documentación?		
	• Copia de existencia y representación legal de la persona jurídica expedido por la autoridad competentes (Escritura de constitución registrada en Registro de Comercio, Registro de Asociaciones y Fundaciones, Publicación de Estatutos en Diario Oficial.		
	• Declaración voluntaria de origen de fondos		
IV. PROCEDIMIENTOS PARA EL CONOCIMIENTO DE LAS CARACTERISTICAS DE LAS TRANSACCIONES DE LOS USUARIOS		SI	NO
1)	¿Son adecuados los procedimientos de segmentación establecidos por la entidad para determinar los factores de Riesgo?		
2)	¿Puede decirse que, con base en la muestra de usuarios y clientes, existe relación entre la actividad económica y las operaciones que realizan?		

V. CONTROLES SOBRE OPERACIONES EN EFECTIVO Y REGIMEN DE EXCEPCIONES		SI	NO
1)	¿Se encuentra a disposición de los empleados que reciben dinero en efectivo los formularios de operaciones en exceso del umbral (cuando se requiera por el manual)		
2)	¿La entidad diligencia los formularios para las transacciones en efectivo que superan los límites?		
3)	¿La entidad guarda los formularios en orden cronológico?		
4)	¿Los reportes globales que la entidad remite trimestralmente al oficial de cumplimiento		
5)	¿La entidad conserva la información de los formularios en forma centralizada?		
6)	¿La centralización permite la detección de operaciones inusuales o sospechosas?		
7)	¿La entidad cuenta con procedimientos adecuados para detectar operaciones múltiples		
8)	¿Existen reportes de operaciones sospechosas sobre efectivo a la autoridad competente?		

Glosario

1. **Aceptación de riesgo:** una decisión informada de aceptar las consecuencias y probabilidad de un riesgo en particular.
2. **Actitud hacia el riesgo:** enfoque de la organización para evaluar y eventualmente buscar, retener, tomar o alejarse del riesgo.(Gonzalez, 2015)
3. **Administración de riesgos:** la cultura, procesos y estructuras que están dirigidas hacia la administración efectiva de oportunidades potenciales y efectos adversos.
4. **Agentes económicos:** son todas las personas que realizan operaciones económicas dentro de un sistema.
5. **Análisis de riesgo:** un uso sistemático de la información disponible para determinar cuan frecuentemente puede ocurrir eventos especificados y la magnitud de sus consecuencias.
6. **Apetito de riesgo:** nivel de riesgo que la entidad tolera.
7. **Azar de riesgo:** una fuente de daño potencial o una situación con potencial para causar pérdidas.
8. **Beneficiario final:** toda persona natural o jurídica que, sin tener la condición de cliente, es la propietaria o destinataria de los recursos o bienes objeto del contrato o se encuentra autorizada o facultada para disponer de ellos.
9. **Compartir el riesgo:** compartir con otra de las partes el peso de la pérdida o del beneficio de la ganancia proveniente de un riesgo particular.
10. **Consecuencia:** el producto de un evento expresado cualitativa o cuantitativamente sea éste una pérdida, perjuicio, desventaja o ganancia. Podría haber un rango de productos posibles asociados a un evento.

- 11. Contexto externo:** ambiente externo en el cual la organización busca alcanzar sus objetivos, puede incluir el ambiente cultural, social, político, legal, reglamentario, financiero, tecnológico, económico, natural y competitivo, bien sea internacional, nacional, regional o local; impulsores clave y tendencias que tienen impacto en los objetivos de la organización, relaciones con las partes involucradas y sus percepciones y valores.(Gonzalez, 2015)
- 12. Contexto interno:** ambiente interno en el cual la organización busca alcanzar sus objetivos, incluye el gobierno, estructura organizacional, funciones, responsabilidades, políticas, objetivos y estrategias implementadas para lograrlos; las capacidades, entendidas en términos de recursos y conocimiento (por ejemplo capital, tiempo, personas, procesos, sistemas y tecnologías); sistemas y flujos de información, procesos para la toma de decisiones (tanto formales como informales); relaciones con las partes involucradas internas abarcando sus percepciones y valores; la cultura de la organización; normas, directrices, modelos adoptados por la organización, forma y extensión de las relaciones contractuales.(Gonzalez, 2015)
- 13. Contrapartes:** personas naturales o jurídicas con las cuales la empresa tiene vínculos de negocios, contractuales o jurídicos de cualquier orden.
- 14. Control de riesgo:** posibilidad de que ocurra un evento que se traduzca en pérdidas para los participantes en los mercados financieros, esencialmente para los inversores o prestamistas o en general para cualquiera que mantenga posiciones largas o cortas sobre cualquier instrumento financiero derivado o subyacente. (Instituto Español de Analistas Financieros, 2012)

15. **Control de riesgos:** la parte de administración de riesgos que involucra la implementación de políticas, estándares, procedimientos para eliminar o minimizar los riesgos adversos.
16. **Costo:** de las actividades, tanto directas como indirectas, involucrando cualquier impacto negativo, incluyendo pérdidas de dinero, de tiempo, de mano de obra, interrupciones, problemas de relaciones, políticas e intangibles.
17. **Criterios de riesgo:** términos de referencia mediante los cuales se evalúa la importancia del riesgo.
18. **Riesgo legal:** surge también como consecuencia de fallas en los contratos y transacciones, derivadas de actuaciones malintencionadas, negligencia o actos involuntarios que afectan la formalización o ejecución de contratos o transacciones.
19. **Establecimiento del contexto:** definición de los parámetros internos y externos que se han de tomar en consideración cuando se gestiona el riesgo, y establecimiento del alcance y los criterios del riesgo para la política para la gestión del riesgo.(Gonzalez, 2015)
20. **Evaluación de riesgos:** el proceso global de análisis de riesgo y evaluación de riesgo. El proceso utilizado para determinar las prioridades de administración de riesgos comparando el nivel de riesgo respecto de estándares predeterminados, niveles de riesgo objetivos u otro criterio.
21. **Evaluación del control:** revisión sistemática de los procesos para garantizar que los controles aún son eficaces y adecuados.
22. **Evento:** un incidente o situación, que ocurre en un lugar particular durante un intervalo de tiempo particular.
23. **Evitar un riesgo:** una decisión informada de no verse involucrado en una situación de riesgo.

24. **Factores de riesgo:** agentes generadores del riesgo de LA/FT.
25. **Financiamiento de riesgos:** los métodos aplicados para fondear el tratamiento de riesgos y las consecuencias financieras de los riesgos.
26. **Frecuencia:** una medida del coeficiente de ocurrencia de un evento expresado como la cantidad de ocurrencias de un evento en un tiempo dado. Véase también Probabilidad.
27. **GAFI (Grupo de Acción Financiera Internacional):** organismo intergubernamental constituido en 1989, que tiene como propósito desarrollar y promover políticas y medidas para combatir el lavado de activos y la financiación del terrorismo. Emitió “Las 40+9 Recomendaciones” para el control del lavado de activos y la financiación de la actividad terrorista.
28. **Gestión de riesgo:** cultura, procesos y estructuras dirigidas a obtener oportunidades potenciales mientras se administran los efectos adversos.
29. **Gestión de riesgos:** es un enfoque de gobierno estructurado y coordinado que abarca toda la empresa con el fin de identificar, cuantificar, responder y vigilar las consecuencias de eventos potenciales. Implementada por la gerencia, la GRE es evaluada por los auditores internos con respecto a su eficacia y eficiencia. (Instituto de auditores internos, 2014)
30. **Gestión del riesgo:** actividades coordinadas para dirigir y controlar una organización con respecto al riesgo.(Gonzalez, 2015)
31. **Identificación de riesgos:** el proceso de determinar qué puede suceder, por qué y cómo.
32. **Inmobiliaria:** compañía dedicada a la compra y venta de propiedades, tales como casas, departamentos, oficinas, locales, entre otros. Generalmente un comprador y un vendedor se ponen en contacto con ellos para entrar en las negociaciones correspondientes.

La compañía, en ese sentido, actúa de mediador entre ambos. Si la venta se concreta, la inmobiliaria recibe una comisión.(Ciudaris inmobiliaria, 2017)

33. **Interesados (partes interesadas):** aquellas personas y organizaciones que pueden afectar, ser afectados, o percibir ellos mismos ser afectados, por una decisión o actividad.
34. **Lavado de activos:** el lavado de activos (LA) busca ocultar o disimular la naturaleza, origen, ubicación, propiedad o control de dinero y/o bienes obtenidos ilegalmente. Implica introducir en la economía activos de procedencia ilícita, dándoles apariencia de legalidad al valerse de actividades lícitas, lo que permite a delincuentes y organizaciones criminales disfrazar el origen ilegal de su producto, sin poner en peligro su fuente.(Unidad de analisis financiero, 2011).
35. **Lavado de dinero:** operación que implica la transformación de los fondos y activos que fueran obtenidos a partir de actividades ilegales en lícitos, para así poder circular sin ningún tipo de problema en el sistema financiero que corresponda. (Definicion ABC, 2014)
36. **Marco de referencia para la gestión del riesgo:** conjunto de componentes que brindan las bases y las disposiciones de la organización para diseñar, implementar, monitorear, revisar y mejorar continuamente la gestión del riesgo a través de toda la organización. Las bases incluyen la política, los objetivos, el comando y el compromiso para gestionar el riesgo, en tanto que las disposiciones incluyen planes, relaciones, rendición de cuentas, recursos, procesos y actividades.(Gonzalez, 2015)
37. **Monitoreo o seguimiento:** comprobar, supervisar, observar críticamente o registrar el progreso de una actividad, acción o sistema en forma sistemática para identificar cambios.

38. **Operaciones inusuales:** operaciones que realizan las personas naturales o jurídicas, que por su número, cantidad o características, no se enmarcan dentro de los sistemas y prácticas normales de los negocios de una industria o sector determinado.
39. **Operaciones sospechosas:** operaciones que realizan las personas naturales o jurídicas, que por su número, cantidad o características, no se enmarcan dentro de los sistemas y prácticas normales de los negocios de una industria o sector determinado, y de acuerdo con los usos y costumbres de la actividad que se trate, no hayan podido ser razonablemente justificadas.
40. **Plan para la gestión del riesgo:** esquema dentro del marco de referencia para la gestión del riesgo que especifica el enfoque, los componentes y los recursos de la gestión que se van a aplicar a la gestión del riesgo. Los componentes de la gestión comúnmente incluyen procedimientos, prácticas, asignación de responsabilidades, secuencia y oportunidad de las actividades.(Gonzalez, 2015)
41. **Política para la gestión del riesgo:** declaración de la dirección y las intenciones generales de una organización con respecto a la gestión del riesgo.(Gonzalez, 2015)
42. **Posibilidad:** descripción general de la probabilidad o la frecuencia.
43. **Probabilidad:** la probabilidad de un evento específico o resultado, medido por el coeficiente de eventos o resultados específicos con relación a la cantidad total de posibles eventos o resultados. Utilizado como una descripción cualitativa de probabilidad o frecuencia.
44. **Proceso de administración de riesgos:** la aplicación sistemática de políticas, procedimientos y prácticas de administración a las tareas de establecer el contexto, identificar, analizar, evaluar, tratar, monitorear y comunicar riesgos.

- 45. Proceso para la gestión del riesgo:** aplicación sistemática de las políticas, los procedimientos y las prácticas de gestión a las actividades de comunicación, consulta, establecimiento del contexto, identificación, análisis, evaluación, tratamiento, monitoreo y revisión del riesgo.(González, 2015)
- 46. Propietario del riesgo:** persona o entidad con la responsabilidad de rendir cuentas y la autoridad para gestionar un riesgo.(González, 2015)
- 47. Reducción de riesgos:** una aplicación selectiva de técnicas apropiadas y principios de administración para reducir las probabilidades de una ocurrencia, o sus consecuencias, o ambas.
- 48. Reporte de operaciones sospechosas (ROS):** reporte de una operación sospechosa que la empresa efectúa a la Unidad de Información y Análisis Financiero.
- 49. Retención de riesgos:** intencionalmente o sin intención retener la responsabilidad por las pérdidas, o la carga financiera de las pérdidas o sus consecuencias dentro de la organización.
- 50. Riesgo de contagio:** posibilidad de pérdida que una entidad puede sufrir, directa o indirectamente, por una acción o experiencia de un vinculado.
- 51. Riesgo inherente:** nivel de riesgo propio de la actividad, sin tener en cuenta el efecto de los controles.
- 52. Riesgo legal:** posibilidad de pérdida en que incurre una entidad al ser sancionada u obligada a indemnizar daños como resultado del incumplimiento de normas o regulaciones y obligaciones contractuales.

- 53. Riesgo operativo:** posibilidad de incurrir en pérdidas por deficiencias, fallas o inadecuaciones, en el recurso humano, los procesos, la tecnología, la infraestructura o por la ocurrencia de acontecimientos externos. Esta definición incluye el riesgo legal y reputacional, asociados a tales factores.
- 54. Riesgo reputacional:** posibilidad de pérdida en que incurre una entidad por desprestigio, mala imagen, publicidad negativa, cierta o no, respecto de la institución y sus prácticas de negocios, que cause pérdida de clientes, disminución de ingresos o procesos judiciales.
- 55. Riesgo residual o neto:** es el nivel resultante del riesgo después de aplicar los controles.
- 56. Riesgo:** efecto de la incertidumbre sobre los objetivos, considerando que un efecto es una desviación de aquello que se espera, sea positivo, negativo o ambos; y también que los objetivos pueden tener aspectos diferentes (por ejemplo: financieros, salud y seguridad, y metas ambientales) y se pueden aplicar en niveles diferentes (estratégico, en toda la organización, en proyectos, productos y procesos).(González, 2015)
- 57. Riesgos asociados al lavado de dinero y activos:** riesgos a través de los cuales se materializa el riesgo de lavado de dinero y activos; éstos son: reputacional, legal, operativo y contagio, entre otros.
- 58. Segmentación:** proceso por medio del cual se lleva a cabo la separación de elementos en grupos homogéneos al interior de ellos y heterogéneos entre ellos. La separación se fundamenta en el reconocimiento de diferencias significativas en sus características (variables de segmentación).

- 59. Señales de alerta:** hechos, situaciones, eventos, cuantías, indicadores cuantitativos y cualitativos, razones financieras y demás información que la entidad determine como relevante, a partir de los cuales se puede inferir oportuna o prospectivamente la posible existencia de un hecho o situación que escapa a lo que la empresa determine como normal.
- 60. Sistema de Gestión de Riesgos:** conjunto de reglas y principios relacionados entre sí de forma ordenada para contribuir a identificar, analizar y cuantificar las probabilidades de pérdidas y efectos secundarios que se desprenden de los desastres, así como de las acciones preventivas, correctivas y reductivas correspondientes que deben emprenderse. (Think & Sell, 2015)
- 61. Transferir riesgos:** cambiar la responsabilidad o carga por las pérdidas a una tercera parte mediante legislación, contrato, seguros u otros medios.
- 62. Tratamiento del riesgo:** proceso de selección e implementación de medidas para modificar el riesgo.
- 63. UIF (Unidad de Investigación Financiera):** unidad administrativa especial adscrita a la Fiscalía General de la Republica, que tiene como objetivo prevenir y detectar posibles operaciones de lavado de activos y financiación del terrorismo en diferentes sectores de la economía.
- 64. Valoración del riesgo:** proceso total de identificación del riesgo, análisis del riesgo y evaluación del riesgo.