

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



**“DISEÑO DE UN MODELO DE EVALUACIÓN DE CONTROL INTERNO
ENFOCADO A LA PREVENCIÓN DE LAVADO DE DINERO Y ACTIVOS EN
EMPRESAS DEL SECTOR BIENES RAÍCES Y AGENTES INMOBILIARIOS EN EL
MUNICIPIO DE SAN SALVADOR”**

TRABAJO DE INVESTIGACIÓN PRESENTADO POR:

ÁNGEL GÓMEZ, KENENH YELTSIN
LARIOS DE HERNÁNDEZ, JACKELINE BEATRIZ
MARTÍNEZ RIVERA, PAOLA GISELLE

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

**NOVIEMBRE, 2019
SAN SALVADOR, EL SALVADOR, CENTROAMERICA.**

AUTORIDADES UNIVERSITARIAS

Rector	: Msc. Roger Armando Arias Alvarado.
Secretario General	: Msc. Francisco Antonio Alarcón Sandoval
Decano de la Facultad de Ciencias Económicas	: Lic. Nixon Rogelio Hernández Vázquez
Secretaria de la Facultad de Ciencias Económicas	: Licda. Vilma Marisol Mejía Trujillo
Director de la Escuela de Contaduría Pública	: Lic. Gilberto Díaz Alfaro
Coordinador General de procesos de graduación Facultad de Ciencias Económicas	: Lic. Mauricio Ernesto Magaña Menéndez
Coordinador del Seminario	: Lic. Daniel Nehemías Reyes López
Docente Director	: Lic. Oscar Alcides Montiel Hernández.
Jurado Examinador:	: Masc. José Gustavo Benítez Estrada Lic. Carlos Nicolás Fernández Linares

NOVIEMBRE DE 2019

SAN SALVADOR, EL SALVADOR, CENTROAMÉRICA.

AGRADECIMIENTOS

Primeramente, le doy gracias a Dios y la Virgen de Guadalupe por darme, la Sabiduría y Fortaleza para luchar por mi carrera Profesional, en segundo lugar, a mis padres, mi padre José Domingo Ángel Guerra y mi madre María Lidia Gómez de Ángel quienes me brindaron su apoyo incondicional y su dirección cuando siempre lo necesite. De igual forma agradecer a mis compañeras de tesis por la dedicación y esfuerzo para poder lograr nuestro objetivo, también a los docentes y asesores de la Facultad de Ciencias Económicas, quienes me brindaron y compartieron sus conocimientos, y todas aquellas personas quienes me brindaron su apoyo moral para culminar ver este sueño hecho realidad.

Kenenh Yeltsin Ángel Gómez

Primeramente, doy gracias a Dios a la Virgen María, por sus bendiciones por darme fuerzas a seguir adelante y culminar mis estudios. Gracias a mi madre Ruth Marroquín que me ha comprendido y apoyado de manera incondicional, mi padre Víctor Larios, mi esposo y a mi hijo porque me han apoyado y comprendido en todo momento, a mis hermanos Lidia, Eduardo y Carlos que siempre me han dado su apoyo y sacrificado su tiempo para poder culminar mi carrera profesional, A mis compañeros de tesis por su esfuerzo, dedicación, apoyo y perseverancia.

Jackeline Beatriz Larios de Hernández

Agradezco a Dios por regalarme sabiduría y fuerza para terminar mis estudios universitarios, agradezco a mi madre Cecilia Rivera por su apoyo, amor y comprensión incondicional y por motivarme a seguir adelante, a mi hermana Tania Martínez por su apoyo, a Marvin Argueta por su comprensión y apoyarme en todo momento, a mis compañeros de tesis por su esfuerzo y todos aquellos que a seguir adelante.

Paola Giselle Martínez Rivera

ÍNDICE

RESUMEN EJECUTIVO.	III
CAPÍTULO I. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA	1
1.1 SITUACIÓN PROBLEMÁTICA DE LAVADO DE DINERO, EN LAS EMPRESAS DEL SECTOR DE BIENES RAICES Y AGENTES INMOBILIARIOS	1
1.1.1 Antecedentes	1
1.1.2 Características del problema.	2
1.2 ENUNCIADO DEL PROBLEMA	4
1.2.1 Justificación de la investigación	5
1.2.2 Importancia	5
1.2.3 Utilidad Social	5
1.3 OBJETIVOS DE LA INVESTIGACIÓN	6
1.3.1 Objetivo General	6
1.3.2 Objetivos Específicos	6
1.4 FORMULACIÓN DE LA HIPÓTESIS	7
1.4.1 Hipótesis del trabajo	7
CAPÍTULO II. MARCO TEÓRICO, TÉCNICO Y LEGAL	8
2.1 ESTADO ACTUAL DEL DELITO DE LAVADO DE DINERO Y ACTIVOS EN LAS EMPRESAS DE BIENES RAÍCES Y AGENTES INMOBILIARIOS	8
2.2 MARCO TEÓRICO	10
2.2.1 Generalidades del sector bienes raíces	11
2.2.2 Antecedentes del lavado de dinero.	17
2.2.3 Etapas del lavado de dinero.	18
2.2.4 Organismos internacionales que intervienen en la prevención de Lavado de dinero	20
2.2.5 Características de las Actividades y Profesiones no Financieras Designadas (APNFD)	25
2.3 MARCO CONCEPTUAL	31
2.4 MARCO LEGAL	32
2.5 MARCO TÉCNICO	33
CAPÍTULO III. METODOLOGÍA DE LA INVESTIGACIÓN.	40
3.1 ENFOQUE Y TIPO DE INVESTIGACIÓN.	40
3.2 DELIMITACIÓN TEMPORAL Y ESPACIAL.	40
3.4 VARIABLES E INDICADORES	42
3.5 TÉCNICAS Y PROCEDIMIENTOS PARA LA RECOPIACIÓN DE LA INFORMACIÓN	43
3.5.1 Procesamiento y análisis de la información.	44

3.5.2 Diagnóstico de la información	44
3.5.3 Cruce de variables	44
3.6 CRONOGRAMA DE ACTIVIDADES.	42
CAPÍTULO IV. DISEÑO DE UN MODELO DE EVALUACIÓN DE CONTROL INTERNO ENFOCADO A LA PREVENCIÓN DE LAVADO DE DINERO Y DE ACTIVOS EN EMPRESAS DEL SECTOR BIENES RAÍCES Y AGENTES INMOBILIARIOS EN EL MUNICIPIO DE SAN SALVADOR	48
4.1 PLANTEAMIENTO DEL CASO	48
4.2 ESTRUCTURA DEL PLAN DE SOLUCIÓN	48
4.3 BENEFICIOS Y LIMITANTES	51
4.4 DESARROLLO DE CASO PRÁCTICO	52
CONCLUSIONES	120
RECOMENDACIONES	121
BIBLIOGRAFIA.	122

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1. Estructura del sector inmobiliario	14
Figura 2: Estructura del plan de solución	50

ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1: Ventajas y desventajas de invertir en inmuebles	15
Tabla 2: Factores de riesgo sobre lavado de dinero asociados al sector inmobiliario	16
Tabla 3: Estructura de COSO 2017 y los 20 principios	29
Tabla 4. Legislación Aplicable	34
Tabla 5: Normativa técnica aplicable	39

RESUMEN EJECUTIVO.

El sector de las empresas bienes raíces y agentes inmobiliarios tiene un papel fundamental en el desarrollo y crecimiento económico del país, a la vez se vuelve un sector vulnerable para el delito de lavado de dinero y de activos, según organismos internacionales de anti lavado de dinero, consideran este sector muy atractivo, para que las organizaciones delictivas puedan ocultar el origen de sus fondos ilícitos. En El Salvador no existe una autoridad supervisora en el sector inmobiliario que inspeccione, vigile y controle sus actividades, relacionadas con el requerimiento de la Ley Contra El Lavado de Dinero y de Activos.

El objetivo de la investigación es diseñar un modelo de evaluación de control interno que brinde el fortalecimiento del sistema de control interno preventivo en relación al lavado de dinero y de activos, tomando como base los cinco componentes de COSO ERM 2017, y el cumplimiento de las disposiciones de Ley Contra El Lavado Dinero y de Activos, reglamento, y el instructivo emitido por la Unidad de Investigación Financiera (UIF)

De acuerdo a norma legal regulatorias en materia de lavado de dinero en El Salvador, el sector de bienes raíces y agentes inmobiliarios, está en la obligación de realizar la identificación y conocimiento de sus clientes con los cuales realizan relaciones comerciales, así como reportar por escrito o cualquier medio electrónico ante la Unidad de Investigación Financiera aquellas operaciones que superan el umbral de la Ley Contra el Lavado de dinero y de Activos, con lo cual es importante que las empresas del sector, tengan un conocimiento sólido y eficaz, para no verse involucrado con el delito de lavado de dinero.

En el transcurso de la investigación se identificaron debilidades de procedimiento de control para la prevención de lavado de dinero, en sector inmobiliario del municipio de San Salvador, por lo que el presente modelo de evaluación de control interno, será de gran beneficio, ya que contarán con una herramienta que facilitará diagnosticar el nivel de eficiencia del sistema de control interno e identificar sus debilidades y reducir los niveles de riesgo.

La metodología utilizada se realizó a través del método hipotético deductivo, ya que por medio de este se pudo observar la problemática relacionada con el delito de lavado de dinero y activos en el sector de bienes raíces y agentes inmobiliarios en el municipio de San Salvador, se estructuró la hipótesis y variables para deducir las causas y efectos del enfoque del modelo de evaluación de control interno

Al analizar los resultados provenientes de la investigación de campo se determinó que el sector de bienes raíces y agentes inmobiliario del municipio de San Salvador, no cuenta con un modelo o herramienta de evaluación de control interno, que le permita o facilite el fortalecimiento de los procedimientos control enfocados a la de prevención contra el lavado de dinero y de activos.

La estructura del plan de solución basados en COSO ERM 2017, son cuestionarios divididos en los 5 componentes, que son los siguientes; ambiente de control, evaluación de riesgo, actividades de control, información y comunicación, el contenido de la preguntas están enfocadas al cumplimiento de las normas legales regulatorias, en materia de anti lavado de dinero en El Salvador, el lavado de dinero, es un delito tipificado y es un problema a nivel mundial existente, y a las organizaciones criminales les permite dar una apariencia lícita a enormes cantidades de efectivo y activos obtenidos por actividades delictivas e ilícitas, para que después logren circular sin ninguna dificultad en el sistema financiero.

En el sector de bienes raíces y agentes inmobiliarios el lavado de dinero y de activos, existe una inversión altamente atractiva por los delincuentes para desviar fondos ilícitos, una de las técnicas más utilizadas es el testaferro que consiste en la inscripción de una propiedad o hipoteca a nombre de otra persona, familiar, amigo, con el fin de ocultar la identidad criminal.

Por lo anterior se realiza un “diseño de un modelo de evaluación de control interno enfocado a la prevención de lavado de dinero y de activos en empresas del sector bienes raíces y agentes inmobiliarios en el municipio de San Salvador”, el cual está conformado por cuatro capítulos. El primero hace mención de los antecedentes del sector, características, importancia, objetivos, determinación de hipótesis.

El segundo capítulo contiene el estado actual, antecedentes del sector bienes raíces y agentes inmobiliarios a nivel nacional e internacional, generalidades, estructura, ventajas y desventajas de inversión de inmuebles, etapas, tipologías relacionadas al sector, componentes del COSO ERM 2017, definiciones, marco legal y técnico aplicable al sector en estudio.

En el tercer capítulo se aborda la metodología de la investigación, en la cual se especifica el enfoque, tipo de investigación, delimitación, sujeto y objetos de estudio, variables e indicadores, técnicas y procedimientos para la recopilación de la información.

En el cuarto capítulo se desarrolla la propuesta del caso práctico, estructura de plan de solución, beneficios y limitantes, esto permite reforzar los puntos clave sobre la prevención del lavado de dinero y de activos en el sector bienes raíces y agentes inmobiliarios, así como las conclusiones y recomendaciones efectuadas en la investigación.

CAPÍTULO I. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

1.1 SITUACIÓN PROBLEMÁTICA DE LAVADO DE DINERO, EN LAS EMPRESAS DEL SECTOR DE BIENES RAICES Y AGENTES INMOBILIARIOS

1.1.1 Antecedentes

El lavado de dinero y de activos es un delito tipificado y es un problema a nivel mundial existente, las organizaciones criminales pueden dar una apariencia lícita a enormes cantidades de efectivo y activos obtenidos por actividades delictivas e ilícitas, para que después circulen sin ninguna dificultad en el sistema financiero.

El sector de las empresas de bienes raíces y agentes inmobiliarios tiene un papel fundamental en el lavado de dinero, ya que es una forma más fácil para los delincuentes poder ocultar los fondos ilícitos; como ejemplo una de las técnicas utilizadas con más frecuencia para el lavado de dinero es del testaferro, que consiste en la inscripción de una propiedad o hipoteca a nombre de otra persona, familiar, amigo, o pariente, con el fin de ocultar la identidad criminal o la fuente de financiamiento, así como los inmuebles adquiridos por las organizaciones delincuenciales, esto conlleva a que las empresas se vuelvan más vulnerables; en tal sentido deben contar con un sistema de control interno preventivo adecuado, el cual les permitirá reducir el riesgo de ser utilizadas para tal fin.

Las empresas están expuestas a ser utilizadas para operaciones con recursos de procedencia ilícita, esto, les puede ocasionar pérdidas económicas por sanciones monetarias, desprestigio ante sus clientes y proveedores, extinción de inmuebles relacionados con el delito y cancelación de su personería jurídica.

En el marco internacional, el Grupo de Acción Financiera Internacional (GAFI), en el 1,990 estableció las 40 recomendaciones, cuyo mandato es fijar estándares y promover la implementación efectiva de medidas legales, regulatorias y operativas para combatir el lavado de dinero y el financiamiento del terrorismo, dichas recomendaciones son medidas para ser aplicadas en los países con el objetivo de prevenir el lavado de dinero. (GAFI, 2012)

En el contexto internacional, se explica que la vulnerabilidad ha existido en las transacciones de compra y venta en el sector bienes raíces y agentes inmobiliarios para el delito de lavado de dinero, por ejemplo, ocurrió en Nicaragua con Sergio Umaña Salamanca de nacionalidad salvadoreña, fue condenado por el Juez séptimo del distrito penal de Managua, de acuerdo a la Fiscalía lavaban dinero a través de compra de bienes inmuebles, viviendas, automotores. (La Prensa Gráfica)

El Salvador, debido que el delito de lavado de dinero transcendía a nivel mundial, optó por incluir la Ley Contra el Lavado de Dinero y de Activos, que fue aprobada en diciembre de 1998, publicada en el diario oficial 240 tomo 341, y su última reforma entró en vigor el 1 de enero del 2016, con el objetivo de prevenir, detectar, sancionar y erradicar tanto el delito en sí como su encubrimiento, así como también establece sujetos obligados a su cumplimiento.

En el año 2016, se dio el caso de la señora Sonia del Carmen Morales Mendoza, propietaria de 11 inmuebles, los cuales no pudo comprobar que fueron adquiridos con dinero lícito, y fue condenada en El Tribunal 5° de Sentencia de San Salvador. (La Prensa Gráfica).

1.1.2 Características del problema.

Las empresas del sector de bienes raíces, así como los agentes inmobiliarios, están expuestas como opción preferida por organizaciones criminales, para ser utilizadas, para el delito

de lavado de dinero, a continuación, se describen algunas características de la problemática existente.

- **Incumplimientos legales:** Las organizaciones criminales con el fin de poner en circulación en el Sistema Financiero el dinero obtenido de actividades delictivas e ilícitas, pueden utilizar a las empresas de bienes raíces y agentes inmobiliarios, para el lavado de dinero, debido a la vulnerabilidad existente en el sector, por lo tanto, el riesgo es alto del incumplimiento de la Ley Contra El Lavado de Dinero y de Activos, y en consecuencia se puede incurrir en multas monetarias y sanciones penales que pueden perjudicar a la continuidad de la operaciones de la entidad.
- **Falta de conocimiento para la aplicación de un adecuado control interno:** Debido a que las operaciones con recursos de procedencia ilícita, ha tomado una alta relevancia a nivel nacional, existe falta de conocimiento en la aplicación de los controles internos para las empresas de bienes raíces y agentes inmobiliarios ya que es uno de los requisitos fundamentales para la prevenir el lavado de activos.
- **Significativo flujo de efectivo:** Las transacciones de efectivo que se dan en las compras, ventas, permutas o arrendamiento de bienes inmuebles, pueden ser utilizadas por las organizaciones criminales, ya que a nivel nacional e internacional se está realizando mucho delito de lavado de dinero. Las empresas del sector bienes raíces y agentes inmobiliarios no pueden justificar sus movimientos de recursos que dan origen a estas operaciones, así como la procedencia y finalidad de los fondos, las principales causas por las cuales las empresas deben dar cumplimiento a lo establecido en dicha Ley.
- **Falta de autoridad supervisora:** De acuerdo al informe de evaluación mutua de El Salvador en 2010, identifica que las empresas inmobiliarias carecen de disposiciones

específicas que permitan el cumplimiento legal para prevenir el lavado de dinero y de activos.

- **Alto crecimiento en el mercado:** Según datos del Banco Central de Reserva el sector inmobiliario se ha estimado una tasa de crecimiento del 4 % indicando un despertar y dinamismo en el mercado de bienes y raíces de El Salvador, (laprensagrafica), dando como resultado un aumento en el índice de profesionales que ejercen como agentes inmobiliarios, con respecto a la actividad de compra, venta y alquiler de inmuebles, por lo tanto, es susceptible para las organizaciones criminales a realizar actividades ilícitas a través de las transacciones.
- **Utilización de testaferros:** Las organizaciones criminales que adquieren los servicios de las empresas de bienes raíces y agentes inmobiliarios, tienen la facilidad de nombrar a otras personas como dueños de las propiedades o venta del inmueble, con el propósito de desviar la identidad del criminal y el origen verdadero de los fondos y de este modo, lavan cantidades altas de efectivo provenientes de actividades ilícitas.

1.2 ENUNCIADO DEL PROBLEMA

Uno de los grandes problemas que afronta actualmente el sector bienes raíces y agentes inmobiliarios es el delito de lavado de dinero, por lo que es necesario implementar controles internos para prevenir el aumento a la vulnerabilidad. En consideración de lo anterior, surge la necesidad de plantear la siguiente problemática:

¿En qué medida la falta de un modelo de evaluación de control interno aumenta la vulnerabilidad para que las empresas de bienes raíces y agentes inmobiliarios, sean utilizadas para el lavado de dinero y de activos?

1.2.1 Justificación de la investigación

Esta investigación es novedosa ya que, hasta el momento no se ha desarrollado un modelo de evaluación de control interno del sector de bienes raíces y agentes inmobiliarios del municipio de San Salvador, debido al auge que ha tomado el delito de lavado de dinero y de activos, las empresas están en la obligación de realizar sus operaciones de compra y venta de una manera fiable con el propósito de cumplir las disposiciones de la Ley, dicho modelo será útil para el departamento de auditoría interna y administración, y servirá como una guía de procedimientos para minimizar el riesgo y fortalecer el sistema de control interno preventivo.

1.2.2 Importancia

En El Salvador las empresas del sector de bienes raíces y agentes inmobiliarios se consideran de alta importancia dentro del entorno económico del país, debido a la naturaleza de sus operaciones en la compra y venta de inmuebles y arrendamientos, es catalogado por el Grupo de Acción Financiera Internacional de Sudamérica GAFISUD, como Actividades y Profesiones no Financieras Designadas (APNFD), por ser altamente susceptible al lavado de dinero y de activos por las organizaciones criminales, por lo anterior, es de suma importancia que las empresas del sector de bienes raíces implementen un sistema de control interno eficaz que ayude a combatir dicho delito.

1.2.3 Utilidad Social

Con esta investigación, se pretende brindar un aporte al sector de bienes raíces y agentes inmobiliarios en el municipio de San Salvador, por que propone el diseño de un modelo de evaluación de control interno enfocado a la prevención de lavado de dinero y de activos, con el fin

de fortalecer los procedimientos preventivos del sistema de control interno, y además de dar cumplimiento a lo establecido en la normativa nacional e internacional.

Asimismo, será de mucha utilidad para los siguientes departamentos dentro del sector inmobiliario: unidad de auditoría interna, administración de la empresa y otros beneficiarios, como estudiantes y profesionales, ya que podrán evaluar un sistema de control interno preventivo del lavado de dinero, tomando como base el modelo que será propuesto en la investigación.

1.3 OBJETIVOS DE LA INVESTIGACIÓN

1.3.1 Objetivo General

- Elaborar un modelo de evaluación de control interno que fortalezca el sistema de control interno preventivo en relación al delito de lavado de dinero y de activos, de las empresas del sector de bienes raíces y agente inmobiliarios ubicadas en el municipio de San Salvador.

1.3.2 Objetivos Específicos

- Identificar los principales riesgos que afecten al sistema de control interno para prevenir el lavado de dinero y de activos de las empresas de sector bienes raíces y agentes inmobiliarios
- Diagnosticar los controles internos preventivos en relación al delito de lavado dinero y de activos que procedan de actividades ilícitas.
- Proponer procedimientos de control interno, que permitan minimizar el nivel de riesgo de exposición al delito de lavado de dinero y de activos.

1.4 FORMULACIÓN DE LA HIPÓTESIS

1.4.1 Hipótesis del trabajo

Para efectos de la investigación se establece la siguiente hipótesis: El adecuado diseño de un modelo de evaluación de control interno preventivo, disminuirá la vulnerabilidad de que las empresas del sector bienes raíces y agentes inmobiliarios sean utilizadas para realizar el delito de lavado de dinero y de activos.

CAPÍTULO II. MARCO TEÓRICO, TÉCNICO Y LEGAL

2.1 ESTADO ACTUAL DEL DELITO DE LAVADO DE DINERO Y ACTIVOS EN LAS EMPRESAS DE BIENES RAÍCES Y AGENTES INMOBILIARIOS

En la actualidad el sector de bienes raíces y agentes inmobiliarios es considerado uno de los más vulnerable para el delito de lavado de dinero, además de ser uno de los métodos utilizado por las organizaciones criminales, debido a que se puede llevar a cabo en una sola operación, y puede convertir fácilmente una alta cantidad de efectivo ilícito, también el criminal puede desviar el origen del fondo que es proveniente de actividades ilícitas, y como en consecuencia tiene un impacto económico para los países que son afectados, así como para el sector inmobiliario nacional e internacional, por lo que los organismos internacionales están en la lucha por el desarrollo y aplicación de estándares para prevenir y detectar el delito de lavado de dinero.

El mercado inmobiliario es uno de los sectores que se encarga de la compra, venta y alquileres de viviendas, inmuebles comerciales. Según el Banco Central de Reserva de El Salvador, el sector pertenece el 8.8 % del (PIB) Producto Interno Bruto (La Prensagráfica, 2018). Por lo que es necesario implementar medidas de control interno que regulen las actividades en relación a la prevención de dicho delito, para que el rubro genere confianza y dinamismo en la economía.

En el contexto internacional el Grupo de Acción Financiera Internacional (GAFI), establece como marco de referencia 40 recomendaciones que son medidas para el combate del lavado de dinero y de activos, en la recomendación 22, se cataloga al sector de bienes raíces como parte de las Actividades y Profesiones No Financieras Designadas (APNFD), el cual debe implementar medidas de prevención en las diferentes transacciones inmobiliarias. (GAFI, 2012)

El Salvador para el año 2014 el (GAFI) en su noveno informe de evaluación mutua (IEM), señala importantes recomendaciones relacionadas al sector inmobiliario, en una de la calificación no cumplida, menciona que no existen autoridades competentes que regulen y supervisen las APNFD en relación al lavado de dinero y activos.

Dentro de las acciones tomadas para mejorar la regulación y supervisión de las APNFD fueron las siguientes; Capacitación del marco regulatorio de lucha contra el lavado de dinero y contra el financiamiento del terrorismo dirigido a Actividades y Personas No Financieras Designadas, la segunda medida fue que para el 17 mayo del 2013 se aprobó por acuerdo N°085 el Instructivo de la Unidad de Investigación Financiera para la Prevención el Lavado de Dinero y de Activos publicado en el Diario Oficial No 119, tomo 400, del 01 de julio de 2013, en el cual obliga a establecer procedimientos de acreditación para la supervisión.

De acuerdo a la reforma a la Ley Contra el Lavado de Dinero y de Activos, que fue aprobada en el año 2015 por la Asamblea Legislativa, que entró en vigor el 1° de enero del 2016, de acuerdo a legislación reformada establece que “los sujetos obligados de la presente Ley” según en el Art.2 el numeral 20 cualquier institución privada o de economía mixta, y sociedad mercantil, en este sentido obliga a las empresas sujetas que implementen medidas de debida diligencia del cliente en sus operaciones financieras.

2.2 MARCO TEÓRICO

A nivel internacional.

En todo el mundo, los bienes raíces son utilizados por las organizaciones criminales para ubicar ganancias producto de actividades ilícitas y lavar fondos del narcotráfico, la corrupción, la evasión de impuestos y más. Las autoridades reguladoras de muchos países están realizando un control exclusivo del sector, escudriñando a los agentes de bienes raíces y otros actores involucrados en las transacciones y operaciones inmobiliarias, lo que despierta la posibilidad de mayores sanciones y nuevas normativas a nivel internacional.

El mercado inmobiliario ha crecido a nivel internacional, donde son visitados por cientos y miles de extranjeros (americanos, canadienses, españoles, venezolanos, entre otras nacionalidades) con interés en comprar inmuebles, tanto en la ciudad como en playas y montañas. (Remax.com, 2019)

Las empresas promotoras, inversionistas privados e inmobiliarias internacionales, tanto de Estados Unidos, Sur América, como Europa, han iniciado la construcción de proyectos inmobiliarios de gran magnitud. Igualmente un alto número de empresas de corredores de bienes raíces internacionales, se están instalando en el país mensualmente. (Gogetit.com, 2016)

A nivel nacional.

La crisis económica que golpeó al país en el año 2008, reportó una disminución en la demanda de inmuebles para arrendar o vender del 40%, según cálculos establecidos por la Cámara Salvadoreña de Bienes Raíces (CSBR); ya que todas las personas cuidan mucho los recursos que poseen.

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.

En El Salvador la Cámara Salvadoreña de la Construcción y la Cámara Salvadoreña de Bienes Raíces, son organizaciones vinculadas directamente al sector inmobiliario y que juegan un rol estratégico importante, en el desarrollo de proyectos de infraestructura y administración de bienes para su colocación en el mercado. Así también, las entidades financieras son de importancia para el desarrollo del sector; ya que, apoyan empresas que se dedican a la construcción como también a las que administran bienes inmuebles; permitiendo así ser una influencia financiera para el sector que permita obtener liquidez para ejecutar y promover proyectos. (Alfaro Martínez, 2014)

2.2.1 Generalidades del sector bienes raíces

El desarrollo del sector inmobiliario ha aumentado en los últimos tiempos hasta convertirse en un pilar fundamental de la economía, ya que estos se utilizan de diferentes maneras como, por ejemplo, arrendamiento, traspasos, cederse o venderse entre individuos, empresas, organizaciones caritativas, religiosas, educativas, fideicomisarios en general, etc.

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 el cual aparecerá la descripción de la propiedad.

El arrendamiento de inmuebles, representa una mayor trascendencia económica para las empresas inmobiliarias, porque facilita a las personas disfrutar de los beneficios del inmueble, sin tener que desembolsar un valor total por adquisición de la propiedad; siendo las más

importantes las edificaciones cuyo destino no sea la vivienda, sino el ejercer en ellas, con establecimiento abierto, una actividad de industria, comercio o con fines lucrativos donde se adquiera una entrada de dinero.

Uno de los factores importantes para el desarrollo del sector inmobiliario es proporcionar a la población una vivienda, y suplir las diversas necesidades de carácter social.

Agentes inmobiliarios

Los corredores inmobiliarios, ya no se encuentran restringidos a negocios locales ya que existe un creciente mercado global que involucra sumas significativas de inversiones y transacciones inmobiliarias nacionales e internacionales, favoreciendo el desarrollo tecnológico y los métodos de comunicación internacional. Es importante puntualizar que existen profesionales, gremios y organizaciones que frecuentemente se hacen cargo de transacciones inmobiliarias, donde se encuentran los corredores inmobiliarios, constructores, instituciones financieras, administradores de inmuebles, funcionarios y administradores que forman parte del personal de una compañía de agentes inmobiliarios.

Servicios principales de los agentes inmobiliarios.

Entre los servicios más destacados, dentro de mercado inmobiliarios, se pueden mencionar los siguientes:

- **Asesoramiento.** Ofrecer un buen servicio a los clientes, conocer a la perfección el mercado, tener un control y análisis para poder dar con lo que buscan los compradores y vendedores.
- **Negociación.** Tratar con ambas partes comprador y vendedor.
- **Comercialización.** La principal función de un agente inmobiliario es vender, comprar y alquilar inmuebles.

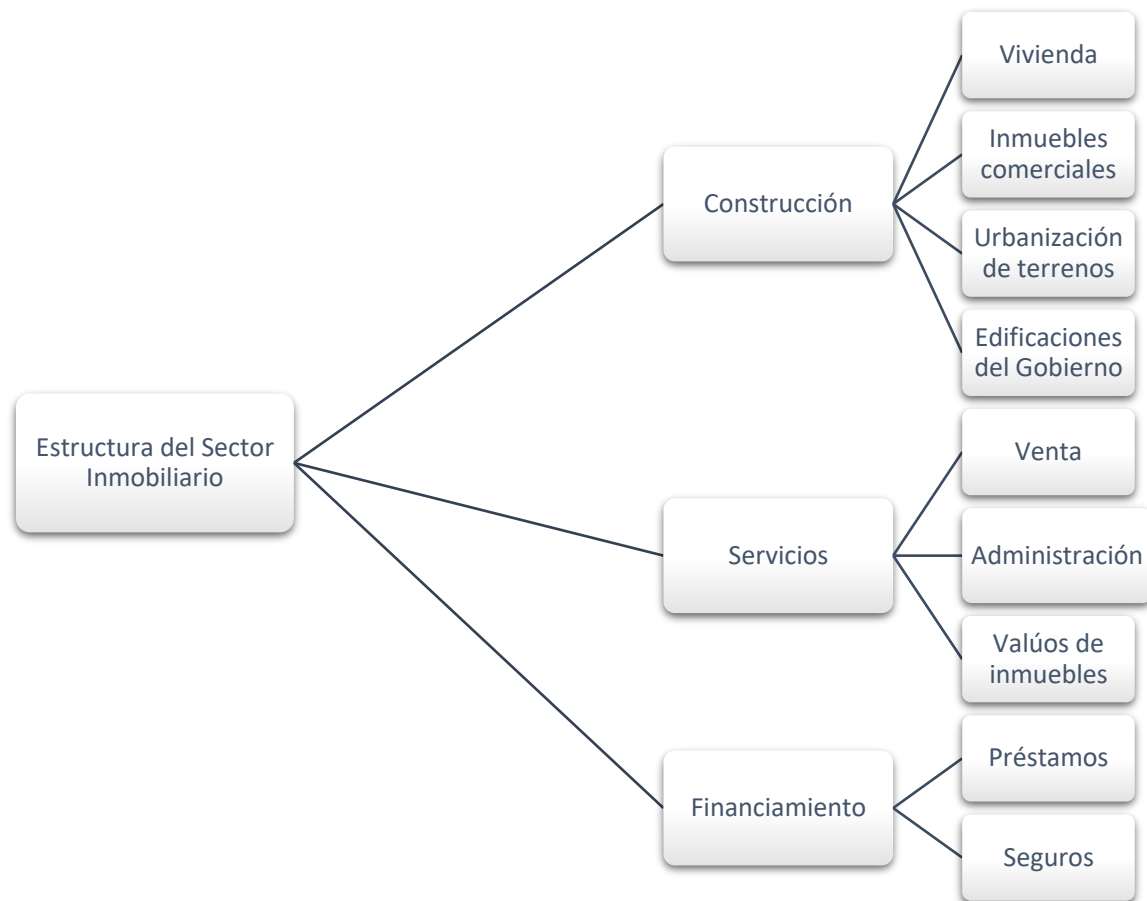
- Atención personalizada. El agente debe mostrarse cercano y atento, para que el cliente tenga confianza en dar a información de los bienes que se venderán o comprarán. (Seanest.com, 2016)
- Vendedor o el comprador. Son exclusivos agentes inmobiliarios, que intervienen en la compra-venta de bienes inmuebles dentro del mercado global porque involucra sumas significativas de dinero.
- La mayoría de agentes inmobiliarios obtienen mayor inversión financiera a través de la compra-venta de inmuebles. (GAFISUD, 2007)

En los mercados globales, los agentes inmobiliarios pueden asumir otras funciones relativas a la transacción, tales como: evaluación para préstamos hipotecarios, valuación tasación y transferencia e inversión de inmuebles. (GAFISUD, 2007)

Estructura del sector inmobiliario.

El sector inmobiliario en general se puede catalogar en tres grandes grupos (Construcción, Servicios, Financiamiento), según como se muestra en la Figura 1:

Figura 1. Estructura del sector inmobiliario. (financiero, 2014)



(Financiero, 2014)

Inversiones en inmuebles sus ventajas y desventajas en los terrenos

La inversión inmobiliaria es una de las alternativas más comunes para invertir y rentabilizar los ahorros. Así mismo se describen las ventajas en inmuebles y las desventajas en los terrenos las cuales se observan en la Tabla 1.

Tabla 1: Ventajas y desventajas de invertir en inmuebles

Ventajas	Desventajas
<p>Mayor facilidad de alquiler. La demanda de familias para alquilar un inmueble ha logrado que existan en el mercado muchos más lugares en alquiler, tocando varios parámetros como precio, facilidades, fianza, podremos tener varias ofertas de alquiler.</p>	<p>Rentabilidad baja o nula. Disponer de un terreno no proporciona ninguna rentabilidad dado que no es posible en principio recibir un alquiler por el mismo. Valorar el cederlo a un tercero y que éste lo explote, porque las limitaciones del mismo lo sitúan como el activo menos demandado.</p>
<p>Posibilidad de uso propio. El disponer de un inmueble propio vivienda o negocio para generar ingresos o tener plusvalía.</p>	<p>Dudosa especulación. Es posible una recalificación de terreno o que en un futuro haya un desarrollo en la zona y multiplique su valor. Sin embargo es posible que no pase nada y se tenga un bien que no sólo no proporciona rentabilidad sino que tampoco asegura que con el paso del tiempo aumente su valor</p>
<p>Inversión en bolsa. Los inmuebles generan ganancias extraordinarias, y oportunidades económicas a largo plazo y pueden absorber el efecto de la inflación.</p>	<p>Inversión mayor de 3 a 5 años. En ese tiempo el dinero no podrá ser usado, debe tenerse en cuenta que el dinero será utilizado para la inversión.</p>

Fuente. (Elaboración por el grupo de investigación)

Para una mejor evaluación es importante identificar los posibles riesgos relacionados al lavado de dinero al que puede ser susceptible el sector inmobiliario en las transacciones e inversiones de compra-venta, algunas se muestran en la Tabla 2.

Tabla 2: Factores de riesgo sobre lavado de dinero asociados al sector inmobiliario

Riesgo	Descripción
No existe una entidad que obliga a ejercer la vigilancia y control de las empresas inmobiliarias, incluyendo a los agentes inmobiliarios, adicional no se encuentran facultados para sancionarlos de manera definitiva por encontrarse relacionados con actividades delictivas.	La falta de controles para la contratación de personal, se pueden infiltrar miembros de organizaciones delictivas en las empresas inmobiliarias, con el fin de obtener recursos lícitos que les permitan financiar sus actividades, como ejemplo creando agencias inmobiliarias para lavar dinero y así obtener mayores entradas de efectivo.
No existe una normativa aprobada que regule a los agentes inmobiliarios en el país, ni existe ningún tipo de control sobre la forma de pago que se efectúa en cada una de las operaciones de compra-venta de bienes inmuebles ni la comisión que es cobrada por los agentes inmobiliarios, lo que también provoca evasión fiscal y aumento en sus transacciones bancarias.	Las organizaciones criminales y terroristas pueden establecer agencias inmobiliarias donde estas ayuden a lavar dinero para poder financiar el terrorismo y así ver crecer su capital con dinero ilícito y así poder seguir adquiriendo más bienes inmuebles.
Agentes inmobiliarios se caracterizan por: ser intensivos en su capital a nivel nacional e internacional, tienen pocas relaciones establecidas con el sistema financiero, ya que son las instituciones financieras las que se encargan de hacer una investigación del porque su capital va creciendo considerablemente	Las organizaciones criminales terroristas pueden utilizar las agencias inmobiliarias para: realizar transferencias de fondos a nivel nacional o internacional, ocultar sus actividades delictivas, obtener recursos ilícitos, obtener acceso al sistema financiero, realizar inversiones inmobiliarias.
La adquisición de dinero ilícito a través de agencias inmobiliarias nacionales e internacionales, es un delito, donde son las instituciones financieras son las que se encargan de una hacer una investigación por qué su capital crece	Obtener ingresos de diferentes transferencias financieras de origen ilícito, donde estas son provenientes de diferentes países, a través de remesas de trabajadores y operaciones financieras para la adquisición de vivienda, donaciones y transferencias que no generan contraprestaciones, a favor de personas involucradas en el sector inmobiliario ubicadas en el país y que tienen como actividad económica la compra-venta de bienes inmuebles.
Ocultamiento de bienes inmuebles y recursos de origen ilícito por las empresas inmobiliarias.	Las organizaciones criminales pueden hacer transferencias en bloque su capital a una o varias agencias inmobiliarias constituidas, o para la creación de una nueva agencia, situación que se presenta en períodos de tiempo cortos, con el fin de cubrir el origen ilícito de los recursos usados para la constitución de una nueva agencia inmobiliaria.

Riesgo	Descripción
Financiamiento de actividades ilícitas a través de la creación de empresas y establecimientos inmobiliarios fantasmas, donde se efectúan operaciones de compra-venta de bienes inmuebles, esto para obtener más dinero ilícito y así seguir adquiriendo más bienes inmuebles	Las organizaciones con actividades ilícitas pueden dar apariencia de legalidad a recursos de origen ilícito o canalizar recursos para el sostenimiento de su organización o actividades a través de la compra-venta de bienes inmuebles por medio de agentes inmobiliarios, quienes no cumplen con el conocimiento del cliente. Estas organizaciones crean empresas de papel o fachada y utilización de testaferros y empresas legalmente establecidas con el fin de realizar las transacciones de compra-venta, efectuadas con alto volumen de efectivo, cuyo origen es desconocido.

Fuente. (UIAF, 2014)

2.2.2 Antecedentes del lavado de dinero.

El lavado de dinero al igual que los delitos económicos nacionales o globales, son tan antiguos como la historia de la sociedad misma. Se remonta al momento en el que se empezó a acuñar la moneda, es así que han existido prácticas para disfrazar ingresos que provienen de actividades ilícitas.

A partir de la década de los años 20 en Estados Unidos, época en la cual las mafias dedicadas a traficar con bebidas alcohólicas, crearon una serie de lavanderías para esconder la procedencia ilícita del dinero que ganaban de sus actividades criminales.

En la década de los años 70, el lavado de dinero se asoció al narcotráfico, cuando grandes cantidades de dinero fueron depositadas en los bancos (en Estados Unidos), sin ningún control, producto de la comercialización de droga. “En 1982 fue la primera vez que la expresión fue utilizada de forma judicial con la confiscación de dinero blanqueado supuestamente originado en el contrabando de cocaína. (envio.org.ni, 2013)

Actualmente El Salvador se encuentra en la posición 107 en el índice de riesgo sobre el lavado de dinero, según la Superintendencia del Sistema Financiero en El Salvador.

Finalmente, esta problemática contempla una gama de delitos conexos, que pueden ser utilizados para el ocultamiento de dinero y activos ilícitos; por lo que impacta a los sectores económicos del país Salvadoreño, como el sector financiero, las aseguradoras y el sector de empresas privadas, por lo cual surge la Ley Contra de Dinero y Activos, y los sectores adoptan políticas y procedimientos de control interno que ayuden a minimizar el blanqueo de capitales, siendo este una herramienta a las unidades de auditoría interna para descubrir transacciones u operaciones relacionadas con el lavado de dinero y activos.

2.2.3 Etapas del lavado de dinero.

De acuerdo al GAFI, existen tres etapas en el lavado de dinero, las cuales son:

- **Acumulación o colocación.** El lavador introduce sus ganancias ilícitas en el sistema financiero, bursátil, comercial o por otros medios, aprovechando especialmente el de los países que son exigentes en materia de reserva bancaria o en su defecto aquellos en los que tienen debilidades respecto de la identificación y registro de sus clientes.

Esto puede ser realizado descomponiendo grandes sumas de dinero en sumas más pequeñas que entonces son depositadas en una cuenta bancaria, o comprando una serie de instrumentos monetarios (giros postales, cheques), pago de créditos, compra de bienes muebles o inmuebles, entre otros.

- **Estratificación.** Es donde el lavador mueve los fondos mediante cuentas bancarias, compra de instrumentos financieros entre múltiples operaciones complejas, los fondos pudieran también canalizados por medio de la compra y venta de instrumentos de inversión o transferencias que pueden ser disfrazadas como pagos por compra de bienes y servicios.

- **Integración o inversión.** Consiste en el proceso mediante el cual el dinero en efectivo se convierte en bienes tanto muebles como inmuebles, negocios de fachada. Esto es, traspasar los fondos blanqueados a organizaciones o empresas legales, sin vínculos aparentes con el delito organizado.

Este proceso de lavado sirve a tres propósitos sustanciales: formar un rastro de papeles y transacciones complicado, hacer ambiguo el origen y propiedad del dinero y mezclar dineros ilegales con transacciones financieras legítimas. (Transparencia.gob, 2016)

Delitos que originan el lavado de dinero.

Según el artículo 6 de la Ley Contra el Lavado de Dinero y de Activos, los delitos generadores de lavado de dinero y activos son los siguientes:

- | | |
|--------------------------------|---|
| a) Comercio de personas | h) Peculado. |
| b) Administración fraudulenta. | i) Soborno. |
| c) Hurto y robo de vehículos | j) Comercio ilegal y depósito de armas. |
| d) Secuestro. | k) Evasión de impuestos. |
| e) Extorsión. | l) Contrabando de mercadería. |
| f) Enriquecimiento ilícito. | m) Prevaricato. |
| g) Negociaciones ilícitas. | n) Estafa. |

2.2.4 Organismos internacionales que intervienen en la prevención de Lavado de dinero

Los organismos internacionales trabajan constantemente en la prevención de lavado de dinero, así como crear medidas efectivas para erradicar dicho delito, como las siguientes:

Grupo de Acción Financiera Internacional (GAFI)

Creado en el año 1989 en la Cumbre del G-7, con el propósito de examinar el alcance, tendencias y técnicas utilizadas en el Lavado de dinero y financiamiento al Terrorismo, enfocado en proponer un marco normativo de prevención y detección a nivel internacional como internacional, su funcionamiento está integrado por el mandato, integrantes, los grupos de trabajo, las estructura y las funciones.

- **Mandato:** Su mandato consiste en fijar estándares y promover la implementación de medidas legales y operativas para prevenir el lavado de dinero y de activos, como también combatir el financiamiento del terrorismo, creación y distribución de armas de destrucción masiva y otras amenazas al sistema financiero.

- **Integrantes:** El GAFI está conformado por miembros de 36 jurisdicciones y de 2 organizaciones regionales y de 2 organizaciones regionales.
 - ✓ Jurisdicciones: Alemania, Argentina, Australia, Austria, Bélgica, Brasil, Canadá, Chile, China, Corea del Sur, Dinamarca, Ecuador, España, Estados Unidos de Norte América, Rusia, Finlandia, Francia, Grecia, Hong Kong, India, Irlanda, Islandia, Italia, Japón, Luxemburgo, México, Noruega, Nueva Zelanda, Portugal, Países Bajos, Reino Unido, Singapur, Sudáfrica, Suecia y Turquía.
 - ✓ Organizaciones Regionales: Comisión Europea y Consejo de Cooperación para los Estados Árabes del Golfo Pérsico.

- **El pleno:** Son grupos internos que reúnen tres veces al año para el desarrollo de políticas, de evaluación y cumplimiento, de riesgos, tendencias y métodos, de revisión de cooperación internacional y de coordinación de la red global, los cuales son:
- ✓ Asia/Pacific Group on Money Laundering (APG)
 - ✓ Caribbean Financial Action Task Force (CFATF)
 - ✓ Council of Europe Committee of Experts on the Evaluation of Anti-Money Laundering Measures and the Financing of Terrorism (MONEYVAL)
 - ✓ Eurasian Group (EAG)
 - ✓ Eastern and Southern Africa Anti Money Laundering Group (ESAAMLG).
 - ✓ Financial Action Task Force of Latin America (GAFILAT) (Formerly known as Financial Action Task Force on Money Laundering in South America (GAFISUD))
 - ✓ Inter Governmental Action Group against Money Laundering in West Africa (GIABA)
 - ✓ Middle East and North Africa Financial Action Task Force (MENAFATF).
 - ✓ Los miembros observadores (FMI y BM).

Con el fin de apoyar las funciones que requiere el GAFI, es necesario definir grupos de trabajo determinados con funciones específicas las cuales se conforman por los siguientes:

- Grupo de Desarrollo de Políticas (PDG): Tiene por objetivo coordinar la elaboración de recomendaciones, metodologías de evaluación, guías, mejores prácticas y otros documentos sobre los estándares internacionales.
- Grupo de Evaluaciones y Cumplimiento (ECG): Coordina y determina lo relacionado a las rondas de evaluaciones mutuas, a efecto de establecer el nivel de cumplimiento de los países con respecto a las 40 recomendaciones del GAFI.

- Grupo de Revisión de Cooperación Internacional (ICRG): Su función es identificar y examinar a las jurisdicciones que presentan fallas en la implementación efectiva en sus regímenes antilavado.
- Grupo de Coordinación de la Red Global (GNCG): Tiene como función principal apoyar el trabajo de la red global, conformada por el GAFI, como GAFISUD y GAFIC, mediante el intercambio de mejores prácticas.

La estructura interna del GAFI se conforma por el Pleno, el Presidente -asistido por un Vicepresidente- el Grupo Directivo y la Secretaría.

Grupo EGMONT.

Creado en 1995 en una reunión en el palacio Egmont de Bélgica, donde se discutió el tema sobre las organizaciones especializadas en la prevención del lavado de dinero conocido hasta entonces como Disclosures Receiving Agencies (conocido ahora como UIF).

Fundada por 24 países y 8 organizaciones internacionales, el grupo es un organismo internacional encargado de reunir a las Unidades de Inteligencia Financiera. Se creó a partir de la exigencia de los estándares a nivel mundial que deberían de establecer los gobiernos para una UIF.

Los requisitos para ser miembro del Grupo Egmont, es que la UIF debe tener la capacidad legal para recibir Reportes de Operaciones Sospechosas (ROS) relacionadas con el financiamiento del terrorismo y el lavado de activos.

El objetivo del grupo Egmont es proporcionar un foro para mejorar la cooperación en la lucha contra el Lavado de dinero y promover la aplicación de los programas nacionales en este campo.

La estructura operativa del grupo Egmont está conformada por los jefes de la UIF (HoFIU), el comité de Egmont, los grupos de trabajo y la secretaria:

- El HoFIU es el órgano rector del Grupo Egmont, ya que toma decisiones sobre pertenencia del grupo, estructura, presupuesto y principios.
- El Comité de Egmont está compuesto por un presidente, dos vicepresidentes, los presidentes de los cinco grupos de trabajo, representantes regionales de África, Asia, Europa, América y Oceanía, un representante de la sede del Grupo Egmont Sitio Web Seguro (FinCEN) y el Secretario Ejecutivo del Grupo Egmont. El Comité de Egmont se compone de miembros permanentes y regionales.

Los grupos de trabajo son:

- El Grupo de Trabajo Jurídico (LWG, Legal Working Group): revisa la candidatura de los posibles miembros y gestiona los aspectos legales y de principios en el Grupo Egmont.
- El Grupo de Trabajo Outreach (OWG, Outreach Working Group) trabaja con el fin de crear una red mundial de la UIF, en la identificación de candidatos a la adhesión y el trabajo con las dependencias para asegurar que cumplan con las normas.
- El Grupo de Formación: (TWG, Training Working Group) identifica las necesidades de capacitación y oportunidades, contrata el personal para llevar a cabo seminarios de capacitación para todos los miembros del grupo.
- El grupo de Trabajo Operacional (OpWG, Operational Working Group) unifica a las UIF en el desarrollo de tipologías estratégicas de largo plazo y proyectos de análisis estratégico.
- El Grupo de Trabajo de TI (ITWG, IT Working Group) proporciona asesoramiento y asistencia técnica a las dependencias del grupo nuevas o existentes, para desarrollar mejorar o diseñar sus sistemas de TI, así como incorporar nuevas aplicaciones de software.

Tipologías relacionadas al sector inmobiliario.

Las tipologías relacionadas al sector inmobiliario de acuerdo a la guía del GAFI 2010 son las siguientes: Se ampliará en el *Anexo 2*.

- **Canalización de recursos ilícitos a través de empresas inmobiliarias nacionales y extranjeras.**

Los agentes inmobiliarios ejercen toda clase de operaciones sobre propiedades inmuebles, entre las que se encuentran la compra venta y la permuta, donde se genera ingresos de divisas de origen ilícito, provenientes de diferentes países, a través de remesas de trabajadores para la adquisición de vivienda, donaciones y transferencias que no generan contraprestación, a personas naturales e inmobiliarias ubicadas en el país local, donde tienen como actividad económica la adquisición y venta de bienes muebles.

- **Ocultamiento de los bienes y recursos de origen ilícito mediante la escisión y absorción de empresas inmobiliarias.**

Modalidad utilizada por las organizaciones criminales para ocultar bienes inmuebles y recursos financieros a otras entidades de la misma naturaleza, donde evaden la acción de las autoridades judiciales, y consiste en transferir en bloque su patrimonio a una o varias sociedades, para crear una nueva sociedad, situación que se hace en periodos cortos, tratando de encubrir el origen ilícito de los recursos usados para la constitución.

- **Financiación del terrorismo a través de la creación de empresas y establecimientos comerciales para efectuar operaciones de compra y venta de bienes inmuebles.**

Las organizaciones terroristas, tienen tres escenarios relacionados con la financiación al terrorismo y al lavado de activos, las cuales se mencionan a continuación:

- Canalización de recursos para el sostenimiento de la organización delictiva y sus actividades.
- Apariencia y legalidad a recursos de origen ilícito por parte de los líderes de la organización delictiva los cuales crean empresas de papel o fachada, y así utilizar testaferros en empresas legalmente establecidas para realizar transacciones de compra-venta, que utilizan alto volumen de efectivo, sobre el cual se puede conocer su origen.
- Obtener recursos para posibles contingencias

2.2.5 Características de las Actividades y Profesiones no Financieras Designadas

(APNFD)

Las características encontradas en el sector de las APNFD, se distinguen por tres variantes básicas.

1. Caso de abuso: Se emplea una de las actividades profesionales para el fin de lavar fondos sin el conocimiento del profesional.
2. Caso de colusión: El profesional presta sus servicios voluntariamente y conociendo el fin del ilícito.
3. Empresa de pantalla o ficticia.

Cada APNFD, muestra su propio perfil en cuanto a las técnicas típicas empleadas para estructurar y camuflar fondos ilícitos. (GAFISUD, 2010)

Control Interno

El concepto de control interno es muy importante, tanto como para la entidad, y la unidad de auditoría interna y como para el auditor externo, debido al rol que desempeña en las actividades y transacciones que realiza la entidad, ya que implica un conjunto acciones como políticas, manuales, procedimientos, normas internas, metodologías, todo con el propósito de brindar eficiencia y eficacia en la realización de las actividades en todos los niveles de la organización.

El control interno está conformado por consejo de directores, administradores, y otro personal de la entidad, donde brindan una seguridad razonable y está encaminado al cumplimiento de los objetivos de la empresa, tales como;

- Eficiencia y eficacia en las operaciones
- Confiabilidad de la información financiera
- Cumplimiento de las leyes y regulaciones aplicables
- Salvaguarda de activos

(gestiopolis.com2012)

Un sistema de control interno eficaz ayuda a poder conseguir las metas de desempeño y rentabilidad financiera de la empresa, también previene la pérdida de bienes y recursos económicos, además asegura que la empresa cumpla con las leyes y regulaciones, evitando multas monetarias, y logrando una buena reputación para nuestros clientes y la sociedad

Características.

Para llevar a cabo las acciones para lograr los propósitos para lo cual fue diseñado, es necesario que las personas actúen en todos niveles de la organización, en cada área de la entidad

hay un responsable encargado de su implementación y supervisión del control, aportando un grado de seguridad, en relación en lograr los objetivos propuestos por la empresa.

Dentro del control interno pueden originarse diferentes factores las cuales son:

- Falta de adecuación de los objetivos establecidos.
- Fallas humanas conscientes e inconsciente.
- Capacidad de la dirección y demás miembros para eludir los controles

Una vez creado el control, no debe pensarse, que se ha extinguido por completo la probabilidad de error y fraudes financieros, ya que se estará ignorando la posibilidad de que, si existen controles eficaces y adecuados, se pueden dar faltas por el personal, ya sea por desconocimientos o distracciones, es por esa razón que el control debe ir enfocado a su mejoramiento continuo en relación con el recurso humano. También contribuye a que todas las transacciones de la empresa se deben registrar en una forma correcta y oportuna con el fin que la toma de decisiones se realice con información actualizada y confiable.

Importancia

Contar con un sistema de controles bien definidos para poder detectar de una forma oportuna las irregularidades y errores o cualquier otra desviación significativa que impacte a la empresa, también contribuye a la seguridad de la información financiera, cumplimiento leyes, reglamentos, metas, objetivos, donde se promueve la eficiencia y eficacia de la empresa, asimismo, es una herramienta para disminuir los riesgos tales como; fraude financiero, pérdida de bienes y recursos, pérdida de credibilidad empresarial, delitos cibernéticos, pérdida de clientes y proveedores claves.

Componentes y principios

El modelo de control interno COSO 2017 (Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Comisión), el cual se hizo la última actualización en septiembre del 2017, y titulado Gestión del Riesgo Empresarial Integrando Estrategia y Desempeño, está compuesto por 5 componentes y 20 principios, y ayudando a la empresa a anticipar los riesgos y que permite gestionarlos. Tabla 3.

Los cinco componentes de COSO 2017, están interrelacionados, y cual se acomodan a la estructura operativa de la empresa, y también permiten abordar nuevas estrategias empresariales y evaluar las mejores decisiones relacionado a la gestión de riesgo de la entidad

Gobierno y cultura: La gobernanza marca el tono de la empresa, reforzando la importancia de la gestión del riesgo empresarial y estableciendo responsabilidades de Supervisión al respecto. La cultura hace referencia a los valores éticos, a los comportamientos deseados y a la comprensión del riesgo

Estrategia y establecimiento de objetivos: La gestión del riesgo empresarial, la estrategia y el establecimiento de objetivos trabajan juntos en el proceso de planificación estratégica. Se establece un apetito al riesgo y se alinea con la estrategia; los objetivos del negocio ponen en práctica la estrategia al tiempo que sirven de base para identificar, evaluar y responder ante el riesgo.

Tabla 3: Estructura de COSO 2017 y los 20 Principios

COMPONENTES	PRINCIPIOS
1. Gobierno y cultura	1. Ejerce la supervisión de riesgos a través del consejo de administración 2. Establece estructuras operativas 3. Define la cultura deseada 4. Demuestra compromiso con los valores clave 5. Atrae, desarrolla y retiene a profesionales capacitados
2. Estrategia y establecimiento de objetivos	6. Analiza el contexto empresarial 7. Define el apetito al riesgo 8. Evalúa estrategias alternativas 9. Formula objetivos de negocio
3. Desempeño	10. Identifica el riesgo 11. Evalúa la gravedad del riesgo 12. Prioriza riesgos 13. Implementa respuestas ante los riesgos 14. Desarrolla una visión a nivel de cartera
4. Revisión y monitorización	15. Evalúa los cambios significativos 16. Revisa el riesgo y el desempeño 17. Persigue la mejora de la gestión del riesgo empresarial
5. Información, comunicación y reporte	18. Aprovecha los sistemas de información y la tecnología 19. Comunica información sobre riesgos 20. Informa sobre el riesgo, la cultura y el desempeño

Fuente (COSO , 2017)

Desempeño: Identificar y evaluar aquellos riesgos que puedan afectar a la consecución de los objetivos estratégicos y de negocio. Los riesgos se priorizan en función de su gravedad en el contexto del apetito al riesgo. Posteriormente, la organización selecciona las respuestas ante el riesgo y adopta una visión a nivel de cartera con respecto al nivel de riesgo que ha asumido. Los resultados de este proceso se comunican a las principales partes interesadas en el riesgo.

Revisión y monitorización: Al examinar el desempeño de la entidad, una organización puede determinar cómo funcionan los componentes de gestión del riesgo empresarial con el paso del tiempo en un entorno de cambios sustanciales, y qué aspectos son susceptibles de revisar y modificar.

Información, comunicación y reporte: La gestión del riesgo empresarial requiere un proceso continuo de obtención e intercambio de la información necesaria, tanto de fuentes internas como externas, que fluya hacia arriba, hacia abajo y a lo largo de todos los niveles de la organización.

Beneficios del control interno al sector de bienes raíces y agentes inmobiliarios El control interno en el sector bienes raíces y agentes inmobiliarios, permite el cumplimiento de los objetivos generales, los cuales son:

- Ayuda al cumplimiento de las metas y objetivos de la empresa para así generar mayor rentabilidad y aumento en su capital para que pueda seguir adquiriendo bienes inmuebles.
- La integración de agentes inmobiliarios a una organización para tener un control y prevención al riesgo de obtener dinero ilícito.
- Ayudar a los agentes inmobiliarios a medir su desempeño y a mejorar la calidad de inmuebles de compra-venta para que esto generen mayores ingresos.
- Evitar transacciones fraudulentas en empresas inmobiliarias para evitar la evasión fiscal y el aumento de capitales con dinero ilícito.
- Facilita el manejo de la información financiera en el sector inmobiliario, con el fin de evitar el lavado de dinero, y el aumento de su capital.

2.3 MARCO CONCEPTUAL

- **Agentes inmobiliarios:** Son profesionales o empresas dedicadas a transacciones inmobiliarias que representan al vendedor y/o al comprador en la compraventa de bienes raíces en transacciones inmobiliarias y/o ejercen actividades transaccionales profesionales, que facilitan la transferencia de bienes raíces. (GAFISUD II, 2010)
- **Lavado de activos:** Es la realización de actos tendientes a ocultar la naturaleza u origen de dinero, bienes o ganancias ilegales pretenden legalizarse a través del sistema financiero bursátil comercial o por otros medios, con la finalidad de evitar su detección y decomiso, dándole apariencia de legalidad. (Latamlex.com, 2018)
- **APNFD:** Actividades y profesiones no financieras designadas (GAFISUD, 2010)
- **Bienes raíces:** En sentido amplio, la tierra y todo aquello que esté unido a ésta: solares, edificaciones, fábricas, etc., que son objeto de transacciones en el mercado inmobiliario. (Gestiopolis.com, 2006)
- **Bienes inmuebles:** Se consideran inmuebles todos aquellos bienes considerados bienes raíces, por tener de común la circunstancia de estar íntimamente ligados al suelo, unidos de modo inseparable, física o jurídicamente, al terreno, tales como las parcelas, urbanizadas o no, casas, naves industriales, o sea, las llamadas fincas, en definitiva, que son bienes imposibles de trasladar o separar del suelo sin ocasionar daños a los mismos, porque forman parte del terreno o están anclados a él (Wikipedia, la enciclopedia libre, 2018)
- **Control interno:** El conjunto de principios, procedimientos que, ordenados, relacionados entre sí y unidos a las personas que conforman una organización, constituyen un medio para lograr el cumplimiento de su función administrativa, sus objetivos y la finalidad, generándole

capacidad de respuesta ante los diferentes públicos o grupos de interés que debe atender.
(Castro Pérez, 2013)

- **COSO 2013:** Es un documento que contiene principales directivas de implantación, gestión y sistema de control interno (CCPG.COM.MX, 2013)
- **COSO 2017:** Es un documento que destaca la importancia de considerar el riesgo tanto en el proceso de establecimiento de estrategias como en el desempeño de la administración.
- **GAFI:** (Grupo de Acción Financiera). Ente intergubernamental, cuyo objetivo es fijar estándares y promover la implementación efectiva de medidas legales, regulatorias y operativas para combatir el lavado de activo. (GAFISUD, 2010)
- **Sector inmobiliario:** Es la compraventa de un terreno o inmueble, la construcción o el pago de alquiler o arrendamiento con fondos ilícitos. (GAFISUD, 2010)
- **Sistema de control interno:** Es un conjunto de acciones, actividades, planes, políticas, normas, registros, procedimientos y métodos, incluido en entorno y actitudes que desarrollan los miembros de una institución con el objetivo de prevenir posibles riesgos que afectan a una entidad pública (contraloria.gob, s.f.)

2.4 MARCO LEGAL

Legislación aplicada

Las empresas inmobiliarias como todas entidades privadas basan sus operaciones en normativas legales emitidas por la Asamblea Legislativa de El Salvador, el sector de bienes raíces y agentes inmobiliarios se fundamenta en la siguiente legislación para el combate contra el delito de lavado de dinero y de activos. Tabla 4

2.5 MARCO TÉCNICO

Marco técnico.

A continuación, se muestra en la *Tabla 5*, la cual tiene la normativa técnica para la aplicación del sector bienes raíces y agentes inmobiliarios vigentes en El Salvador. De las cuales se resaltan las principales normas vinculadas al trabajo de investigación.

Tabla 4. Legislación Aplicable

NORMATIVA LEGAL	CONTENIDO	APLICACIÓN
<p>a) Ley Contra el Lavado de Dinero y de Activos, Decreto legislativo N. 498, de fecha 02 de diciembre de 1998, publicado en el Diario Oficial</p>	<p>Art. 1 objetivo</p> <p>Art 2 Sujeto obligado</p> <p>Art (9, 10 al 15) están relacionados con las obligaciones de la empresa de bienes raíces</p>	<p>De acuerdo a la realización del ocultamiento y origen del dinero derivados de las actividades ilícitas en cual lo legalizan a través del sistema financiero las organizaciones criminales, nace la Ley Contra el Lavado de dinero y activos con el propósito de prevenir, detectar, sancionar y erradicar tanto el delito en si como su encubrimiento y será aplicable a cualquier persona natural y jurídica sin excepción alguna por lo cual esto ayuda de una manera eficaz al combate contra el lavado de dinero , y cumplir con estándares internacionales.</p> <p>La empresa inmobiliaria es un sujeto obligado según art 2 numeral 8, por lo tanto debe cumplir con las obligaciones señaladas en la Ley, tales como; establecer una oficialía de cumplimiento a cargo de un oficial de cumplimiento nombrado por la junta directiva, archivar y conservar la documentación por un plazo de 5 años, capacitar al personal sobre proceso y técnicas de lavado de dinero, elaboración de políticas y mecanismos de conducta que sirvan para observar el comportamiento de los administradores y empleados de la empresa, también deben informar a la UIF, por escrito o cualquier medio electrónico y en plazo de cinco días hábiles, lo siguiente;</p> <ul style="list-style-type: none"> • transacciones superiores a \$10,000.00 en efectivo ya se ha en un día o las cuales acumularse en el término de un mes calendario supere los diez mil dólares. • transacciones superiores a \$25,000.00 en otro medio ya se ha en un día o las cuales acumularse en el término de un mes calendario supere los veinticinco mil dólares. <p>Además, se debe de establecer un sistema de identificación y conocimiento de cliente, y también deberán manejar un formulario para detallar e informar las transacciones de operaciones sospechosas.</p> <p>Todo lo antes mencionado, se realizará con el propósito de cumplir con disposiciones de Ley Contra el Lavado de Dinero y Activos y poder disminuir el riesgo que la empresa se ha utilizada para lavar dinero</p>
<p>b) Reglamento de La Ley Contra el Lavado de Dinero y Activos D.E. N° 2, del 21 de enero del 2000, publicado en el D.O.</p>	<p>Art. 1 objetivo</p> <p>Art.4 Obligaciones</p>	<p>Establece como propósito facilitar y asegurar la aplicación correcta de La Ley Contra el Lavado de Dinero y Activos</p> <p>Obligaciones de las instituciones y los organismos del estado, deberán aplicar los siguiente: a) asistencia técnica requerida por la UIF, b) adoptar, desarrollar y ejecutar programas, normas,</p>

NORMATIVA LEGAL	CONTENIDO	APLICACIÓN
N° 21, Tomo 346, del 31 de enero del 2000	Organismos de estado	procedimientos y controles internos, c) política garanticen el suficiente conocimiento de su cliente, d) establecer canales adecuados con la UIF y con los organismos de fiscalización.
	Art.12 al 15 Transacciones irregulares o Sospechosas	<p>Transacciones irregulares o sospechosas, se considera una operación sospechosa aquellas que son poco usuales, las que se encuentra fuera de un patrón de transacciones habituales y que se da muy pocas veces en un periodo.</p> <p>Podemos mencionar algunos ejemplos de transacciones sospechosas que aparecen en el reglamento</p> <ul style="list-style-type: none"> • La ejecución de múltiples transferencias realizadas de un día para otro o en horas inhábiles, de una cuenta a otra, por comunicación telefónica o electrónica directa al sistema de computación de la institución; • Cuando visitan a menudo el área de las cajas de seguridad y posteriormente hacen un depósito de dinero en efectivo en la misma agencia bancaria, cuyo monto está justo bajo el límite requerido para generar un formulario de transacciones exigido por la Ley; • Oponerse a dar la información requerida para el formulario respectivo, una vez que se le informa que el mismo debe ser llenado
	Art.19 Actividades no fiscalizadas	Actividades no fiscalizadas. Las personas naturales o jurídicas que desarrollen actividades sometidas al control de la Ley y que no estén fiscalizadas o supervisadas por un organismo específico como el caso de las empresas de bienes raíces y agentes inmobiliarios, deberán comunicar a la UIF las operaciones que realicen sus clientes o usuarios de manera reiterada y en dinero en efectivo, cuando exceda de la suma prevista en el Art.9 de la Ley
C) Instructivo de la Unidad de Investigación Financiera para la prevención de lavado de dinero y Financiamiento al Terrorismo (Vigente a partir 1 de julio de 2013)	Art.1 Objetivo	El propósito del Instructivo UIF, desarrollar las obligaciones de los sujetos obligados, 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 para cumplir con las disposiciones de la Ley Contra el Lavado de Dinero y Activos
	Art.6 Debida diligencia en la identificación del cliente	Los sujetos obligados mencionados en el art 2, del presente instructivo deben de realizar debida diligencia y conocimiento del cliente es la forma más importante para evitar el riesgo de que se involucre y utilice la institución para el lavado de dinero por lo tanto la empresa establecerá medidas a través de políticas, manuales o procedimientos para identificación y conocimiento del cliente tanto en el caso de; personas naturales, jurídicas, y con nacionalidad extranjera.
		Las normas particulares mencionadas en el instructivo son lineamientos de control que permitirá a la entidad poder conocer

NORMATIVA LEGAL	CONTENIDO	APLICACIÓN
Art.8 Normas particulares y Transacciones	Documentación de Identificación	<p>las actividades del cliente y poder garantizar las buenas prácticas comerciales como, por ejemplo;</p> <ul style="list-style-type: none"> • No podrán efectuarse transacciones con clientes que no proporcionen información necesaria para su identificación • La entidad deberá asegurar el cumplimiento de todos los requisitos para el inicio de operaciones <p>Lineamientos establecidos en el instructivo en relación a las transacciones realizadas por clientes son aquellas medidas que permitirá a la empresa minimizar el riesgo para el lavado de dinero y activos</p> <p>Las entidades deben de mantener físico o por medio electrónico un expediente de cada cliente el cual deberá tener lo siguiente requisitos;</p> <ul style="list-style-type: none"> • Persona Natural <ul style="list-style-type: none"> a) Documento Único de Identidad (DUI) b) Nacionalidad c) Actividad o giro del negocio d) Documento de registro fiscal (I.V.A) e) Número de identificación Tributaria (NIT) f) Nombre del administrador • Persona Jurídica <ul style="list-style-type: none"> a) Denominación o razón social b) Domicilio c) Nombre del apoderado Legal d) Número de identificación Tributaria (NIT) e) Documento de registro fiscal (I.V.A) f) Escritura de constitución g) Recibo de energía eléctrica para validar su dirección
Acreditación de presentar ante la UIF	<p>La empresa deberá también realizar la serie de pasos de acreditaciones, como las siguientes; Unidad de oficialía de cumplimiento, código de ética de conducta, manuales de cumplimiento o sistema integral de prevención, un plan anual, programa de capacitación, sistema automatizado, sistema de auditoria</p>	
c) Convenio Centroamericano para la Prevención y la Represión de los Delitos de Lavado de Dinero y de Activos		<p>Suscrito en la ciudad de Panamá en el año 1997, en el cual establece que cada uno de los países firmantes adoptará las medidas necesarias para tipificar como delitos penales en su derecho interno, las siguientes conductas:</p>

NORMATIVA LEGAL	CONTENIDO	APLICACIÓN
Fecha de vigencia 12 de Julio de 1997	Art 2 Delitos de Lavado y Activos	<ol style="list-style-type: none"> 1. Convertir o transferir recursos o bienes, con conocimiento de que proceden, directa o indirectamente, del tráfico ilícito de estupefacientes, sustancias psicotrópicas o delitos conexos 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 uno de estos delitos. 2. Adquirir, poseer o utilizar bienes, sabiendo que derivan del tráfico ilícito de estupefacientes, sustancias psicotrópicas o delitos conexos o de la participación en uno de esos delitos
	Art 10 Instituciones y actividades financieras	<p>Las entidades de intermediación financiera y las que realicen actividades financieras, serán objeto de control por las autoridades competentes de los Estados Parte. Asimismo, las personas que realicen las siguientes actividades:</p> <ol style="list-style-type: none"> a) Operaciones sistemáticas o sustanciales de canje de cheques; b) Operaciones sistemáticas o sustanciales de emisión, venta o rescate de cheques de viajero o giro postal; c) Transferencias sistemáticas o sustanciales de fondos, realizadas por cualquier medio; y d) Otras actividades que impliquen intermediación financiera, así como la emisión, operación o fiscalización de instrumentos o títulos de crédito.
	Art 14 Comunicación de transacciones financieras sospechosas.	<p>Las entidades de intermediación financiera y las que realicen actividades financieras, a que se refiere el Artículo 10 del presente Convenio, prestarán atención especial a las transacciones, efectuadas o pretendidas en cualquier forma sospechosa, a los patrones de transacción no habituales y a las transacciones no significativas pero periódicas, sin fundamento económico o legal evidente.</p> <p>Esas entidades deberán comunicar, de inmediato, a las autoridades competentes la sospecha de que las transacciones puedan constituir actividades ilícitas o estar relacionadas con ellas.</p>
Ley Especial Contra Actos al Terrorismo, su última reforma en el D.L. No. 348, 21 de abril De 2016, D.O. No. 81, T. 411, 3 De mayo De 2016.	Art 1 Objetivo de Ley	<p>La presente Ley tiene como objeto prevenir, investigar, sancionar y erradicar los delitos que se describen en ésta, así como todas sus manifestaciones, incluido su financiamiento y actividades conexas, y que por la forma de ejecución, medios y métodos empleados, evidencien la intención de provocar estados de alarma, temor o terror en la población, al poner en peligro inminente o afectar la vida o la integridad física o mental de las personas, bienes materiales de significativa consideración o importancia, el sistema democrático o la seguridad del Estado o la paz internacional; todo lo anterior, con importancia, el sistema democrático o</p>

NORMATIVA LEGAL	CONTENIDO	APLICACIÓN
		la seguridad del Estado o la paz internacional; todo lo anterior, con estricto apego al respeto a los Derechos Humanos
Ley de extinción de dominio y de la administración de los bienes de origen o destinación ilícita.	Art 5 Alcance de Ley	Se aplicará sobre cualquiera de los bienes que se encuentran descritos en los presupuestos que dan lugar a la extinción de dominio y provengan de o se destinen a actividades relacionadas o conexas al lavado de dinero y activos, al crimen organizado, maras o pandillas, agrupaciones, asociaciones y organizaciones de naturaleza criminal, actos de terrorismo, tráfico de armas, tráfico y trata de personas, delitos relacionados con drogas, delitos informáticos, de la corrupción, delitos relativos a la hacienda pública y todos aquellos hechos punibles que generen beneficio económico u otro beneficio de orden material, realizadas de manera individual, colectiva, o a través de grupos delictivos organizados o estructurados.
Ley del impuesto sobre la transferencia de bienes raíces, reformado DL No 60 del 28 de septiembre de 1940, publicado en el D.O No 22, del 01 de octubre del mismo año	Art. 2 Sujeto del impuesto Art. 4 Tarifa	Son sujetos obligados al pago del impuesto que esta ley establece, la persona natural o jurídica, que adquiera bienes raíces de conformidad con lo prescrito en la misma. El pago del impuesto se hará conforme a la tarifa siguiente: Si el valor del inmueble es: El impuesto será de: Hasta ¢ 250,000.00 (\$28,571.14) Exento De ¢ 250,000.01 en adelante 3 %

Fuente. (Elaboración por el grupo de investigación)

Tabla 5. Normativa técnica aplicable

NORMATIVA		APLICACIÓN
40 Recomendaciones del GAFI.	Recomendaciones 18, Controles internos y filiales Subsidiarias.	Exigir a los grupos financieros que implementen a nivel de todo el grupo programas contra el lavado de activos y el financiamiento del terrorismo incluyendo políticas y procedimientos para intercambiar información.
Norma técnica para la gestión del riesgo de lavado de dinero y de activos y de financiamiento al terrorismo	22, Actividades y Profesiones No Financieras Designadas (APNFD) NRP-08	Literal b) Agentes inmobiliarios – cuando éstos se involucran en transacciones para sus clientes concerniente a la compra y venta de bienes inmobiliarios. Sujetos obligados a cumplir con esta norma: Literal s) Cualquier otra sociedad o institución que en razón de su giro o actividad pase a formar parte integrante en el futuro del sistema financiero.
ISO 19600 “Sistema de gestión de compliance”	Recomendaciones para las buenas prácticas, que les permita a las organizaciones identificar, controlar y cumplir con los requisitos legales que le apliquen.	Todo tipo de organizaciones
ISO 31000 “ El valor de la gestión de riesgos en las organizaciones”	Establece principios para la implementación de un sistema de gestión de Riesgos en las empresas.	Cualquier tipo de organizaciones

Fuente: (Elaboración por el grupo de investigación)

CAPÍTULO III. METODOLOGÍA DE LA INVESTIGACIÓN.

3.1 ENFOQUE Y TIPO DE INVESTIGACIÓN.

El método científico que se utilizó es el hipotético deductivo, ya que por medio de este se pudo observar la problemática relacionada con el delito de lavado de dinero y de activos en el sector de bienes raíces y agentes inmobiliarios en el municipio de San Salvador, crear las hipótesis y variables para explicarlas, deducir las causas y medir sus efectos, mediante dicho enfoque se proporciona un modelo de evaluación de control interno enfocado a la prevención de lavado de dinero y de activos que servirá como guía de procedimientos para el departamento de auditoría interna y la administración

3.2 DELIMITACIÓN TEMPORAL Y ESPACIAL.

Temporal.

La investigación relacionada a la elaboración de un modelo de evaluación de control interno enfocado en la prevención de lavado de dinero y de activos, se llevó a cabo durante el periodo 2017-2018.

Espacial o geográfica.

La investigación se desarrolló en las empresas del sector bienes raíces y agentes inmobiliarios ubicadas en el municipio de San Salvador

3.3 SUJETOS Y OBJETO DE ESTUDIO.

Unidad de análisis.

Las unidades de análisis considerada en la investigación fueron el departamento de auditoría interna y la administración, los cuales tienen como parte de sus funciones la prevención de lavado de dinero y de activos por medio de los controles internos implementados en la empresa, con el propósito de cumplir las disposiciones de la Ley Contra el Lavado de Dinero y de Activos

Universo y muestra.

Universo.

El universo de la investigación, está compuesto por 106 empresas del sector bienes raíces, que se encuentran ubicadas en el municipio de San Salvador, según base registrada por Dirección General de Estadísticas y Censos DIGESTYC.

Muestra.

Para determinar la muestra, se empleó la formula estadística para poblaciones finitas, y para establecer la selección de la muestra se realizará a través del método “aleatorio simple” y con aplicabilidad sobre las empresas del sector de bienes raíces y agentes inmobiliarios, que se encuentren ubicadas en el municipio de San Salvador.

A continuación, formula estadística que se utilizó:

$$N = \frac{N.Z^2.P.Q}{e^2.(N-1)+Z^2.P.Q}$$

Establecimiento de la muestra.

n = Tamaño de la muestra

N= Población

Z = Coeficiente de confianza

P = Probabilidad de éxito de que la problemática exista

Q= Probabilidad de fracaso

e = Margen de error

Estableciendo valores en la ecuación

n = El valor a determinar

N = 106 Empresas del sector de bienes y raíces

Z =1.96 nivel de confianza 95 %

P = 90% Probabilidad de éxito

Q = 10 % Probabilidad de fracaso

e = 5 % Margen de error

$$n = \frac{106 \times 1.96^2 \times 0.90 \times 0.10}{0.05^2 (106 - 1) + 1.96^2 \times 0.90 \times 0.10}$$

$$n = 41.78$$

La muestra será de 42 personas que laboran en empresas del sector de bienes raíces ubicadas en el área metropolitana de San Salvador.

3.4 VARIABLES E INDICADORES

En el proceso de investigación se determinaron las siguientes variables:

Variable Independiente

Modelo de evaluación de control interno preventivo, para el sector de bienes raíces y agentes inmobiliarios.

Variable Dependiente

Aumento de la vulnerabilidad de que las empresas de bienes raíces y agentes inmobiliarios sean utilizados para realizar el delito de lavado de dinero y de activos.

Indicadores de medición de variable dependiente

- Acceso al sistema de monitoreo para detectar transacciones inusuales, para la prevención del lavado de dinero y de activos
- Verificar la aplicación del marco normativo que utiliza la empresa como referencia para diseñar los procedimientos de control interno preventivo.
- Constante verificación de los factores de riesgo para prevenir el lavado de dinero y de activos.
- Cumplimiento de la legislación contra el delito de lavado de dinero y de activos.

Indicadores de medición de variable independiente

- Conocimiento de la empresa para el diseño de un modelo de evaluación de control interno preventivo
- Factibilidad de la aplicación de una guía de procedimientos de control interno preventivo.
- Utilidad por la implementación del modelo evaluación preventivo para el sector bienes raíces y agentes inmobiliarios.

3.5 TÉCNICAS Y PROCEDIMIENTOS PARA LA RECOPIACIÓN DE LA INFORMACIÓN

El instrumento que se utilizó para la recolección de la información fue la encuesta, la cual se realizó a las unidades de análisis descritas en la investigación, y está diseñada en una serie de

preguntas enfocadas al sistema de control preventivo para el lavado de dinero y de activos de las empresas del sector de bienes raíces y agentes inmobiliarios

3.5.1 Procesamiento y análisis de la información.

De las respuestas obtenidas en las encuestas se ordenaron y consolidaron los datos, se utilizó la herramienta Microsoft Excel, con el fin de facilitar el análisis de la información de acuerdo a los objetivos e hipótesis previamente planteado, los cuales también se representaron por medio de graficas que facilitará la interpretación de datos.

3.5.2 Diagnóstico de la información

Al finalizar el procesamiento y análisis de la información, se realizó un diagnostico general de los datos obtenidos los cuales ayudaron a sustentar la problemática expuesta y proponer procedimientos para fortalecer el sistema de control interno enfocado a la prevención de lavado de dinero y de activos.

3.5.3 Cruce de variables

Para efectos de una mayor claridad de los resultados obtenidos y elaborar un diagnóstico adecuado sobre lo investigado se ha considerado las siguientes relaciones de variables.

Validación de existencia del problema

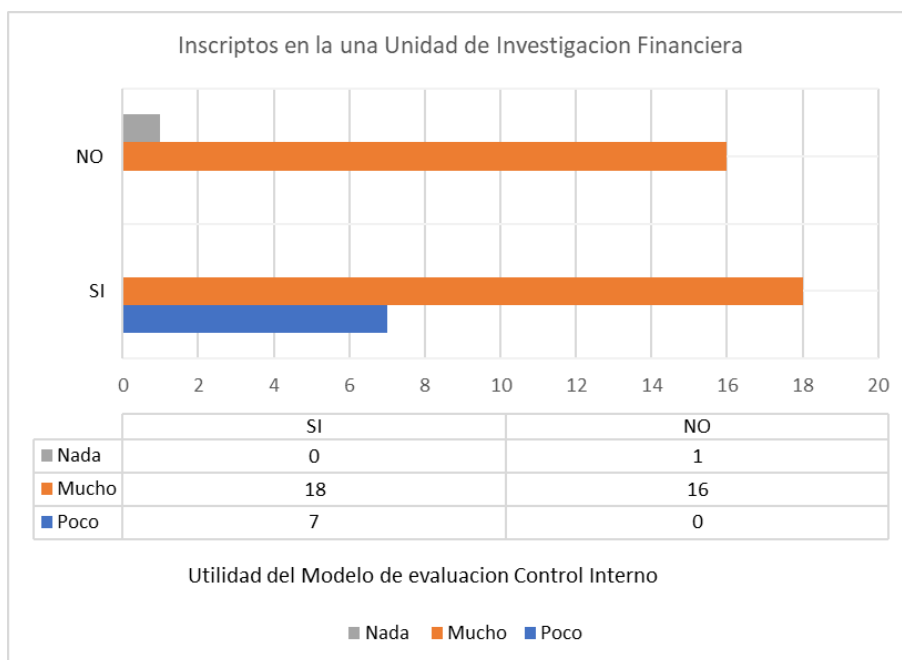
CRUCE DE PREGUNTAS 3/15

3. ¿Se ha inscrito a la empresa en la Unidad de Investigación Financiera (UIF)?

15. ¿Qué tan útil considera la implementación de un modelo de evaluación de control interno enfocado a la prevención del lavado de dinero y de activos?

Objetivo: Conocer si las empresas del sector inmobiliario del municipio de San Salvador se encuentran inscritas en la Unidad de Investigación Financiera y determinar la utilidad la implementación de un modelo de control interno, enfocado en la prevención de lavado de dinero y activos.

		Se ha inscrito a la empresa en la Unidad de Investigación Financiera (UIF)			Porcentaje		
		SI	NO	Totales			
Utilidad de la Implementación de un modelo de evaluación de control interno enfocado a la prevención de lavado de dinero	Poco	7		7	17%	0%	17%
	Mucho	18	16	34	43%	38%	81%
	Nada		1	1	0%	2%	2%
Totales		25	17	42	60%	40%	100%



Análisis:

Del 60% inscriptos en la UIF; y de ellos el 43% considera de mucha utilidad y el 17% poca utilidad implementar un modelo de evaluación control interno, enfocado a la prevención de lavado de dinero.

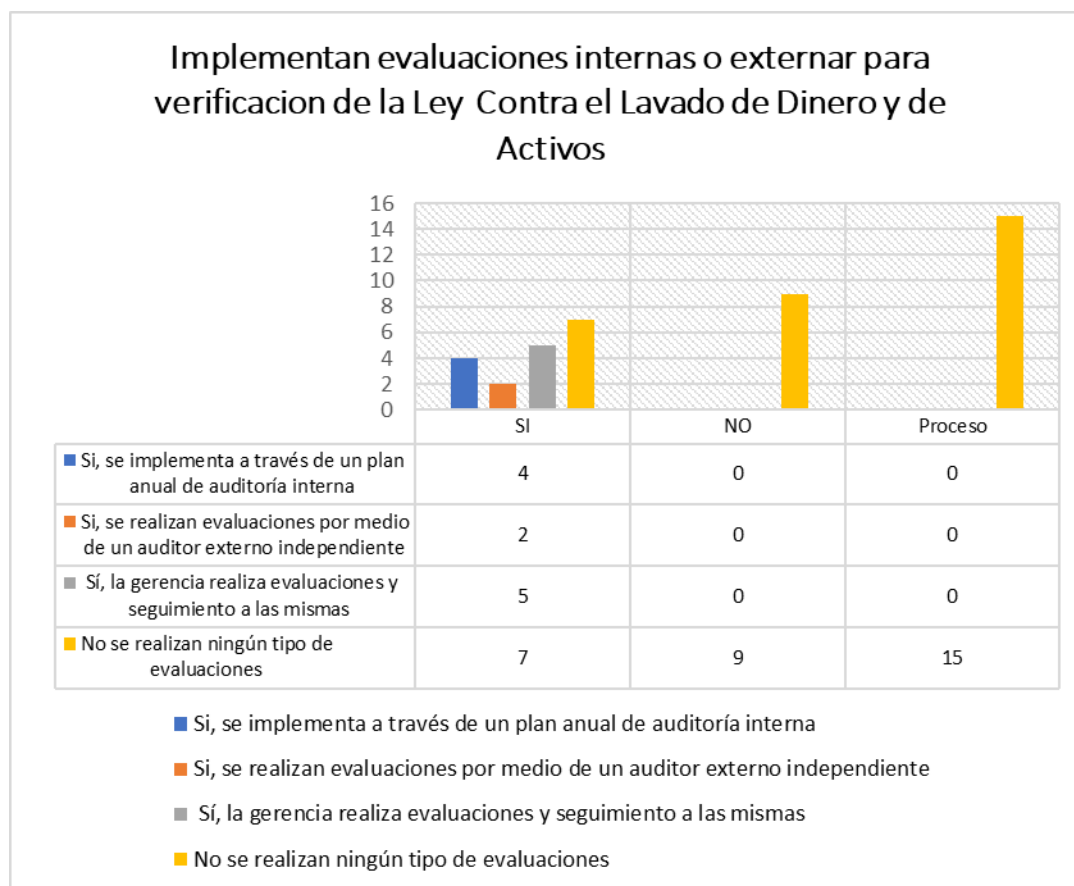
Del 40% que no está inscrito en la UIF; y de ellos el 38% considera de mucha utilidad y el 2% nada utilidad, la implementación de un modelo de evaluación control interno, enfocado a la prevención de lavado de dinero

CRUCE DE PREGUNTAS 2/14

2. ¿Ha creado la empresa una Oficialía de Cumplimiento, de acuerdo a las disposiciones de la Ley Contra el Lavado de Dinero y de Activos?

14. ¿La administración de la empresa implementa evaluaciones internas o externas, para verificar el cumplimiento de las disposiciones sobre la Ley Contra el Lavado de Dinero y de Activos?

Objetivo: Conocer las empresas que han creado Oficialía de cumplimiento y quien realiza evaluaciones internas o externas, para verificar el cumplimiento de las disposiciones sobre la Ley Contra el Lavado de Dinero y de Activos



		La administración de la empresa implementa evaluaciones internas o externas, para verificar el cumplimiento de las disposiciones sobre la Ley Contra el Lavado de Dinero y de activos				Totales	Porcentaje				
		Si, se implementa a través de un plan anual de auditoría interna	Si, se realizan evaluaciones por medio de un auditor externo independiente	Sí, la gerencia realiza evaluaciones y seguimiento a las mismas	No se realizan ningún tipo de evaluaciones						
Han Creado Oficialía de Cumplimiento	SI	4	2	5	7	18	9.52%	4.76%	11.90%	16.67%	42.86%
	NO	0	0	0	9	9	0.00%	0.00%	0.00%	21.43%	21.43%
	Proceso	0	0	0	15	15	0.00%	0.00%	0.00%	35.71%	35.71%
Totales		4	2	5	31	42	9.52%	4.76%	11.90%	73.81%	100.00%

Análisis:

Del 42.86% Han creado Oficialía de cumplimiento; y de ellos realizan verificación de evaluación para cumplimiento de la Ley Contra el Lavado de Dinero y de Activos el 9.52% lo realiza a través de auditoría interna y el 4.76% por auditoría externa, el 11.90% por gerencia y el 16.70% no realiza ningún tipo de evaluación

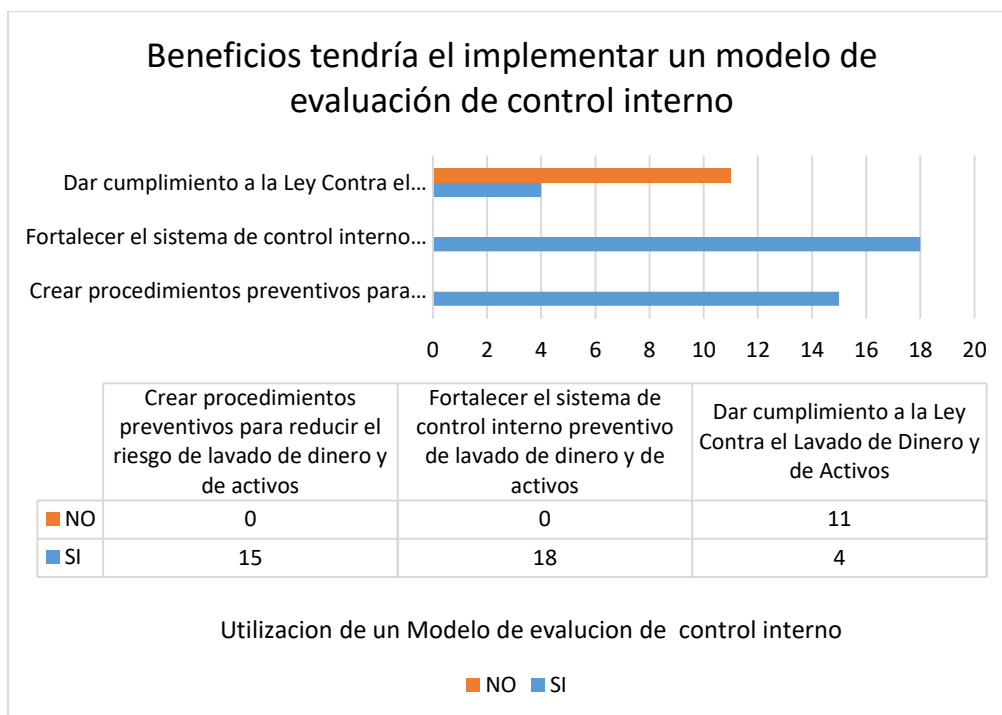
CRUCE DE PREGUNTAS 16/17

16. ¿Qué beneficios tendría el implementar un modelo de evaluación de control interno preventivo de lavado de dinero y de activos?

17. ¿Utilizaría un modelo de evaluación de control interno enfocado a la prevención del lavado de dinero y de activos que contribuya al fortalecimiento del sistema de control interno?

Objetivo: Conocer si la empresa utilizaría la implementación de un modelo de control interno enfocado a la prevención de lavado de dinero y de activos y los beneficios que obtendría en la implementación

		Utilizaría un Modelo de Evaluación de control Interno enfocado a la prevención Lavado de dinero			Porcentaje		
		SI	NO	Totales			
Qué beneficios tendría el implementar un modelo de evaluación de control interno	Crear procedimientos preventivos para reducir el riesgo de lavado de dinero y de activos	15	0	15	31%	0%	31%
	Fortalecer el sistema de control interno preventivo de lavado de dinero y de activos	18	0	18	38%	0%	38%
	Dar cumplimiento a la Ley Contra el Lavado de Dinero y de Activos	4	11	15	8%	23%	31%
Totales		37	11	48	77%	23%	100%



Análisis:

Del 77 % que manifestó que si la utilización de un modelo de evaluación de control interno; y de ellos el 31% considera que van crear procedimientos para reducir el riesgo de lavado de dinero y el 38% fortalecerá el sistema de control interno, y el 8% dará cumplimiento a la Ley.

Del 23% que manifestó que no utilizaría modelo de evaluación de control interno considera que el modelo dará cumplimiento a la Ley de Lavado de dinero

De acuerdo a los resultados obtenidos la mayoría de empresas está de acuerdo en la implementación de un modelo debido a los beneficios que se obtendrían a la correcta aplicación.

3.6 CRONOGRAMA DE ACTIVIDADES.

ACTIVIDADES	PERIODO																																			
	FEBRERO				MARZO				ABRIL				MAYO				JUNIO				JULIO				AGOSTO				SEPTIEMBRE				OCTUBRE			
	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4				
Elaboración del Anteproyecto																																				
Elección de tema a investigar																																				
CAPITULO I PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA																																				
Planteamiento del Problema																																				
Delimitación de la investigación																																				
Creación de la justificación de la investigación																																				
Entrega de primer avance																																				
Elaboración de objetivos de la investigación																																				
Redacción de marco teórico, conceptual técnico y legal (Anteproyecto)																																				
Revisión de anteproyecto																																				
Entrega de anteproyecto																																				
Aprobación de anteproyecto																																				
Revisión y correcciones de Capítulo I																																				
Entrega de capítulo I																																				
CAPITULO II MARCO TEORICO, TECNICO Y TEMPORAL																																				
Redacción estado actual de situación problemática																																				
Redacción de marco teórico																																				
Elaboración marco conceptual y legal																																				
Redacción marco técnico																																				
Revisión final y correcciones capítulo II																																				
Entrega de capítulo II																																				
CAPITULO III METODOLOGIA DE LA INFORMACIÓN																																				
Redacción de tipo de investigación, delimitación, sujetos de estudio																																				
Elaboración de encuestas																																				
Procesamiento de información																																				
Entrega de resultados de procesamiento de información																																				
Entrega de capítulo III																																				
CAPITULO IV PROPUESTA																																				
Conclusiones																																				
Recomendaciones																																				
Revisión y correcciones de Trabajo final																																				
Entrega de trabajo final																																				
DEFENSA DEL TRABAJO DE GRADO																																				

**CAPÍTULO IV. DISEÑO DE UN MODELO DE EVALUACIÓN DE CONTROL
INTERNO ENFOCADO A LA PREVENCIÓN DE LAVADO DE DINERO Y
DE ACTIVOS EN EMPRESAS DEL SECTOR BIENES RAÍCES Y
AGENTES INMOBILIARIOS EN EL MUNICIPIO DE SAN SALVADOR**

4.1 PLANTEAMIENTO DEL CASO

En el presente documento se proporciona una herramienta que permita orientar al profesional en cuanto a la evaluación y valoración de cada componente del sistema de control interno relacionados con los programas de procedimientos para la prevención de lavado de dinero y de activos.

En tal sentido con los resultados que se tenga de la aplicación del modelo se termine las deficiencias y el profesional proponga recomendaciones y procedimientos para fortalecer el sistema de control interno

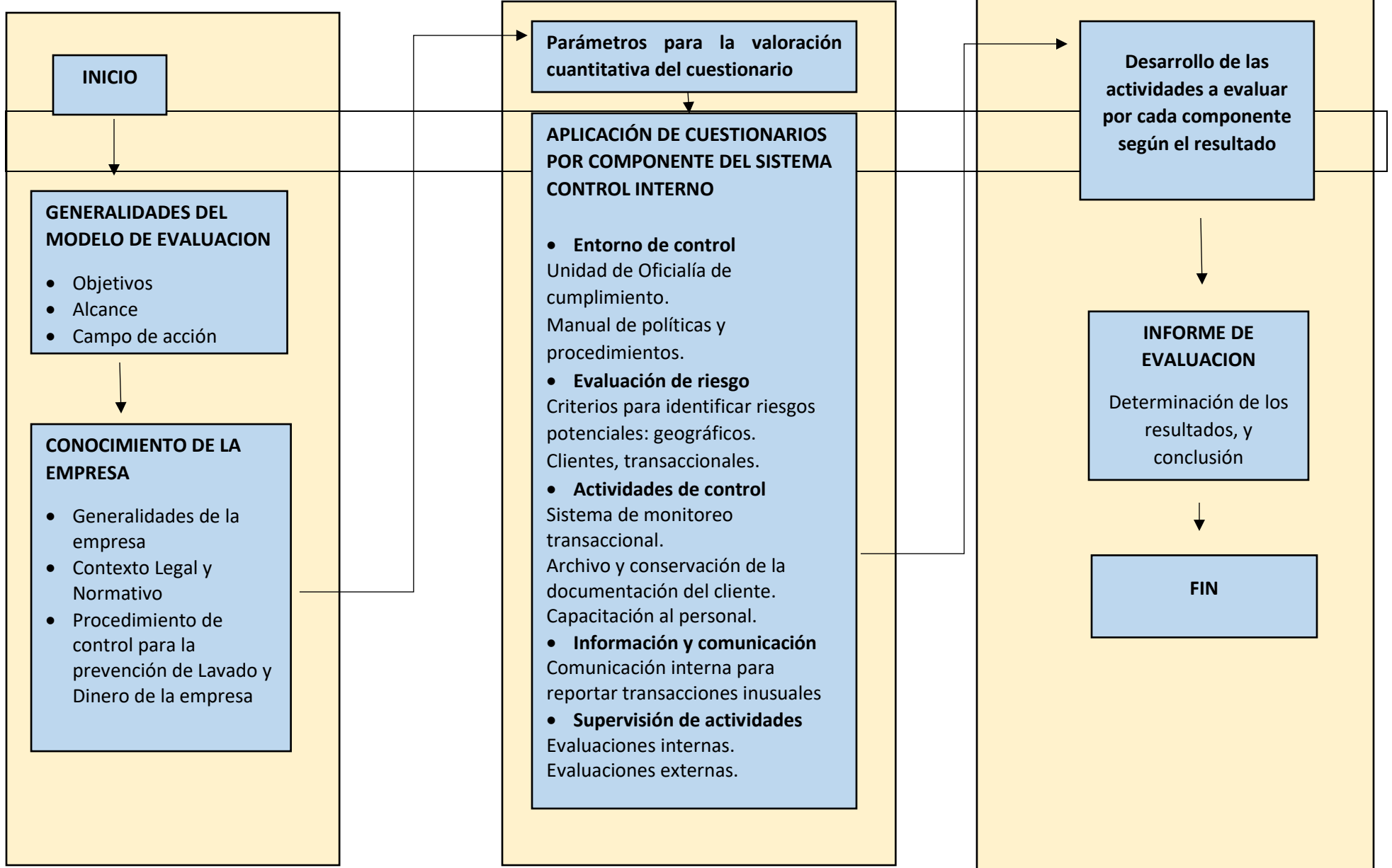
Es importante tener en cuenta que la responsabilidad de la elaboración e implementación del sistema de control interno corresponde a la empresa a través jerarquía más alta, en conjunto con el personal, y como sujeto obligado por la Ley Contra el Lavado de Dinero y de Activos tiene que nombrar una oficialía de cumplimiento para cumplir con todas las disposiciones que hace establece la Ley.

4.2 ESTRUCTURA DEL PLAN DE SOLUCIÓN

El desarrollo del modelo de evaluación de control interno enfocado a la prevención de lavado de dinero y de activos aplicable a las empresas del sector de bienes raíces y agentes

inmobiliarios para la zona del municipio de San Salvador, se realizará con en base a los cinco componentes de coso dos mil diecisiete, en el cual se muestra a continuación:

Figura 2: Estructura del plan de solución



4.3 BENEFICIOS Y LIMITANTES

Dentro de los beneficios del modelo de evaluación de control interno, es poder cumplir con las disposiciones de la Ley Contra el Lavado de Dinero y de Activos, y evitar multas y sanciones económicas que pudieran ocurrir al incumplimiento de la Ley, así mismo también fortalecer el sistema de control interno en todos sus componentes, dando como resultado minimizar el riesgo en relación con el lavado de dinero y activos.

Dentro de las limitaciones en la realización del modelo de evaluación por parte de la empresa, se encuentra los recursos monetarios, ya que por evitar gastos no capacitan al personal en materia de lavado de dinero y activos, dando como resultado que el responsable de control interno no tenga los suficientes conocimientos para el llenado del modelo.

4.4 DESARROLLO DE CASO PRÁCTICO

**Modelo de evaluación control interno enfocado a la
prevención de lavado de dinero y de activos.**

Bienes Raíces La Nueva Roca, S.A. de C.V.

**Modelo de evaluación de control interno enfocado a la prevención
de lavado de dinero y de activos.**

1. GENERALIDADES DEL MODELO

a) Introducción

Para las empresas un adecuado y eficaz sistema de control interno, les permite el logro de los objetivos y metas propuestos por la organización, sin embargo, si es inadecuado e ineficaz conduce a la organización hacia pérdidas monetarias, por lo tanto, es necesario evaluarlo periódicamente.

En este documento se desarrollará un modelo de evaluación de control interno enfocado a la prevención de lavado de dinero y de activos y está dirigido para la empresa de Bienes Raíces La Nueva Roca Ubicada en el área metropolitana de San Salvador.

El modelo está desarrollado en una guía de actividades que son cuales las siguientes:

- 1. Conocimiento de la empresa;** esto nos permite entender el control interno aplicado por la administración para la prevención de lavado de dinero.
- 2. Aplicación de los cuestionarios por componente del sistema de control interno;** hace referencia al diseño de cuestionarios que evaluarán cada componente los cuales son: gobierno y cultura, estrategia y objetivos, desempeño, revisión e información, comunicación y reporte.
- 3. Desarrollo de las actividades para evaluar cada componente según resultado,** aquí nos indicara los procedimientos a tomar en consideración para evaluar el sistema de control interno.
- 4. Informe de evaluación:** es la conclusión sobre la determinación de los hallazgos.

b) Objetivos

Objetivo General

Obtener la información y evidencia que permita determinar el diagnóstico del sistema de control interno enfocado a la prevención de lavado de dinero en la empresa Bienes Raíces La Nueva Roca S.A de C.V

Objetivos específicos

- Identificar las deficiencias de los procedimientos contra el lavado de dinero.
- Determinar la valoración de cada componente de control interno a través de un diseño de cuestionario
- Comunicar los aspectos del sistema de control interno deficientes.

c) Alcance

El diseño del modelo permitirá evaluar, el estado eficiencia y eficacia de los componentes del sistema de control interno de la empresa de Bienes Raíces La Nueva Roca, para la prevención de lavado de dinero y activos, con el propósito de determinar posibles áreas de oportunidad y sugerir acciones y medidas para el fortalecimiento del sistema de control a fin de incidir en reducir los niveles de riesgo, y garantizar el negocio en marcha, a través de la reputación y transparencia, y evitar verse relacionado con actividad ilícitas realizadas por las organizaciones criminales.

d) Campo de acción

El diseño de este modelo de evaluación de control interno está enfocado a la prevención de lavado de dinero y activos, y está dirigido al sector inmobiliario del área metropolitana de San Salvador, con el objetivo de reducir riesgos relacionados al lavado, y cumplir con las disposiciones de Ley Contra el Lavado de Dinero y de Activos.

1. CONOCIMIENTO DE LA EMPRESA

Generalidades de la Empresa

Nombre y razón social de la empresa:	Bienes Raíces La Nueva Roca S.A de C.V
Dirección y Teléfonos	San Salvador, 3era avenida norte, local 15 Tel: 2000-0000
Giro de la empresa:	Venta, compra o alquiler de inmuebles y prestación de servicios de intermediario
Número de Identificación Tributaria	1234-567891-101-2
Número de registro tributaria	1234-5
Clasificación de la empresa:	Mediana
Número de sucursales en San Salvador:	2 sucursales

Misión y visión y valores

Misión

Consolidar y posicionarnos en el mercado inmobiliario, ofreciendo nuestros servicios de asesoría personalizada orientada a cuidar el patrimonio de nuestros clientes, con ética y profesionalismo, y además la intervención en las etapas de la venta, compra o alquiler, basados en nuestra experiencia y capacitación en el sector

Visión:

Ser unas de las mejores empresas de bienes raíces a nivel nacional, realizando nuestro trabajo de una manera eficiente, con los más altos estándares de calidad, y que nuestros clientes se sientan plenamente acompañados y asesorados durante el proceso de compra de una propiedad, para mejorar su calidad de vida

Valores:

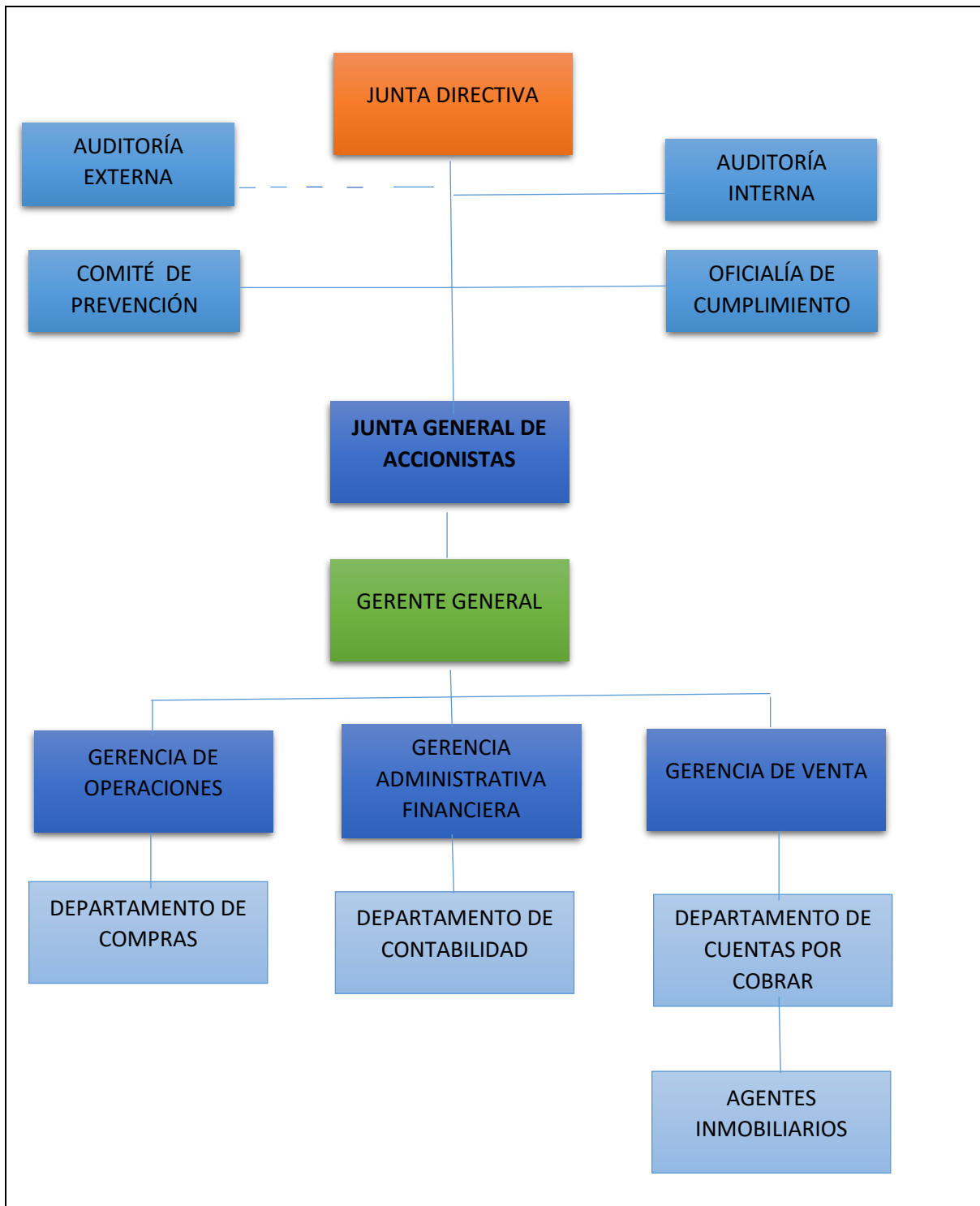
Trabajo en equipo: para lograr cumplir los objetivos comunes

Ética: actuamos con responsabilidad y profesionalismo, la integridad moral, lealtad y respeto

Confianza: Creemos en el buen actuar por parte los clientes y trabajo en equipo

Innovación: Utilizando la tecnología que nos permita brindar un mejor servicio

Estructura Organizativa



Principales funciones de los responsables de la empresa Bienes Raíces La Nueva Roca, S.A de C.V. en relación con la Ley Contra el Lavado de Dinero y de Activos

Junta General de Accionistas:

Está compuesta por un presidente, secretario, primer director suplente

Funciones principales son:

- Responsables de crear una unidad de oficialía cumplimiento y además deberá nombrar un oficial de cumplimiento con cargo de gerente quien debe poseer las competencias profesionales para el desarrollo de funciones.
- Aprobar los manuales de procedimientos y políticas
- Adoptar un Código de Ética con relación al Sistema Integral de Prevención de Lavado de Dinero
- Aprobar el procedimiento para la vinculación de los clientes que puedan exponer en mayor grado a la entidad al riesgo de LA/FT, así como las instancias responsables, atendiendo que las mismas deben involucrar funcionarios de la alta gerencia
- Aprobar un programa de capacitaciones para el personal de La Nueva Roca en materia de lavado de dinero y de activos.
- Aprobar el plan anual de trabajo del Oficial de Cumplimiento
- Realizar reuniones con el comité prevención para definir agenda de actividades
- Designar auditoría interna y externa para dar cumplimiento a lo establecido a la Ley, así como también a los manuales de procedimientos y políticas para la prevención de lavado de dinero.
- Garantizar el debido seguimiento de las recomendaciones realizadas por auditoría interna y externa en materia de lavado de dinero

Gerente General

Funciones:

- Direccionar la empresa
- Dar apoyo al oficial de cumplimiento para supervisar la ejecución de los manuales de procedimientos y políticas para la prevención de LA/FT
- Cumplir con las disposiciones de la Ley Contra el Lavado de Dinero y de Activos
- Asegurarse que el marco regulatorio en materia de LA/FT, se dé a conocer al personal de la empresa, así como personal administrativo y de venta.
- Asegurarse que la unidad de oficialía de cumplimiento informe a la junta directiva, sobre el seguimiento del programa de cumplimiento de forma periódica
- Asistir a las reuniones del comité de prevención cuando sea requerido

- Supervisar la ejecución del plan de capacitaciones en materia de LA/FT
- Otras que designe la Junta General de Accionistas

Comité de Prevención

Está compuesto un miembro de la Junta General de Accionistas, el Gerente General y Oficial de Cumplimiento

Funciones:

- 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
- Fomentar las prácticas tendientes al control y adopción de disciplina para cumplimiento de las disposiciones relativas a la Ley Contra el Lavado de Dinero y de Activos, dentro de La Nueva Roca
- Revisar y recomendar la aprobación del plan de trabajo anual de Oficialía de Cumplimiento ante junta de accionista
- Analizar y recomendar la aprobación del presupuesto de funcionamiento de la Oficialía de Cumplimiento
- Dar seguimiento a la gestión de la unidad de cumplimiento conforme al plan anual de trabajo operativo, con base a:
 - a) Analizar trimestralmente el avance del plan anual de trabajo
 - b) Conocer oportunamente los hallazgos detectados en materia de LA/FT por la unidad de cumplimiento; así como las acciones que se hayan implementado para tales efectos.
 - c) Asegurar que la unidad disponga de los manuales respectivos para la prevención de LA/FT
 - d) Verificar la elaboración y ejecución del plan de capacitación de forma anual
 - e) Asegurar que el enfoque de la unidad de cumplimiento este orientado a la prevención que a corrección
- Asegurarse que la oficialía tenga acceso irrestricto a toda la información y documentación que maneja la Institución relacionada con el lavado de dinero y de activos.
- Promover y garantizar la independencia de la oficialía de forma institucional
- Informar anualmente a través del oficial de cumplimiento a la Junta General de Accionista acerca del cumplimiento del sistema integral de prevención de lavado de dinero y de activos.
- Analizar los informes sobre operaciones inusuales o sospechosas, presentados, presentados por el oficial de cumplimiento, con el fin de aprobar o rechazar su denuncia a la UIF.
- Garantizar la observancia del Código de Ética de parte de todo el personal de la entidad, así como la revisión del mismo cuando sea necesario.

Oficialía de Cumplimiento

Funciones:

- Diseñar y modificar los manuales de procedimientos y políticas internas de La Nueva Roca, para prevenir y detectar actos u operaciones sospechosas de lavado de dinero
- Implementar el programa de prevención de LA/FT
- Vigilar el cabal y oportuno cumplimiento dentro de La Nueva Roca sobre las disposiciones de la Ley, así como los manuales de procedimiento y políticas de prevención
- Monitorear las operaciones de los clientes
- Presentar al comité de prevención las operaciones que considere sospechosas para ratificar o no tal condición y decidir su denuncia
- Mantener registro de las operaciones inusuales denunciadas por el personal, así como aquellas que surjan del monitoreo centralizado
- Mantener un registro de operaciones sospechosas (ROS).
- Verificar la adecuada conservación y custodia de los documentos requeridos para la prevención del lavado de dinero y activos
- Proponer el comité de prevención la implementación de mejoras o nuevos procedimientos de prevención LA/FT.
- Mantenerse informado y actualizado en toda materia legal, y normativa que afecte a la empresa con relación a la prevención de lavado de activos.
- Actuar como nexo con consultores independientes, que pudiera estar investigando o revisando el cumplimiento regulatorio.
- Mantener informado al comité de prevención de cualquier solicitud recibida de reguladores, auditores internos o externos, asesores legales y consultores de la empresa.
- Implementar las observaciones recibidas de la auditoría interna o externa y de los entes reguladores o de fiscalización.
- Actuar como nexo con la UIF para la provisión de cualquier información que pudiese ser requerida en relación con la denuncia de una operación sospechosa.
- Enviar reporte ROS a la UIF
- Asegurarse el cumplimiento de las normas y procedimiento referidos a la LA/FT
- Elaborar en coordinación con el área de recursos humanos, programas de capacitación y difusión en materia de prevención y detección de operaciones irregulares o sospechosas y someterlo a aprobación de junta general de accionistas
- Vigilar la aplicación de los programas de capacitación y difusión.
- En general, adoptar cualquier resolución en la materia objeto de este instructivo y ser enlace entre la institución y la UIF
- Elaborar controles para las personas expuestas políticamente (PEP'S), cooperativas, actividades y profesiones no financieras designadas (APNFD), corresponsales locales o extranjeros, comercio exterior, transferencias internacionales, remesas familiares, intermediación bursátil y sistemas previsionales, entre otros

Auditoría Externa

Funciones

- Reportar anualmente a la Junta General de Accionista sobre el cumplimiento de los controles de Ley
- Velar por el cumplimiento de la Ley y colaborar con las autoridades
- Establecer controles que le permitan evaluar el cumplimiento de las normas sobre LA/FT
- Informar al oficial de Cumplimiento y comité de prevención las deficiencias e incumplimiento detectados en esta materia
- Informar sobre la verificación realizada sobre el cumplimiento de las normas sobre LA/FT y la eficacia del Sistema Integral de Prevención de Lavado de Dinero y de Activos adoptadas por la empresa La Nueva Roca
- Dar a conocer al Oficial de cumplimiento y comité de prevención las inconsistencias y fallas detectadas del sistema de integrado de Prevención de Lavado de Dinero y Activos
- Reportar a las autoridades competentes los resultados de sus informes

Auditoría Interna

Funciones

- Diseñar el sistema de evaluación del Sistema Integral de Prevención de Lavado de Dinero y de Activos.
- Programar el desarrollo de las diferentes auditorias que se apliquen al Sistema Integral de Prevención de Lavado de Dinero y Activos.
- Elaborar procedimientos de auditoría interna
- Definir la lista de verificación de a seguir que determine el cumplimiento de los requisitos establecidos por Sistema Integral de Prevención LA/FT
- Elaborar los formatos de: programa de auditoria, plan de auditoria, reporte de auditoria, control de acciones correctivas
- Cumplir con los plazos establecidos
- Informar a la Junta General de Accionistas y comité de prevención sobre los resultados de los hallazgos de las diferentes autoridades que se realicen
- Notificar al Oficial de Cumplimiento sobre el resultado de las auditorías realizadas al Sistema de Integración de Prevención de Lavado de Dinero y de Activos.

Agente inmobiliario

Funciones:

- Solicitar los documentos de la debida diligencia al cliente para poder realizar el desarrollo de sus funciones
- Solicitar al cliente el llenado del formulario conozca a su cliente
- Comunicar al oficial de cumplimiento cualquier variación en aspectos tales como identificación, medición y controles establecidos en el proceso
- Identificar el riesgo cliente LA/FT al momento de tener una relación comercial
- Velar por el cumplimiento de las políticas y disposiciones definidas en materia de riesgo de LA/FT

Servicios prestados:

Los servicios de la empresa Bienes Raíces La Roca Nueva, se describen a continuación:

- **Inmuebles en venta**

Casas

Casas amuebladas

Casas de playa

Apartamentos

Locales y edificios

Terrenos

- **Inmuebles en Alquiler**

Casas

Casas amuebladas

Apartamentos

Apartamentos amueblados

Locales

Terrenos

- **Honorarios por Intermediario:**

Venta de inmueble- Nuestros honorarios en el Gran San Salvador son de 5%, en el occidente del país es el 6% y en el oriente del país es el 7% durante la vigencia del acuerdo. El pago de los honorarios es efectuado hasta momento de la firma de la escritura de compraventa.

Alquiler de inmueble - Nuestros honorarios son correspondientes al primer mes de alquiler de la propiedad. El pago de los honorarios es efectuado hasta momento de la firma del contrato de arrendamiento.

Contexto Legal y Normativo de la Empresa

a) Entorno regulatorio, estratégico del negocio

Para establecer los elementos importantes del alcance del modelo evaluación de control interno enfocado a la prevención de lavado de dinero es necesario identificar el entorno legal en el cual opera el sector de bienes raíces y agentes inmobiliarios, en nuestro caso denominado Bienes Raíces La Roca ubicada en zona metropolitana, dentro del contexto mencionaremos las siguientes:

- Ley Contra el Lavado de Dinero y de Activos
- Reglamento de la Ley Contra el Lavado de Dinero y de Activos
- Instructivo de la Unidad de Investigación Financiera para la prevención del lavado de dinero y de activos.
- Ley Especial contra actos de Terrorismo
- Convenio Centroamericano para la Prevención y la Represión de los Delitos de Lavado de Dinero y de Activos
- Ley de extinción de dominio y de la administración de los bienes de origen o destinación ilícita
- Ley del Impuesto sobre la transferencia de bienes raíces.

Procedimientos de Control Interno para la Prevención de Lavado de Dinero y

Activos aplicados por Bienes Raíces la Nueva Roca, S.A. de C.V.

a) Política del conocimiento del cliente

Las presentes políticas de conocimiento del cliente se aplicarán a cada operación relacionada a un ingreso, que se realice Bienes Raíces La Nueva Roca, con el propósito determinar el perfil transaccional de cada uno de los clientes, así como el grado de riesgo detectado, y las medidas aplicables para la identificación de posibles operaciones inusuales llevadas a cabo por los clientes

Documentos generales para presentar para el proceso de una venta

- Carta de opción de venta (con ubicación, precio de venta y firma del (os) vendedor(es))
- Certificado Extractada (tiempo máximo 1 mes)
- Fotocopia de escritura de propiedad inscrita
- Copia del DUI de (los) vendedor (es)
- Copia de NIT del (los) vendedor(es)
- Constancia de saldo de todas las deudas amparadas bajo hipoteca (si la propiedad está hipotecada con institución). Carta de compromiso de liberación de hipoteca
- Compromiso de liberación de hipoteca
- Poder vendedor (si este aplica según el caso)
- Poder comprador (si este aplica según el caso)
- Avalúo de la propiedad.

Al momento de realizar la firma el banco solicita

1. Solvencia municipal de la propiedad.
2. Solvencia de hacienda de los propietarios

Documentos por tipo de ingreso**Asalariados**

- Solicitud de crédito completamente llenado y firmado
- Declaración jurada complementa llena y firmada por cliente y ejecutivo
- Fotocopia legible de DUI
- Fotocopia legible de NIT
- Constancia de salario con descuento, deducciones de ley, cargo y fecha de ingreso o tiempo de servicio (fecha de expediente no mayor a un mes)
- Constancia de empleo anterior si el tiempo en empleo actual es menor de año o igual o mayor a 6 meses
- Solvencia tributaria para montos de \$30,000.00

Independientes

- Solicitud de crédito completamente llena y firmada
- Declaración jurada completamente llena y firmada por cliente y ejecutivo
- Fotocopia legible de DUI
- Fotocopia legible de NIT
- Fotocopia de ultimas 6 declaraciones de IVA

- Fotocopias de estados de cuentas bancarias de los últimos 6 meses (en ausencia de uno de los requisitos anteriores o como de información adicional)
- Solvencia tributaria para montos mayores de \$30,000.00

Negocio propio

- Ingresos desde \$1,000.00
- Solicitud de crédito completamente llena y firmada
- Declaración jurada completamente llena y firmada por cliente y ejecutivo
- Fotocopia legible de DUI
- Fotocopia legible de NIT
- Fotocopia de ultimas 6 declaraciones de IVA
- Fotocopia de las Declaraciones de la Renta de los últimos 2 años
- Escritura de constitución de la sociedad (si el cliente no es el propietario único y las declaraciones están a nombre de la sociedad)
- Fotocopias de estados de cuentas bancarias de los últimos 6 meses (en ausencia de uno de los requisitos anteriores o como de información adicional)

Si el negocio e transporte, deberá presentar adicionalmente

- Fotocopias de tarjetas de circulación de unidad de transporte
- Fotocopias de permisos de línea (transporte colectivo, público y escolar)
- Solvencia tributaria para montos mayores de \$30,000.00

Extranjero o extranjeros en El Salvador**Perfil salvadoreño en el exterior:**

Ciudadanos o residentes

Calificados A en los diferentes buró en los EE.UU. y El Salvador, o sin experiencia crediticia.

Mayores de 21 años y menores de 60 años.

Salvadoreños por nacimiento o naturalizados.

Asalariados:

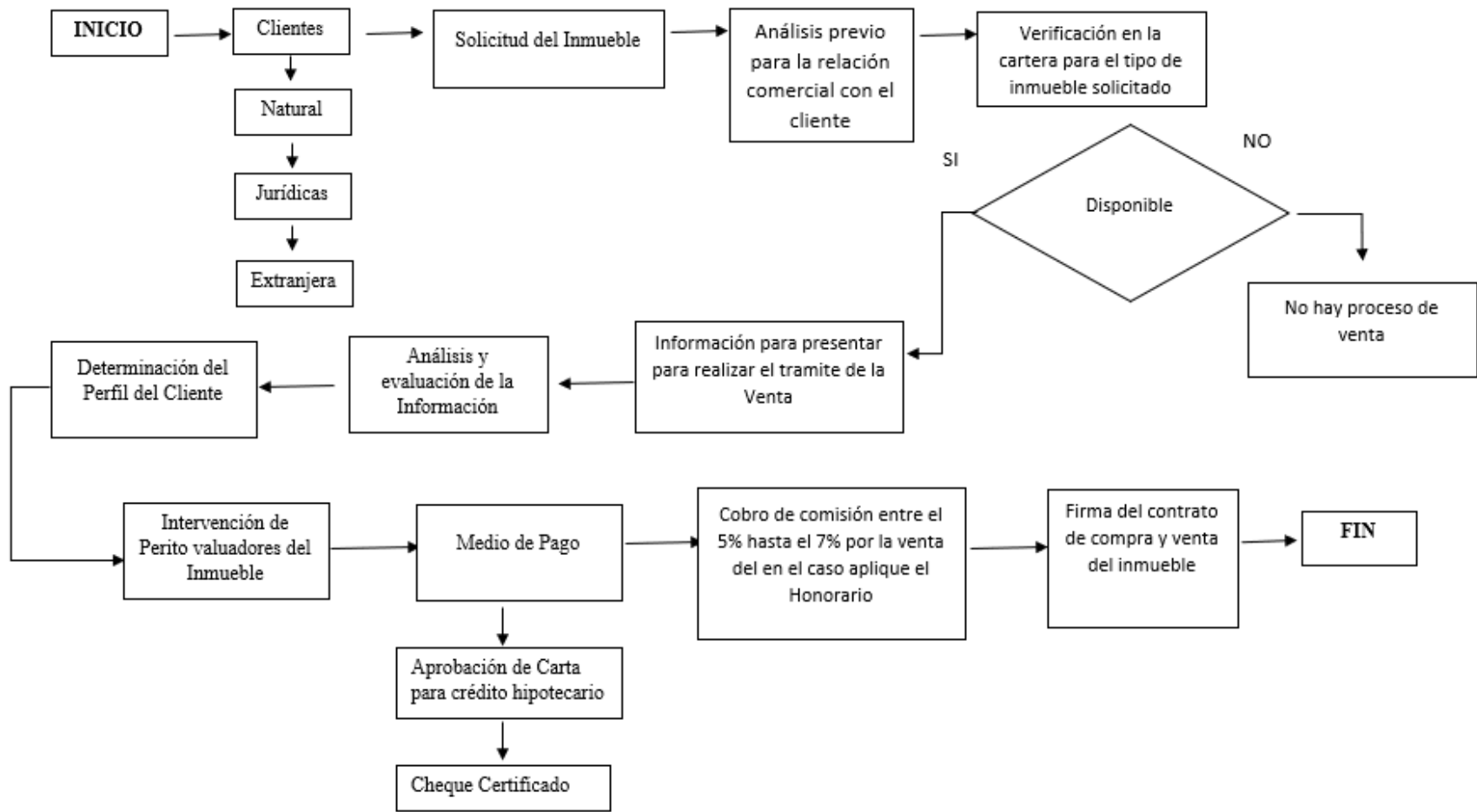
Con 5 años de residir en los Estados Unidos, y 2 años de laborar en la empresa.

Profesionales por cuenta propia o empresarios:

Con 5 años de residir en los Estados Unidos y 2 años de dedicarse a la actividad.

Ingresos mínimos anuales de \$24,000.00

FIGURA N° 1. Flujograma del proceso de venta de Bienes Raíces La Nueva Roca



3 APLICACIÓN DE LOS CUESTIONARIOS POR COMPONENTE DEL SISTEMA DE CONTROL INTERNO.

INFORMACION GENERAL PARA EL LLENADO DEL MODELO DE EVALUACION CONTROL INTERNO

Datos Generales

Nombre de la empresa: Bienes Raíces La Roca Nueva S.A de C.V

Tipo Jurídica

 Natural

Número de personal de la empresa 15

Datos de la persona que responde el cuestionario

Nombre: Lic. Juan José Hernández Pérez

Cargo: Auditor Interno

Correo electrónico: auditorinterno@bienesraices.sv.com

Fecha: 15/01/2019

Datos del auditor o persona que aplica el cuestionario

Nombre: Licda. Jackeline Larios

Cargo: Auditor Externo

Correo electrónico: manuel@hotmail.com

Fecha: 15/01/2019

1. Gobierno y cultura

El Gobierno relacionado en materia de lavado de dinero se representa a través, del comité y en conjunto a la Unidad de oficialía de Cumplimiento, refuerzan la importancia a la gestión de riesgos de lavado de dinero y activos, y estableciendo un compromiso de supervisión al respecto. La Cultura está relacionada al conjunto de normas, procesos y valores éticos que debe practicar el sujeto obligado, así como también el esquema de responsabilidad y delegación del sistema control interno.

Crterios asociados al componente son los siguientes:

- ✓ Elaboración de un Código de Ética Institucional.
- ✓ Elaboración de un Manual de políticas y procedimientos para la prevención del lavado de dinero y de activos.
- ✓ Creación de la Unidad de Oficialía de Cumplimiento
- ✓ Creación de un comité de prevención contra el lavado de dinero y de activos
- ✓ Competencias profesionales
- ✓ Capacitaciones al personal en materia a la prevención de lavado de dinero y activos

GOBIERNO Y CULTURA					
1. EJERCE LA SUPERVISIÓN DE RIESGOS A TRAVÉS DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN					
Nº	PREGUNTA	SI	NO	N/A	COMENTARIO
1	¿Se ha establecido una persona, el cual este a cargo de supervisar los procedimientos de control interno relacionados al lavado de dinero en la empresa	X			La persona que la empresa ha nombrado es el Auditor Interno
2	¿La persona a cargo del control interno relacionado al lavado de dinero, posee un título universitario?	X			
2. ESTABLECE ESTRUCTURAS OPERATIVAS					
3	¿Se presentó ante la UIF, el Punto de acta en donde se nombra la creación de la Unidad de Cumplimiento?	X			
4	¿El curriculum vitae del oficial de cumplimiento se presentó ante la UIF?	X			
5	¿Se ha nombrado mediante punto de acta el nombramiento de un oficial de cumplimiento?	X			
6	¿El oficial de cumplimiento, se encuentra en el organigrama de la empresa con rango gerencial?		X		

7	¿El oficial de cumplimiento, posee un título universitario?	X			
8	¿El oficial de cumplimiento, posee capacitaciones recibidas en materia de prevención de lavado de dinero	X			
9	¿El oficial de cumplimiento ha tenido limitaciones para el desarrollo de su trabajo? de ser la respuesta negativa indique la razón		X		Se le asignan por ocasiones, actividades distintas a las que realiza
10	¿Posee un comité para la prevención de lavado contra el lavado de dinero y activos	X			
3.DEFINE LA CULTURA DESEADA					
11	¿La empresa posee un código de ética institucional?	X			
12	De ser afirmativa la pregunta 11, el código de ética se da a conocer al personal		X		No, se da a conocer, debido a que no se ha asignado a una persona que realice la función
13	¿El código de ética, reglamenta lo relacionado a regalos y atenciones recibidas por los empleados de parte de los clientes y proveedores?	X			
14	¿Posee un manual de cumplimiento de políticas y procedimientos para la prevención contra el lavado de dinero y activos?	X			
15	¿El manual establece de forma clara las funciones y atribuciones de los órganos de control relacionado al programa de cumplimiento de lavado de dinero dentro de la empresa?	X			
16	¿El código de ética se presentó ante la UIF?	X			
17	¿El Manual de cumplimiento de políticas y procedimiento para la prevención contra el lavado de dinero y activos se presentó ante la UIF?	X			

GOBIERNO Y CULTURA					
N°	PREGUNTA	SI	NO	N/A	COMENTARIO
4. DEMUESTRA COMPROMISO CON LOS VALORES CLAVE					
18	¿Posee lineamientos establecidos por escrito acerca de conocimiento suficiente para la contratación de un agente inmobiliario?	X			
19	¿Considera que los empleados se encuentran comprometidos con el cumplimiento del manual de lavado de dinero y activos?	X			
20	¿Se ha inscrito la empresa en la página Web de la UIF?	X			
21	¿Existe un plan anual de trabajo elaborado por el oficial de cumplimiento?	X			
22	¿De ser afirmativa la pregunta 21?, se presentó ante la UIF?	X			
23	¿Se verifica periódicamente que el plan anual se esté ejecutando las actividades descritas en los tiempos indicados	X			
5. ATRAE, DESARROLLA Y RETIENE A PROFESIONALES CAPACITADOS					
24	¿Al agente inmobiliario nuevo recibí una inducción en tema de lavado de dinero y activos?		X		
25	¿La empresa posee un plan anual de capacitaciones en materia de lavado de dinero para el personal y Gerentes según la responsabilidad otorgada en los Manuales internos?		X		
26	¿La empresa posee un plan anual de capacitaciones continuas en materia de lavado de dinero para el oficial de cumplimiento?		X		
27	¿Se posee un presupuesto Anual monetario y de recursos para la Unidad de Cumplimiento?	X			
28	¿Existe una política en cual establezca una retribución económica por cumplir los objetivos del plan anual de trabajo ejecutado por la Unidad de Cumplimiento?		X		
TOTALES		21	7		

NIVEL DE CONFIANZA**Respuestas afirmativas X 100****21 X 100 = 75.00%****Total, de Preguntas****28**

2. Estrategia y establecimiento de objetivos

La estrategia y establecimiento de objetivos, trabajan en conjunto para poder identificar, evaluar y responder ante el riesgo de lavado de dinero y activos que pudieran impedir el cumplimiento de las disposiciones legales

Criterios asociados al componente son los siguientes

Contexto Interno

Crecimiento de la organización

Herramienta Tecnológica disponible

Ubicación geográfica de la empresa

Recursos y Personal Capacitado

Contexto Externo

Reformas a legislación en materia de Lavado de Dinero y Activos

Nivel de riesgo aceptable: consiste en cantidad de riesgo que la empresa está dispuesta asumir, para alcanzar sus objetivos estratégicos

ESTRATEGIA Y ESTABLECIMIENTO DE OBJETIVOS					
6. ANALIZA EL CONTEXTO EMPRESARIAL					
N°	PREGUNTA	SI	NO	N/A	COMENTARIO
1	¿La empresa evalúa e identifica el contexto interno relacionado al crecimiento rápido de la organización el cual pudiera impactar significativamente al sistema de control interno relacionado a la prevención de Lavado de Dinero y Activos?		X		
2	¿Posee una herramienta tecnología disponible representada en un sistema ERP para el combate del Lavado de Dinero y Activos?	X			
3	¿La empresa analiza los impactos al sistema de control interno, para el contexto externo como las reformas a la Legislación en materia de Lavado de Dinero y Activos?		X		
4	¿La empresa cuenta con los recursos monetarios y personal capacitado disponible para la prevención de lavado de dinero y activo?	X			
5	¿Considera que la ubicación geográfica de la empresa está en Zona de bajo nivel delincencial?		X		
6	¿La empresa tiene conocimiento al nivel riesgo de lavado de dinero y activos debido al sector Inmobiliario que pertenece?	X			

ESTRATEGIA Y ESTABLECIMIENTO DE OBJETIVOS				
7.DEFINIR EL APETITO AL RIESGO				
7	¿Se posee una política en cual establezca el nivel de riesgo aceptable al momento de establecer una relación comercial por parte del cliente tales como; resultados en consultas de lista nacionales levemente significativos, documentación en proceso de presentar y ubicación geográfica en zonas con un nivel medio de actividad criminal?	X		
8.EVALÚA ESTRATEGIAS ALTERNATIVAS				
8	¿ De acuerdo a un nivel de riesgo aceptable mencionado en la pregunta 7, la empresa posee un plan de acción adecuados y oportunos	X		
9	¿De acuerdo a los cambios significativos tales como: crecimiento de la organización, reformas a legislación en materia de lavado de dinero, avances tecnológicos, la empresa posee planes de acción adecuados y oportunos?		X	
9.FORMULA OBJETIVOS DE NEGOCIO				
10	¿La empresa ha definido claramente la misión y visión y objetivos en el manual de prevención contra el lavado de dinero y activos?	X		
11	¿Considera usted existe una alineación de los objetivos con las normas y leyes regulatorias en materia de lavado de dinero de El Salvador?	X		
12	¿Todo el personal involucrado en el manual conoce claramente los objetivos, y que es lo que se pretende alcanzar?		X	
TOTAL		7	5	

NIVEL DE CONFIANZA**Respuestas afirmativas X 100**

$7 \times 100 = 58.33\%$

Total de Preguntas**12**

3. Desempeño:

Desempeño relacionado a la prevención de lavado de dinero y activos se presentan en la entidad en identificar y evaluar aquellos riesgos que puedan afectar al cumplimiento de las disposiciones de la Ley. Posteriormente la empresa da respuesta al riesgo por medio de acciones establecidas mediante políticas y procedimientos y los resultados de este proceso se comunican a las principales partes interesadas en el riesgo de lavado de dinero y activos.

Criterios asociados con este componente son los siguientes:

Criterios de Riesgo

Clientes: Son personas naturales y Jurídicas con la cuales la Inmobiliaria tiene una de relación comercial y legal, por lo que es necesario identificar los principales riesgos, relacionados al lavado de dinero y activos.

Contraparte: Son las personas con las cuales la inmobiliaria tiene algún tipo de relación legal o contractual en desarrollo de su objeto principal de la empresa, y estos podrían ser los empleados, administradores, miembros de Junta Directiva, propietarios del inmueble el cual sirve de intermediario la empresa, demás contrapartes

Bienes y Servicios: Los productos y servicios que ofrece Bienes Raíces La Nueva Roca, se deben clasificar y establecer cuales pueden considerarse vulnerables a los riesgos de lavado de dinero, según su caracterización.

Geográficos: Se debe conocer el medio en que actúa y donde realiza sus operaciones, debe conocer los riesgos inherentes de las zonas geográficas de los territorios donde se encuentran los bienes con los que se negocia.

Forma de pago son modalidades de pago que se efectúa en cada una de las operaciones de compra y venta de bienes inmuebles y la comisión que cobrada por los agentes inmobiliarios

Criterios de respuesta al Riesgo

Sistema de monitoreo transaccional Es un sistema especializado en la creación, ejecución y manejo de aplicaciones de procesamiento de transacciones

Archivo y conservación de la documentación del cliente La empresa debe mantener a través de medios impresos, digitales o electrónicos, toda la documentación que ampara la apertura de cuentas, copia de documentos de identificación, transacciones, reportes de transacciones reguladas, y reportes de operaciones sospechosas,

Capacitación al personal es toda actividad realizada en una organización, respondiendo a sus necesidades, que busca mejorar la actitud, conocimiento, habilidades o conductas de su personal.

Formularios para transacciones es un documento impreso que transmite información específica de una persona o sociedad, en cual es una obligación su llenado cuando dichas transacciones superan el umbral de la Ley

DESEMPEÑO

10. IDENTIFICA EL RIESGO

Nº	PREGUNTA	SI	NO	N/A	COMENTARIO
1	¿La empresa realiza consulta y valida la información de los clientes de forma automática con la lista emitida internacionalmente (Lista de Interpol, OFAC, etc.)?	X			
2	¿La empresa realiza consulta y valida la información de los clientes de forma automática con la lista emitida nacionalmente? ¿Lista Ministerio de Hacienda (estado tributario), PNC y tribunales de el Salvador?	X			
3	¿La empresa, cuenta con procedimientos para clasificar cada uno de sus clientes según su nivel de riesgo alto, medio, bajo?	X			
4	¿El agente inmobiliario realiza un análisis anticipado, antes de aceptar una relación comercial con el cliente?	X			
5	¿Se evalúa el riesgo, cuando el cliente compra inmuebles en forma sucesiva para transferir la propiedad a diferentes personas, en poco tiempo, sin una causa aparente?		X		
6	¿Se realiza un seguimiento, cuando un empleado su estilo de vida no corresponde al monto de sus ingresos?		X		
7	¿Se realiza un seguimiento, cuando un agente inmobiliario evita ciertos controles internos o de aprobación, establecidos para determinadas transacciones, productos o servicios?	X			
8	¿Se analiza la información, cuando una propiedad es declarada significativamente menor que el valor el real de mercado o viceversa?		X		
9	¿La empresa, consulta y la valida la ubicación geográfica del inmueble por fuente confiable, por niveles considerados altos de lavado de dinero y activos?		X		
10	¿La empresa, cuenta con la política, cuanto es límite de efectivo, que puede recibir por un cliente en el día?	X			
11	Se realiza un seguimiento, de clientes que pagan en efectivo que por sus características, y frecuencia y cantidad no coinciden con las actividades propias del negocio de dicho cliente?	X			
11.EVALÚA LA GRAVEDAD DEL RIESGO					
12	¿La Unidad de Oficialía de Cumplimiento evalúa las consecuencias de los riesgos tales como; cliente, contraparte, Bienes y Servicios, Zona geográficos, transaccional, y de cual pudieran representar de un gran impacto para la empresa en relación al Lavado de Dinero y Activos?		X		

DESEMPEÑO					
12. PRIORIZA RIESGOS					
N°	PREGUNTA	SI	NO	N/A	COMENTARIO
13	¿La Unidad de Oficialía de Cumplimiento realiza un análisis de priorizar los riesgos tales como; Cliente, Contraparte, Bienes y Servicios, Zona geográficos, transaccional?		X		
13.IMPLEMENTA RESPUESTAS ANTE LOS RIESGOS					
14	¿Los procedimientos de control sobre identificación y conocimiento de los clientes, escritos en el manual corresponden a características propias del sector de bienes raíces y agentes inmobiliarios?	X			
15	¿Posee lineamientos por escrito sobre conocimiento e identificación de Proveedores para personas naturales, jurídicas y extranjeros?	X			
16	¿Posee lineamientos por escrito sobre conocimiento e identificación de clientes para personas naturales, jurídicas y extranjeros?	X			
17	¿Cuenta con medidas preventivas relacionados cuando un cliente que presente elementos que con lleven dudas fundadas sobre la legalidad de las operaciones o licitud de sus recursos y quiera tener una relación comercial con la empresa?	X			
18	¿Posee lineamientos por escrito sobre conocimiento e identificación de clientes (PEP'S) que adquieren inmuebles?	X			
19	¿Posee lineamientos por escrito sobre conocimiento e identificación del personal de la empresa?	X			
20	¿Tienen procedimientos para la conservación y resguardo de los expedientes de los clientes?	X			
21	¿Cuenta con políticas por escrito con qué frecuencia se debe actualizar la información del expediente del cliente	X			
22	¿Tienen procedimientos para revisar si la información de los clientes en el expediente se encuentra completa?	X			
23	¿Cuenta con un procedimiento para reportar cuando un cliente, realiza una transacción en efectivo y en un solo evento (día), y cuyo valor sea superior a \$10,000.00?	X			
24	¿Cuenta con un procedimiento para reportar cuando un cliente, realiza transacciones en efectivo inferiores a \$10,000.00, las cuales al acumularse en el término de un mes calendario supere los diez mil dólares?	X			
25	¿Cuenta con un procedimiento para reportar cuando un cliente, realiza una transacción en Otro	X			

	medio y en un solo evento (día), y cuyo valor sea superior a \$25,000.00?				
--	---	--	--	--	--

DESEMPEÑO

13.IMPLEMENTA RESPUESTAS ANTE LOS RIESGOS

N°	PREGUNTA	SI	NO	N/A	COMENTARIO
26	¿Cuenta con un procedimiento para reportar cuando un cliente, realiza transacciones en Otros medios inferiores a \$25,000.00 las cuales al acumularse en el término de un mes calendario supere los veinticinco mil dólares?	X			
27	¿Cuenta con un procedimiento para reportar cuando un cliente, realiza transacciones que presentan patrones inusuales o sospechosos?	X			
28	¿Posee formularios conozca a su cliente para personas naturales, jurídicas y extranjeros quienes tienen relaciones comerciales con la empresa	X			
29	¿Posee formulario para clientes (PEP'S)?	X			
30	¿La empresa posee un sistema de monitoreo para detectar transacciones inusuales que podrían realizar los clientes en relación con el lavado de dinero y de activos?	X			
31	¿La empresa reporta las transacciones de efectivo y otros medios que sobrepasan el umbral de la Ley, mediante un software?		X		Las reporta mediante el llenado de formularios
32	¿Las políticas y procedimientos de la debida diligencia de los clientes son comunicados y aplicados por el personal encargado?	X			
33	¿Se establecen tiempos para recolectar la documentación de los clientes relacionado a la debida diligencia?	X			
34	¿Se cumple el plazo de 5 días hábiles a partir del día siguiente de realizada transacción, para reportarlas ante la UIF, aquellos montos en efectivo y otros medios que superen el Umbral de la Ley?	X			
14.DESARROLLA UNA VISIÓN A NIVEL DE CARTERA					
35	¿La Unidad de Oficialía de Cumplimiento realiza un análisis en relación a la naturaleza, la probabilidad, de los riesgos tales como; Cliente, Contraparte, Bienes y Servicios, Zona geográficos, transaccional?		X		
TOTAL					

NIVEL DE CONFIANZA

Respuestas afirmativas X 100
Total de Preguntas

$\frac{27}{35} \times 100 = 77.14\%$

4. Revisión y Monitorización

Evaluar el desempeño de la entidad en relación al sistema de control preventivo de lavado de Dinero y Activos, puede determinar cómo funcionan los componentes de gestión de riesgo, con el paso del tiempo en un ambiente de cambios sustanciales, se puede determinar qué aspectos son susceptibles de revisar y modificar

REVISIÓN Y MONITORIZACIÓN

15. EVALÚA LOS CAMBIOS SIGNIFICATIVOS

N°	PREGUNTA	SI	NO	N/A	COMENTARIO
1	¿La empresa identifica y evaluado posibles modificaciones anuales o cuando lo requiere al Manual de Políticas y Procedimientos en prevención de Lavado de Dinero y Activos, con el propósito de una mejora efectiva de su aplicación?		X		
2	¿La empresa identifica y evaluado posibles modificaciones anuales o cuando lo requiere al Código de Ética, con el propósito de una mejora efectiva de su aplicación?		X		

16. REVISAS EL RIESGO Y EL DESEMPEÑO

3	¿Las Políticas y procedimientos “Conoce a tu cliente y Proveedor” dan los resultados esperados para la prevención de lavado de dinero y activos?	X			
4	¿La Política de archivo y conservación de documentos, dan los resultados esperados para la prevención de lavado de dinero y activos?	X			
5	¿La Política y procedimiento para administrar los riesgos de lavado de dinero y activos, dan los resultados esperados?	X			

17. PERSIGUE LA MEJORA DE LA GESTIÓN DEL RIESGO EMPRESARIAL

6	¿Se realizan evaluaciones internas a los departamentos de la empresa que, en sus funciones de operatividad, realizan actividades de control internos preventivos para el lavado de dinero y activos?	X			
7	¿La empresa implementa las evaluaciones internas o externas para verificar el programa de cumplimiento para la prevención de lavado de dinero y activos?	X			
8	¿Se ha realizado evaluaciones a los controles aplicados a la debida diligencia de los clientes?		X		

REVISIÓN Y MONITORIZACIÓN					
17. PERSIGUE LA MEJORA DE LA GESTIÓN DEL RIESGO EMPRESARIAL					
9	¿Se ha establecido herramientas de autoevaluación, como Check List, para verificar que la documentación solicitada de la debida diligencia de los clientes este completa?		X		
10	¿Se realiza frecuentemente cruce de información con los del área de contabilidad, para comprobar que se está reportando correctamente las transacciones de los clientes que superan el Umbral de la Ley	X			
11	¿Se realiza eventualmente comparación de información de los datos generales de los clientes con los documentos físicos, de aquellos clientes que se reportan en la UIF, por sus transacciones que superan el Umbral de la Ley		X		
TOTAL		6	5		

NIVEL DE CONFIANZA

Respuestas afirmativas X 100
Total de Preguntas

6 X 100 = 54.55%
11

5. Información, comunicación y reporte

La gestión de riesgos de Lavado de Dinero y Activos requiere un proceso continuo de obtención e intercambio de información necesaria, tanto de fuentes internas como externas, y que fluya de hacia arriba y hacia abajo y lo largo de todos los niveles de la empresa.

INFORMACIÓN, COMUNICACIÓN Y REPORTE

18. APROVECHA LOS SISTEMAS DE INFORMACIÓN Y LA TECNOLOGÍA

N°	PREGUNTA	SI	NO	N/A	COMENTARIO
1	¿La empresa posee un sistema operativo, para procesar la información contable y llevar un registro de los clientes?	X			
2	¿De ser afirmativa la pregunta 1, El oficial de cumplimiento realiza un analices de la trazabilidad de ventas por mes de los clientes para poder identificar aquellos patrones inusuales?	X			
3	¿De ser afirmativa la pregunta 1, El oficial de cumplimiento obtiene del sistema los datos de las transacciones que superan el umbral de la Ley y poder reportarlas ante la UIF?	X			

19.COMUNICA INFORMACIÓN SOBRE RIESGOS

4	¿Posee la empresa un medio definido (formularios, correos, memorandos, otros) por el personal de la empresa para informar una transacción inusual o sospecha al oficial de cumplimiento o designado?	X			
5	¿Se han elaborado procedimiento de consultas interna ante el oficial de cumplimiento para la evaluación de una transacción inusual o sospechosa?	X			
6	¿Se ha establecido un procedimiento interno en cual se informe al personal sobre las modificaciones y actualizaciones del manual de políticas y procedimientos de prevención contra el lavado de dinero y activos?	X			
7	¿Posee un lineamientos y medio definido el cual enviar la información solicitada por la UIF u otros entes públicos regulatorios relacionado en materia de lavado de dinero y activos?		X		
8	¿Posee un lineamientos y medio definido el cual enviar la información solicitada por terceros (Proveedores, Auditores, accionistas y otros)?	X			
9	¿La información solicitad por entes regulatorios y por terceros es revisada y aprobada por el oficial de cumplimiento?	X			

20.INFORMA SOBRE EL RIESGO, LA CULTURA Y EL DESEMPEÑO

10	¿La empresa emite un informe del cual es el resultado de las evaluaciones relacionados al cumplimiento de las disposiciones de La Ley Contra Lavado de Dinero y de Activos		X		
----	--	--	---	--	--

INFORMACIÓN, COMUNICACIÓN Y REPORTE					
18. APROVECHA LOS SISTEMAS DE INFORMACIÓN Y LA TECNOLOGÍA					
N°	PREGUNTA	SI	NO	N/A	COMENTARIO
11	¿De ser afirmativa la pregunta 10, el informe ayuda para la toma de decisiones y permitir que la Junta Directiva, el comité de prevenciones, y la Unidad de Oficialía de Cumplimiento, realicen las acciones correctivas para el cumplimiento de las disposiciones de La Ley Contra Lavado de Dinero y Activos		X		
TOTAL		8	3		

NIVEL DE CONFIANZA

$$\frac{\text{Respuestas afirmativas X 100}}{\text{Total de Preguntas}} = \frac{8 \times 100}{11} = 72.73\%$$

A partir de los resultados obtenidos, se elaborará una matriz de riesgo, la cual se visualizará la calificación de cada componente del sistema de control interno, mediante porcentaje de frecuencia relativa.

Clasificación del diagnóstico según nivel de riesgo

Puntos	CLASIFICACIÓN DE CADA COMPONENTE	
00% al 40%	Insuficiente	Se requiere atención, y mejoras inmediatamente para fortalecer el sistema de control interno
40% al 70%	Débil	Se requiere atender ciertas áreas de deficiencia para fortalecer el sistema de control interno
70% al 100%	Efectivo	El sistema de control interno es acorde a las características del sector para el cumplimiento de las normas regulatorias en materia de lavado de dinero y activos, es de importancia fortalecer las autoevaluaciones y mejoras continuas

Matriz de riesgo resultante del diagnóstico de control interno

Componente del sistema de control interno	Nivel de riesgo		
	Insuficiente	Débil	Efectivo
Gobierno y cultura			
Estrategia y establecimiento de objetivos			
Desempeño			
Revisión y Monitorización			
Información, comunicación y reporte			

4. Desarrollo de las actividades para evaluar cada componente según resultado.

Revisado:		
Preparado:		

PROGRAMAS DE AUDITORÍA

EMPRESA: _____

EVALUACIÓN DE CONTROL INTERNO EN PREVENCIÓN DE LAVADO DE DINERO Y DE ACTIVOS

PERIODO: Del 1 de enero al 31 de diciembre de 201X

Área: Evaluación de Manuales, Políticas y Procedimientos para la Prevención de lavado de dinero y de activos.

Objetivo: Conocer y evaluar el trabajo realizado por la unidad de cumplimiento relacionado a los manuales, políticas y procedimientos para prevención de lavado de dinero y de activos, y poder determinar el grado de apoyo que este requiere según los resultados obtenidos a través de la evidencia.

Alcance: Aspectos a evaluar

- a) Creación y aplicación de un Código de Ética
- b) Creación y aplicación de un manual de políticas y procedimientos para la prevención de lavado de dinero y activos
- c) Evaluar que el código de ética y manual de políticas y procedimientos cumplan con los criterios legales.

No	Procedimiento	Ref./ pt	Hecho por	Fecha
1	<p>Solicite a la administración copia del Código de Ética que maneja la sociedad, y verifique por medio de cedula de cumplimiento los siguientes aspectos:</p> <ol style="list-style-type: none"> a) Cerciórese que el Código de Ética ha sido aprobado en punto de acta de Junta General de Accionistas. b) Indague si el Código de Ética se ha dado a conocer a los empleados. c) Verifique si el Código de Ética contiene régimen sancionatorio por faltas cometidas. 			

	d) Confirme que el Código de Ética han sido remitido al ente supervisor y a la UIF.			
2	<p>Solicite a la administración copia del Manual de políticas y procedimientos para la prevención de lavado de dinero y de activos y verifique los siguientes aspectos:</p> <p>a) Cerciórese que el Manual de políticas y procedimientos para la prevención de lavado de dinero y de activos ha sido aprobado por Junta General de Accionistas y se encuentra actualizado.</p> <p>b) Confirme que el manual de políticas y procedimientos ha sido remitido al ente supervisor y a la UIF.</p>			
3	<p>Solicitar a la administración copia de las políticas:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Política “Conozca a su Cliente” • Política de “Conozca a su Proveedor” <p>Evaluar por medio de una cédula de atributos de cumplimiento que cada política contenga los siguientes elementos:</p> <p>a) Se encuentre aprobada por la administración de la empresa</p> <p>b) Documentación que debe proporcionar el cliente o proveedor cuando es una persona natural o jurídica.</p> <p>c) Que contenga formulario de registro y conocimiento del cliente o proveedor</p> <p>d) Declaración jurada de origen de fondos.</p>			
4	<p>Solicitar a la administración copia de la POLÍTICA DE ARCHIVO Y CONSERVACIÓN DE DOCUMENTOS y evalúe que contenga al menos los siguientes criterios:</p> <p>a) Se encuentre aprobada por la administración de la empresa</p> <p>b) Periodo de resguardo de los documentos cuando finalizan las operaciones</p> <p>c) Forma que se llevara el respaldo de los documentos (física y/o electrónicamente)</p> <p>d) Ubicación donde se resguardan los documentos</p> <p>e) Personal autorizado al acceso de la información</p>			

Revisado:		
Preparado:		

EMPRESA: _____
EVALUACIÓN DE CONTROL INTERNO EN PREVENCIÓN DE LAVADO DE DINERO Y DE ACTIVOS
PERIODO: Del 1 de enero al 31 de diciembre de 201X

Área: Evaluación de la Unidad de Cumplimiento

Objetivo: Conocer y evaluar la unidad de cumplimiento en relación a las funciones realizadas para la prevención de lavado de dinero y de activos, y poder determinar el grado de apoyo que este requiere según los resultados obtenidos a través de la evidencia.

Alcance: Aspectos a evaluar de la unidad de cumplimiento

- a) Creación y aprobación
- b) Competencias profesionales del oficial

No	Procedimiento	Ref./ PT	Hecho por	Fecha
1	Solicite copia de la declaración jurada en cual ampara que se registró en la página Web de la Unidad de Investigación Financiera			
2	Solicite copia del punto de acta de aprobación por Junta Directiva en cual mencione la creación de la unidad cumplimiento y la modificación de la nueva unidad en el organigrama			
3	Confirmar a través de una copia del punto acta en cual Junta Directiva aprueba el nombramiento del oficial de cumplimiento y el suplente			
4	Solicite una copia del curriculum vitae del oficial de cumplimiento y verifique que al menos contenga lo contemplado en el art. 14 de la Ley Contra el Lavado de Dinero y de Activos: a) Certificación ratificada por parte de la Fiscalía General de La Republica en materia de prevención de lavado de dinero y activos y dos años de experiencia en dicha rama b) Habilidades y conocimientos sobres aspectos jurídicos, negocio y controles			

	c) Contar un grado académico a nivel de universidad y conocimiento sobre aspectos administrativos y jurídicos del giro del negocio o actividad de que se trate			
5	Revise si existe un plan anual del oficial de cumplimiento y que esté aprobado por la Junta Directiva			

EMPRESA: _____

EVALUACIÓN DE CONTROL INTERNO EN PREVENCIÓN DE LAVADO DE DINERO Y DE ACTIVOS

PERIODO: Del 1 de enero al 31 de diciembre de 201X

Área: Evaluación de plan de capacitación

Objetivo: Conocer y evaluar el plan de capacitación en materia de lavado de dinero y de activos que recibe el personal de la empresa, y poder determinar si a empresa cumple con dicha obligación mencionada en las disposiciones de la Ley.

Alcance: aspectos a evaluar del plan de capacitación

- a) Elaboración y aprobación
- b) Contenido
- c) Aplicación

No	Procedimiento	Ref./ PT	Hecho por	Fecha
1	Indague si existe un plan de capacitación anual para el personal de la empresa y verificar que esté aprobado por Junta Directiva en materia de lavado de dinero y de activos.			
2	Solicitar una copia del plan de capacitación anual para el personal y verificar que al menos tenga el siguiente contenido <ul style="list-style-type: none"> a) Historial b) Etapas del lavado de dinero y activos c) Conocimiento de la Ley y el Reglamento d) Conocimiento del Instructivo UIF e) Identificación de situaciones anómalas o sospechosas f) Tipologías de lavado de dinero en el sector inmobiliario 			
3	Seleccione una muestra de los agentes inmobiliarios que labora en la empresa y verifique a través de una entrevista, que el personal está recibiendo capacitación en materia de lavado de dinero y activos.			

		Revisado:		
		Preparado:		
4	Revise si existe una política, en cual indique que el personal de nuevo ingreso, recibe una inducción en materia de lavado de dinero			
EMPRESA: Solicite los listados donde los empleados firma de recibo las capacitaciones para verificar cada cuánto se imparten las capacitaciones a los empleados				
EVALUACIÓN DE CONTROL INTERNO EN PREVENCIÓN DE LAVADO DE DINERO Y DE ACTIVOS				
PERIODO: Del 1 de enero al 31 de diciembre de 201X				
6	Indague si existen mecanismos de evaluación del conocimiento de las capacitaciones recibidas por parte del personal			

Área: Evaluación de auditoria interna y externa.

Objetivo: Conocer y evaluar las funciones de la auditoria interna y externa en relación a los controles implementados para la prevención de lavado de dinero y de activos.

Alcance: aspectos a evaluar

- a) Controles de evaluación por auditoría
- b) Controles de Política conozca a su cliente, proveedor, empleado

No	Procedimiento	Ref./ PT	Revisado:		
			Preparado:	Fecha	
1	Verificar si existen evaluaciones internas en los departamentos de la empresa, para poder cumplir con las disposiciones de la Ley Contra el Lavado de Dinero y de Activos				
2	Inspeccione si se realizan las actividades de acuerdo a los tiempos del plan anual del oficial de cumplimiento				
3	Revise si cuentan con los siguientes controles para el cumplimiento de la Política conozca a su cliente <ul style="list-style-type: none"> a) Expedientes de los documentos de los clientes actualizados y vigentes b) Reporte presentado ante la UIF, de las transacciones en efectivo superior a \$10,000.00 c) Reporte presentado ante la UIF, de las transacciones en Otros medios superior a \$25,000.00 				
4	Revise si cuentan con los siguientes controles para el cumplimiento de la Política conozca a su Proveedor <ul style="list-style-type: none"> a) Expediente de los documentos de los proveedores actualizados y vigentes 				
5	Revise si cuentan con los siguientes controles para el cumplimiento de la política conozca a su cliente <ul style="list-style-type: none"> a) Expediente de los documentos del empleado actualizados y vigentes 				

EMPRESA: _____

EVALUACIÓN DE CONTROL INTERNO EN PREVENCIÓN DE LAVADO DE DINERO Y DE ACTIVOS

PERIODO: Del 1 de enero al 31 de diciembre de 201X

Área: Evaluación de informes o reportes.

Objetivo: Evaluar el proceso de presentación de informes relacionados al cumplimiento de la Ley Contra el lavado de dinero y de activos de la empresa,

Alcance: Aspectos a evaluar el informe.

- a) Elaboración y aprobación
- b) Contenido
- c) Aplicación

No	Procedimiento	Ref./PT	Hecho por		Fecha
			Revisado:	KYA	
1	Indague cual es procedimiento para reportar ante la UIF, cuando un cliente, realiza una transacción en efectivo y en un solo evento (día), y el valor sea superior a \$10,000.00		Preparado:	PGM	15/01/2019
2	Indague cual es procedimiento para reportar ante la UIF, cuando un cliente, realiza transacciones en efectivo inferiores a \$10,000.00, las cuales al acumularse en el término de un mes calendario supere los diez mil dólares				
3	Indague cual es procedimiento para reportar ante la UIF, cuando un cliente, realiza una transacción en Otro medio y en un solo evento (día), y cuyo valor sea superior a \$25,000.00				
4	Indague cual es procedimiento para reportar ante la UIF, cuando un cliente, realiza transacciones en otros medios inferiores a \$25,000.00 las cuales al acumularse en el término de un mes calendario supere los veinticinco mil dólares				
5	Indague cual es procedimiento para reportar ante la UIF, cuando un cliente, realiza transacciones que presentan patrones inusuales o sospechosos				
6	Verificar el estadístico de las operaciones sospechosas del mes anterior				
7	Revise si hay una política en cual establezca, cada cuanto se realiza las actualizaciones del Manual de Prevención de Lavado de Dinero				

PT 10**Ejemplo de ejecución de los programas.****UNIDAD DE AUDITORIA INTERNA****PROGRAMA DE EVALUACIÓN DE CONTROL INTERNO PARA LA PREVENCIÓN DE LAVADO DE DINERO****EMPRESA:** BIENES RAICES LA NUEVA ROCA, S.A. DE C.V.**EVALUACIÓN DE CONTROL INTERNO EN PREVENCIÓN DE LAVADO DE DINERO Y DE ACTIVOS****PERIODO:** Del 1 de enero al 31 de diciembre de 2018




Área: Evaluación de Manuales, Políticas y Procedimientos para la Prevención de lavado de dinero y activos.

Objetivo: Conocer y evaluar el trabajo realizado por la unidad de cumplimiento relacionado a los manuales, políticas y procedimientos para prevención de lavado de dinero y de activos, y poder determinar el grado de apoyo que este requiere según los resultados obtenidos a través de la evidencia.

Alcance: Aspectos a evaluar

- a) Creación y aplicación de un Código de Ética
- b) Creación y aplicación de un manual de políticas y procedimientos para la prevención de lavado de dinero y activos
- c) Evaluar que el código de ética y manual de políticas y procedimientos cumplan con los criterios legales.

No	Procedimiento	Ref./ pt	Hecho por	Fecha
1	<p>Solicite a la administración copia del Código de Ética que maneja la sociedad, y verifique por medio de cedula de cumplimiento los siguientes aspectos:</p> <ol style="list-style-type: none"> a) Cerciórese que el Código de Ética ha sido aprobado en punto de acta de Junta General de Accionistas. b) Indague si el Código de Ética se ha dado a conocer a los empleados. c) Verifique si el Código de Ética contiene régimen sancionatorio por faltas cometidas. d) Confirme que el Código de Ética han sido remitido al ente supervisor y a la UIF. 	PT 11	PGM	15/01/2019
2	<p>Solicite a la administración copia del Manual de políticas y procedimientos para la prevención de lavado de dinero y de activos y verifique los siguientes aspectos:</p> <ol style="list-style-type: none"> a) Cerciórese que el Manual de políticas y procedimientos para la prevención de lavado de dinero y de activos ha sido aprobado por Junta General de Accionistas y se encuentra actualizado. b) Confirme que el manual de políticas y procedimientos ha sido remitido al ente supervisor y a la UIF. 	PT 12	PGM	15/01/2019
3	<p>Solicitar a la administración copia de las políticas:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Política “Conozca a su Cliente” • Política de “Conozca a su Proveedor” 	PT 13	PGM	15/01/2019

	<p>Evaluar por medio de una cédula de atributos de cumplimiento que cada política contenga los siguientes elementos:</p> <p>a) Se encuentre aprobada por la administración de la empresa</p> <p>b) Documentación que debe proporcionar el cliente o proveedor cuando es una persona natural o jurídica</p> <p>EMPRESA: BIENES RAIGES LA NUEVA ROCA, S.A. DE C.V.</p> <p>EVALUACIÓN DE CONTROL INTERNO EN PREVENCIÓN DE LAVADO DE DINERO Y DE ACTIVOS</p> <p>PERIODO: Del 1 de enero al 31 de diciembre de 2018.</p> <p>c) Que contenga formulario de registro y conocimiento del cliente o proveedor</p> <p>d) Declaración jurada de origen de fondos.</p>							
		<table border="1"> <tr> <td>Revisado:</td> <td>KYA</td> <td>05/02/2019</td> </tr> <tr> <td>Preparado:</td> <td>PGM</td> <td>15/01/2019</td> </tr> </table>	Revisado:	KYA	05/02/2019	Preparado:	PGM	15/01/2019
Revisado:	KYA	05/02/2019						
Preparado:	PGM	15/01/2019						
4	<p>Solicitar a la administración copia de la POLÍTICA DE ARCHIVO Y CONSERVACIÓN DE DOCUMENTOS y evalúe que contenga al menos los siguientes criterios:</p> <p>a) Se encuentre aprobada por la Junta General de Accionistas</p> <p>b) Periodo de resguardo de los documentos cuando finalizan las operaciones</p> <p>c) Forma que se llevara el respaldo de los documentos (física y/o electrónicamente)</p> <p>d) Ubicación donde se resguardan los documentos</p> <p>e) Personal autorizado al acceso de la información</p>	<p>PT 14</p> 	<p>PGM</p> 	<p>15/01/2019</p> 				

PT 11

CÉDULA: Evaluación de Manuales, Políticas y Procedimientos para la Prevención de lavado de dinero y activos.

Objetivo: Conocer y evaluar el trabajo realizado por la unidad de cumplimiento relacionado a los manuales, políticas y procedimientos para prevención de lavado de dinero y de activos.

Procedimiento: Solicitar a la administración una copia del Código de Ética y evaluar los siguientes atributos:

Atributos a evaluar:

- a) El Código de Ética se encuentra aprobado por Junta General de Accionistas.
- b) Indague si el Código de Ética se ha dado a conocer a los empleados.
- c) El Código de Ética contiene régimen sancionatorio por faltas cometidas.
- d) El Código de Ética ha sido remitido al ente supervisor y a la UIF.

REVISIÓN DE CÓDIGO DE ÉTICA						
Ref. Pts	Descripción	ATRIBUTOS				Comentarios
		a	b	c	d	
PT 11.1	Revisado al 31 de diciembre 2018. El código de ética se encuentra autorizado por Junta General de Accionista Acta N. 144 , con fecha: 10/03/2018	✓	✗	✓	✗	

Conclusión: El Código de Ética de la sociedad Bienes Raíces la Nueva Roca, S.A. de C.V. se encuentra aprobado por Junta General de accionistas, sin embargo, este no se da a conocer a todo el personal y no ha sido reportado a la UIF, incumpliendo lo establecido con lo establecido en el Instructivo de la UIF.

Marcas de auditoría:

- ✓ Cumple Atributo
- ✗ No Cumple Atributo
- N/A No Aplica

EL INFRASCRITO SECRETARIO DE LA JUNTA DIRECTIVA DE LA SOCIEDAD BIENES RAICES LA NUEVA ROCA ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, lo cual se encuentra Inscrita en el Registro de Comercio bajo el número cinco del Libro ciento treinta y cinco del Registro de Sociedad el cinco de noviembre de mil novecientos uno bajo el número treinta y nueve del Libro Mil cuatrocientos del Registro de Sociedad el cuatro de julio del dos mil dos, bajo el número setenta y cinco del Libro Mil Seiscientos diez del Registro de Sociedades, modificadas el diez de agosto de dos mil ocho bajo el número el número Treinta y cinco del Libro Doscientos cincuenta del Registro de Sociedades y modificadas el cinco de agosto del dos mil nueve bajo el número cuarenta del Libro Dos mil Ciento y treinta del Registro de Sociedades **CERTIFICA** Que en el Libro de Actas de Junta Directiva que legalmente la sociedad se encuentra asentada el Acta número Ciento cuarenta y cuatro, celebramos en la ciudad de San Salvador, a la quince horas con diez minutos del día diez de marzo del de dos mil dieciocho, se encuentra el Punto Número Tres punto tres que literalmente dice “**APROBACIÓN DE CÓDIGO DE ETICA**”, elaborado por el Designado de Cumplimiento, Licenciado Juan Antonio Pérez, Presente para aprobación de la Junta Directiva la aprobación del Código de Ética para prevención de lavado de dinero y de activos de **BIENES RAICES LA NUEVA ROCA SOEIDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE**. La Junta Directiva aprueba la propuesta de Código de Ética para prevención de lavado de dinero y de activos de **BIENES RAICES LA NUEVA ROCA SOEIDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE**., en la forma presentada por el Designado de Cumplimiento para su implementación.

Es conforme con su original con el cual se confronto, y para usos que se estime conveniente, se extiende la presente en la Ciudad de San Salvador, a las quince horas del diez de abril del dos mil dieciocho



Firma secretario de la Junta Directiva

Carlos Roberto Rivas

PPC: Acta de aprobación de código de ética

PT 12

Revisado:	KYA	05/02/2019
Preparado:	PGM	15/01/2019

EMPRESA: BIENES RAICES LA NUEVA ROCA, S.A. DE C.V.

EVALUACIÓN DE CONTROL INTERNO EN PREVENCIÓN DE LAVADO DE DINERO Y DE ACTIVOS

PERIODO: Del 1 de enero al 31 de diciembre de 2018

CÉDULA: Evaluación de Manuales, Políticas y Procedimientos para la Prevención de lavado de dinero y activos.

Objetivo: Conocer y evaluar el trabajo realizado por la unidad de cumplimiento relacionado a los manuales, políticas y procedimientos para prevención de lavado de dinero y de activos.

Procedimiento: Solicitar a la administración una copia del Manual de políticas y procedimientos relacionado con la prevención de lavado de dinero y activos, evaluar los siguientes atributos:

Atributos a evaluar:

- a) El Manual de políticas y procedimientos se encuentra aprobado por Junta General de Accionistas.
- b) El Manual de políticas y procedimientos se encuentre actualizado.
- c) El Manual de políticas y procedimientos ha sido remitido al ente supervisor y a la UIF.

REVISIÓN DE MANUAL DE POLÍTICAS Y PROCEDIMIENTOS					
Ref. Pts	Descripción	ATRIBUTOS			Comentarios
		a	b	c	
PT 12.1	Revisado al 31 de diciembre 2018. El código de ética se encuentra autorizado por Junta General de Accionista Acta N. <u>145</u> , con fecha: <u>10/03/2018</u>	✓	✓	✗	

Conclusión: El Manual de políticas y procedimiento de la sociedad Bienes Raíces la Nueva Roca, S.A. de C.V. se encuentra aprobado por Junta General de accionistas, sin embargo, este no ha sido reportado a la UIF, incumpliendo lo establecido con lo establecido en el Instructivo de la UIF.

Marcas de auditoría:

- ✓ Cumple Atributo
- ✗ No Cumple Atributo
- N/A No Aplica

EL INFRASCRITO SECRETARIO DE LA JUNTA DIRECTIVA DE LA SOCIEDAD BIENES RAICES LA NUEVA ROCA ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, lo cual se encuentra Inscrita en el Registro de Comercio bajo el número cinco del Libro ciento treinta y cinco del Registro de Sociedad Modificadas el cinco de noviembre de mil novecientos uno bajo el número treinta y nueve del Libro Mil cuatrocientos del Registro de Sociedad Modificadas el cuatro de julio del dos mil dos, bajo el número setenta y cinco del Libro Mil Seiscientos diez del Registro de Sociedades, modificadas el diez de agosto de dos mil ocho bajo el número el número Treinta y cinco del Libro Doscientos cincuenta del Registro de Sociedades y modificadas el cinco de agosto del dos mil nueve bajo el número cuarenta del Libro Dos mil Ciento y treinta del Registro de Sociedades **CERTIFICA** Que en el Libro de Actas de Junta Directiva que legalmente la sociedad se encuentra asentada el Acta número Ciento cuarenta y cinco, celebramos en la ciudad de San Salvador, a la quince horas con diez minutos del día diez de marzo del de dos mil dieciocho, se encuentra el **Punto Número cinco punto cinco** que literalmente dice **“APROBACIÓN DE MANUAL DE POLÍTICAS Y PROCEDIMIENTOS PARA LA PREVENCIÓN DE LAVADO DE DINERO Y DE ACTIVOS”** Se hace del conocimiento de la Junta Directiva el Manual de políticas y procedimientos para la prevención de lavado de dinero y de activos de **BIENES RAICES LA NUEVA ROCA SOEIDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE**. La Junta Directiva aprueba la propuesta del Manual de políticas y procedimientos para la prevención de lavado de dinero y de activos de **BIENES RAICES LA NUEVA ROCA SOEIDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE**, propuesto por el Licenciado Juan Antonio Pérez, Designado de Cumplimiento para **BIENES RAICES LA NUEVA ROCA SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE**. La Junta General de Accionistas a prueba que a partir de esta fecha se dará cumplimiento a lo establecido en dicho manual.

Estando conforme y para usos que se estime conveniente, se extiende la presente en la Ciudad de San Salvador, a las diez horas del diez de marzo del dos mil dieciocho



Firma secretario de la Junta Directiva

Carlos Roberto Rivas

PPC: Acta de aprobación de Manual de políticas y procedimientos para prevención de lavado de dinero y de activos.

PT 13

Revisado:	KYA	05/02/2019
Preparado:	PGM	15/01/2019

EMPRESA: BIENES RAICES LA NUEVA ROCA, S.A. DE C.V.

EVALUACIÓN DE CONTROL INTERNO EN PREVENCIÓN DE LAVADO DE DINERO Y DE ACTIVOS

PERIODO: Del 1 de enero al 31 de diciembre de 2018

CÉDULA: Evaluación de Manuales, Políticas y Procedimientos para la Prevención de lavado de dinero y activos.

Objetivo: Conocer y evaluar el trabajo realizado por la unidad de cumplimiento relacionado a los manuales, políticas y procedimientos para prevención de lavado de dinero y de activos.

Procedimiento: Solicitar a la administración una copia de Política de Conozca a su cliente y Política de Conozca a su Proveedor, evaluar los siguientes atributos:

Atributos a evaluar:

- a) La política se encuentra aprobada por la administración de la empresa
- b) Que contenga un detalle de la documentación que debe proporcionar el cliente o proveedor cuando es una persona natural o jurídica.
- c) Que contenga formulario de registro y conocimiento del cliente o proveedor
- d) Declaración jurada de origen de fondos

REVISIÓN DE POLÍTICAS						
Ref. Pts	Descripción	ATRIBUTOS				Comentarios
		a	b	c	d	
PT 13.1	POLÍTICA DE CONOZCA A SU CLIENTE	✓	✓	✓	✓	
PT 13.2	POLITICA DE COZCA A SU PROVEEDOR	✓	✓	✓	N/A	

Conclusión: Las políticas proporcionadas por la sociedad se encuentran aprobadas

Marcas de auditoría:

- ✓ Cumple Atributo
- ✗ No Cumple Atributo
- N/A No Aplica

POLÍTICA CONOZCA A SU CLIENTE

La debida diligencia en el conocimiento del cliente consta de las etapas de identificación, verificación y monitoreo. La realización parcial o total de cada una de dichas etapas se encuentra en función de los riesgos que se haya detectado. La etapa de identificación permite obtener la información principal a efectos de establecer la identidad de un cliente.

El sujeto obligado deberá contar con políticas y procedimientos que le permitan realizar el adecuado seguimiento de las operaciones de sus clientes, en consideración a sus respectivos perfiles. Dichas políticas y procedimientos deberán incorporar el desarrollo de perfiles de clientes según su nivel de riesgo, lo que conllevará a clasificar el riesgo de cada cliente. Dicha información deberá encontrarse debidamente documentada y formará parte del expediente individual de cada cliente.

El conocimiento del cliente implica que éste sea identificado por el sujeto obligado, adecuada y fehacientemente, ya sea que se trate de un cliente habitual u ocasional, sea persona natural o jurídica. El sujeto obligado establecerá los mecanismos internos para ello, también solicitará al cliente la presentación de su documento de identidad, con la finalidad de obtener la información indicada más adelante. Para tal efecto, el cliente deberá proporcionar la información mínima siguiente:

PERSONA NATURAL

- ✚ Nombres y apellidos.
- ✚ Tipo y número del documento de identidad personal. (DUI) Vigente
- ✚ Número de identificación tributaria (NIT)
- ✚ Número de registro de contribuyente (NRC)
- ✚ Completar formulario de Conozca a su cliente
- ✚ Recibo de agua o energía eléctrica reciente, donde se muestre la dirección física del establecimiento.
- ✚ Cargo o función pública que desempeña o que haya desempeñado como Persona expuesta Políticamente (PEP) en El Salvador o en el extranjero, indicando el nombre del organismo público u organización internacional a la que perteneció hasta un año posterior a la finalización del cargo
- ✚ Declaración jurada del origen de los fondos, bienes u otros activos involucrados en dicha transacción u operación

PERSONA JURIDICA

- ✚ Escritura Pública de la Sociedad
- ✚ Modificatorias de la Escritura Pública de la Sociedad, para el caso que las hubiere
- ✚ Tarjeta de Número de Registro de Contribuyente (NRC)
- ✚ NIT de la Empresa.
- ✚ Credencial Inscrita y Vigente de la Junta Directiva o Administrador Único
- ✚ DUI y NIT del Propietario Vigente
- ✚ Poder Legal que lo faculte como apoderado legal de la sociedad

- ✚ Matrícula de comercio vigente.
- ✚ Composiciones de acciones de la sociedad
- ✚ Recibo de agua o energía eléctrica reciente, donde se muestre la dirección física del establecimiento.
- ✚ Cargo o función pública que desempeña o que haya desempeñado como Persona expuesta Políticamente (PEP) en El Salvador o en el extranjero, indicando el nombre del organismo público u organización internacional a la que perteneció hasta un año posterior a la finalización del cargo
- ✚ Completar formulario conoce a tu cliente.
- ✚ Declaración jurada del origen de los fondos, bienes u otros activos involucrados en dicha transacción u operación

DOCUMENTOS PARA LA RELACIÓN COMERCIAL PERSONA NATURAL

- ✚ Carta de Opción de venta (con ubicación, precio de venta y firma del (os) vendedor(es))
- ✚ Certificación Extractada (antigüedad máxima 1 mes)
- ✚ Fotocopia de escritura de propiedad inscrita
- ✚ Constancia de saldo de todas las deudas amparadas bajo hipoteca (si la propiedad está hipotecada con institución). Carta de compromiso de liberación de hipoteca
- ✚ Compromiso de liberación de hipoteca
- ✚ Poder vendedor (si este aplica según el caso)
- ✚ Poder comprador (si este aplica según el caso)
- ✚ Avalúo de la propiedad
- ✚ Solvencia municipal de la propiedad.
- ✚ Solvencia de hacienda de los propietarios
- ✚ Constancia de Salario con descuento, deducciones de ley, cargo y fecha de ingreso o tiempo de servicio (fecha de expediente no mayor a un mes)
- ✚ Constancia de empleo anterior si el tiempo en empleo actual es menor de año o igual o mayor a 6 meses
- ✚ Solvencia tributaria para montos de \$30,000.00

DOCUMENTOS PARA LA RELACIÓN COMERCIAL PERSONA JURIDICA

- ✓ Carta de Opción de venta (con ubicación, precio de venta y firma del (os) vendedor(es))
- ✓ Certificación Extractada (antigüedad máxima 1 mes)
- ✓ Fotocopia de escritura de propiedad inscrita
- ✓ Constancia de saldo de todas las deudas amparadas bajo hipoteca (si la propiedad está hipotecada con institución). Carta de compromiso de liberación de hipoteca
- ✓ Compromiso de liberación de hipoteca
- ✓ Poder vendedor (si este aplica según el caso)
- ✓ Poder comprador (si este aplica según el caso)

- ✓ Avalúo de la propiedad
- ✓ Solvencia municipal de la propiedad.
- ✓ Solvencia de hacienda de los propietarios
- ✓ Ingresos desde \$1,000.0
- ✓ Solicitud de crédito completamente llena y firmada
- ✓ Declaración jurada completamente llena y firmada por cliente y ejecutivo
- ✓ Fotocopia de ultimas 6 declaraciones de IVA
- ✓ Fotocopia de las Declaraciones de la Renta de los últimos 2 años
- ✓ Fotocopias de estados de cuentas bancarias de los últimos 6 meses (en ausencia de uno de los requisitos anteriores o como de información adicional)

BIENES RAICES LA NUEVA ROCA, S.A DE C.V		Fecha	<input type="text"/>
FORMULARIO CONOCE A TU CLIENTE			
DATOS DE LA PERSONA NATURAL			
Nombre Completo			Fecha de Inicio de Operaciones
Nombres Comercial del Negocio			Nacionalidad
Documentos de Información	Numero de DUI		Fecha de Vencimiento de DUI
	Numero de NIT		Categoría del Contribuyente
	Numero de NRC (IVA)		Fecha de Emisión del NRC (IVA)
Actividades económicas			teléfonos fijo/celular
Página Web			Correo Electrónico
Dirección del negocio	Dirección		Colonia/Calle
	Municipio	Departamento	Dirección Sucursales si Tiene
Nota: En caso de existir mas sucursales Nacionales o Extranjeras ampliar la información en un anexo al formulario			
Aclarar además, si la persona natural es Representante Legal de otra empresa		Indique la Razón Social	
SI <input type="checkbox"/>	NO <input type="checkbox"/>	País de Ubicación	NIT
		Numero de NCR (IVA)	
DETALLE DE SUS REFERENCIAS COMERCIALES			
Nombre		Empresa	Cargo
Teléfono			
1			
2			
DETALLE DE SUS CLIENTES PRINCIPALES			
Nombre o razón Social		Productos y Servicios	Dirección y Teléfono
NIT			
1			
2			
DETALLE SUS PROVEEDORES PRINCIPALES			
Nombre o razón Social		Productos y Servicios	Dirección y Teléfono
NIT			
1			
2			
INFORMACION ECONOMICA DE LA ENTIDAD			
Ingresos Operacionales mensuales	\$	Total de Egresos	\$
Ingresos No Operacionales mensuales	\$	Total de Pasivo	\$
Tota de Ingresos	\$	Total de Activos	\$
IDENTIFICACION DE PERSONA PUBLICAMENTE EXPUESTAS PERSONA NATURAL			
¿Usted Ejerce o ha ejercido un cargo POLÍTICO?		En el caso de si, detalle el cargo político según listado*	
SI <input type="checkbox"/>	NO <input type="checkbox"/>	En el caso si, detalle la institución	
		en el caso de si detalle el periodo de gestión	
¿Es o ha sido una persona relacionada con una Persona Expuesta Politicamente?		En el caso de si, detalle vinculo	1. Por vínculo comercial o laboral (socios, agentes, representantes, asesor, asistentes, etc.) a persona políticamente expuesta. <input type="checkbox"/>
		2. Por vínculo familiar (cónyuges, parejas, padres, hermanos, hijos, abuelos, nueras, yernos, suegro(a), cuñado, primos, medio hermano, madrastra o padrastra a persona políticamente expuesta. <input type="checkbox"/>	
SI <input type="checkbox"/>	NO <input type="checkbox"/>	En el caso de si, detalle el cargo político según listado*	
		Nombre del relacionado o Familiar	
		Detalle la institución	
		Detalle el periodo de gestión	
*Listado de cargos políticos			
1. Presidente y Vicepresidente de la República		9. Director, Subdirector y Comisionados de la Policía Nacional Civil.	
2. Diputados miembros del PARLACEN		10. Alto Mando del Estado Mayor del Ejército tales como Generales, Tenientes, Coroneles y Comandantes.	
3. Magistrados.		11. Embajadores o Titulares en el Cuerpo Diplomático.	
4. Fiscal General de la República.		12. Presidentes de los Partidos Políticos registrados ante el Tribunal Supremo Electoral.	
5. Procuradores.		13. Gabinete de Gobierno (Ministros, Viceministros, Secretarías de Estado).	
6. Jueces de Sistema Judicial.		14. Diputados propietarios y suplentes de la Asamblea Legislativa.	
7. Alcaldes Municipales.		15. Presidente, Vicepresidente y Director de Instituciones Autónomas.	
8. Gobernadores departamentales.		16. Políticos influyentes pertenecientes a partidos políticos.	

¿Usted ejerce o ha ejercido algún Cargo de EXPOSICION PÚBLICA		En el caso de Si, detalle la Exposición Publica				
SI	NO	1. Presentador de Noticias		4. Director de Editoriales		7. Otros
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	2. Entrevistador de Radio y Televisión		5. Presidente y Directivo de Gremia		Especifique
		3. Escritor de Opinión Pública		6. Rector de Universidad		
¿El Objetivo de la vinculación esta encaminada manejar recursos de campaña o partidos políticos? SI <input type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>						
JUNTA DIRECTIVA /ADMINISTRACIÓN/ACCIONISTAS						
El listado de las personas que conforman la Junta Directiva o de Administración, así como el listado de los Accionistas, Asociados o Miembros con una participación mayor o igual al 10%, se deberán complementar en los formatos anexos (Información de Junta Directiva/Administración e Información de Accionistas).						
Nombre y Firma (Representante Legal o Apoderado				Sello		

				Fecha	<input type="text"/>	
BIENES RAICES LA NUEVA ROCA, S.A DE C.V						
FORMULARIO CONOCE A TU CLIENTE						
DATOS DE LA PERSONA JURIDICA						
Razón Social				Fecha de Inicio de Operaciones		
Nombre Comercial del Negocio				Nacionalidad		
Documentos de Información de la Sociedad	Numero de NRC (IVA)			Fecha de Emisión del NRC (IVA)		
	Numero de NIT			Categoría del Contribuyente		
	N° Inscripción en el CNR			Fecha constitución de la Sociedad		
Actividades económicas				Teléfonos fijo/celular		
Página Web				Correo Electrónico		
Dirección de la Sociedad	Dirección			Colonia/Calle		
	Municipio		Departamento	Dirección de Sucursales si Tiene		
<small>Nota: En el caso de existir mas sucursales Nacionales o Extranjeras ampliar la información en un anexo al formulario</small>						
DETALLE DE SOCIOS Y ACCIONISTAS CON PARTICIPACION DEL 10 % EN ADELANTE						
Nombre o razón Social		Nacionalidad		NIT	% de Participación	
1						
2						
3						
4						
5						
<small>Nota: En el caso de existir mas socios o accionistas ampliar la información en un anexo al formulario</small>						
DETALLE DE SUS REFERENCIAS COMERCIALES						
Nombre		Empresa		Cargo	Teléfono	
1						
2						
DETALLE DE SUS CLIENTES PRINCIPALES						
Nombre o razón Social		Productos y Servicios		Dirección y Teléfono	NIT	
1						
2						
3						
DETALLE SUS PROVEEDORES PRINCIPALES						
Nombre o razón Social		Productos y Servicios		Dirección y Teléfono	NIT	
1						
2						
INFORMACION ECONOMICA DE LA ENTIDAD						
Ingresos Operacionales mensuales	\$	Total de Egresos		\$		
Ingresos No Operacionales mensuales	\$	Total de Pasivo		\$		
Tota de Ingresos	\$	Total de Activos		\$		
DATOS DEL REPRESENTANTE LEGAL /APODERADO						
Actúa como:		Nombre Completo		Nacionalidad		
Representante Legal <input type="checkbox"/>	Apoderado <input type="checkbox"/>	Numero de DUI		Numero de Pasaporte	Numero de teléfono Oficina	
		Numero de NIT		Correo Electrónico		
		Fecha de Nombramiento		Fecha de Vencimiento de la Credencial		
		Dirección de Residencia		Departamento	Municipio	

Aclarar además, si es Representante Legal de Otra Empresa		Indique la Razón Social	
SI <input type="checkbox"/>	NO <input type="checkbox"/>	Pais de Ubicación	NIT
		Numero de NCR (IVA)	
IDENTIFICACION DE PERSONA PUBLICAMENTE EXPUESTAS REPRESENTANTE LEGAL/APODERADO			
¿Usted Ejerce o ha ejercido un cargo POLÍTICO?		En el caso de si, detalle el cargo político según listado*	
SI <input type="checkbox"/>	NO <input type="checkbox"/>	En el caso si, detalle la institución	
		en el caso de si detalle el periodo de gestión	
¿Es o ha sido una persona relacionada con una Persona Expuesta Politicamente?		En el caso de si, detalle vinculo	1. Por vínculo comercial o laboral (socios, agentes, representantes, asesor, asistentes, etc.) a persona políticamente expuesta. <input type="checkbox"/> 2. Por vínculo familiar (cónyuges, parejas, padres, hermanos, hijos, abuelos, nueras, yernos, suegro(a), cuñado, primos, medio hermano, madrastra o padrastro a persona políticamente expuesta. <input type="checkbox"/>
SI <input type="checkbox"/>	NO <input type="checkbox"/>	En el caso de si, detalle el cargo político según listado*	
		Nombre del relacionado o Familiar	
		Detalle la institución	
		Detalle el periodo de gestión	
*Listado de cargos políticos			
1. Presidente y Vicepresidente de la República		9. Director, Subdirector y Comisionados de la Policía Nacional Civil.	
2. Diputados miembros del PARLACEN		10. Alto Mando del Estado Mayor del Ejército tales como Generales, Tenientes, Coroneles y Comandantes.	
3. Magistrados.		11. Embajadores o Titulares en el Cuerpo Diplomático.	
4. Fiscal General de la República.		12. Presidentes de los Partidos Políticos registrados ante el Tribunal Supremo Electoral.	
5. Procuradores.		13. Gabinete de Gobierno (Ministros, Viceministros, Secretarías de Estado).	
6. Jueces de Sistema Judicial.		14. Diputados propietarios y suplentes de la Asamblea Legislativa.	
7. Alcaldes Municipales.		15. Presidente, Vicepresidente y Director de Instituciones Autónomas.	
8. Gobernadores departamentales.		16. Políticos influyentes pertenecientes a partidos políticos.	
¿Usted ejerce o ha ejercido algún Cargo de EXPOSICION PÚBLICA		En el caso de Si, detalle la Exposición Publica	
SI <input type="checkbox"/>	NO <input type="checkbox"/>	1. Presentador de Noticias <input type="checkbox"/>	4. Director de Editoriales <input type="checkbox"/> 7. Otros <input type="checkbox"/>
		2. Entrevistador de Radio y Televisión <input type="checkbox"/>	5. Presidente y Directivo de Gremia <input type="checkbox"/> Especifique
		3. Escritor de Opinión Pública <input type="checkbox"/>	6. Rector de Universidad <input type="checkbox"/>
¿El Objetivo de la vinculación esta encaminada manejar recursos de campaña o partidos politicos? SI <input type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>			
Nombre y Firma (Representante Legal o Apoderado)			Sello

DECLARACIÓN JURADA PARA PERSONA NATURAL

Yo, _____, declaro bajo juramento que todos los actos que realice a través de cualquier operación que implique recepción, entrega o transferencia de fondos y por cualquier motivo, y especialmente, pero sin limitarlo, a que todos los valores que entregue o reciba en mis relaciones comerciales con dicha sociedad, tendrán un origen y un destino que de ninguna manera estarán relacionados con actividades ilícitas dispuestas en la normativa contra lavado de dinero y activos y financiamiento del terrorismo, entre ellas, pero sin limitarlo, a la Ley contra el Lavado de Dinero y de Activos, su Reglamento, y el Instructivo de la Unidad de Investigación Financiera de la Fiscalía General de la República para la Prevención del Lavado de Dinero y Financiamiento al Terrorismo, así como con ningún tipo de actividad ilícita, ni permitiré que terceros realicen depósitos en cuentas a mi favor con fondos provenientes de actividades ilícitas, permitiendo cualquier procedimiento de investigación por parte de las autoridades correspondientes. Finalmente, libero a **BIENES RAICES LA NUEVA ROCA, S.A. DE C.V.** de cualquier responsabilidad que pudiera derivarse de información errónea, falsa o inexacta que hubiere proporcionado a dicha sociedad.

Firma Cliente

Firma:

Fecha:

DECLARACIÓN JURADA PARA PERSONA JURIDICA

Yo, Nombre del Representante Legal XXXXX, declaro bajo juramento que todos los actos que realice a través de cualquier operación que implique recepción, entrega o transferencia de fondos y por cualquier motivo con Nombre de la Sociedad XXXXX, y especialmente, pero sin limitarlo, a que todos los valores que entregue o reciba en mis relaciones comerciales con dicha sociedad, tendrán un origen y un destino que de ninguna manera estarán relacionados con actividades ilícitas dispuestas en la normativa contra lavado de dinero y activos y financiamiento del terrorismo, entre ellas, pero sin limitarlo, a la Ley contra el Lavado de Dinero y de Activos, su Reglamento, y el Instructivo de la Unidad de Investigación Financiera de la Fiscalía General de la República para la Prevención del Lavado de Dinero y Financiamiento al Terrorismo, así como con ningún tipo de actividad ilícita, ni permitiré que terceros realicen depósitos en cuentas a mi favor con fondos provenientes de actividades ilícitas, permitiendo cualquier procedimiento de investigación por parte de las autoridades correspondientes. Finalmente, libero a **BIENES RAICES LA NUEVA ROCA, S.A. DE C.V.**, de cualquier responsabilidad que pudiera derivarse de información errónea, falsa o inexacta que hubiere proporcionado a dicha sociedad.

Representante Legal/Apoderado Legal

Firma

Sello

Lugar:

Fecha:

POLÍTICA CONOZCA A SU PROVEEDOR.

La entidad ha definido para su proceso de vinculación de proveedores los siguientes pasos:

1. El posible proveedor será consultado en listas de control y listas vinculantes nacionales o internacionales, en casos necesarios se harán consultas a los burós especializados en historial crediticio según lo establecido en el numeral 3.5.3. del presente manual.
2. Perfil general de la empresa (generales, quienes son, organización, ubicación, otra información).
3. Carta de los servicios o productos que suministra.
4. El proveedor deberá diligenciar el formato de vinculación proveedores y anexar los documentos siguientes (los cuales serán revisados y verificados previamente):
 - ✚ Copia de la escritura de constitución.
 - ✚ Copia de la Credencial del representante legal.
 - ✚ Copia del NIT de la empresa.
 - ✚ Copia del NRC
 - ✚ Copia de Documento de identificación de representante legal
 - ✚ Copia del NIT del Representante Legal
 - ✚ Composición accionaria de aquellos que poseen arriba del 10% de participación
 - ✚ Declaratoria de PEP.

PT 14

Revisado:	KYA	05/02/2019
Preparado:	PGM	15/01/2019

EMPRESA: BIENES RAICES LA NUEVA ROCA, S.A. DE C.V.

EVALUACIÓN DE CONTROL INTERNO EN PREVENCIÓN DE LAVADO DE DINERO Y DE ACTIVOS

PERIODO: Del 1 de enero al 31 de diciembre de 2018

CÉDULA: Evaluación de Manuales, Políticas y Procedimientos para la Prevención de lavado de dinero y activos.

Objetivo: Conocer y evaluar el trabajo realizado por la unidad de cumplimiento relacionado a los manuales, políticas y procedimientos para prevención de lavado de dinero y de activos.

Procedimiento: Solicitar a la administración una copia **POLÍTICA DE ARCHIVO Y CONSERVACIÓN DE DOCUMENTOS** e identificar que la política tenga los siguientes atributos

Atributos a evaluar:

- a) La política se encuentra aprobado por Junta General de Accionistas.
- b) El período de resguardo de los documentos
- c) Forma en que se lleva el respaldo de los documentos
- d) Ubicación donde se resguardan los documentos
- e) Personal autorizado para el acceso de la información

REVISIÓN DE POLÍTICA DE ARCHIVO Y CONSERVACIÓN DE DOCUMENTOS					
Ref. Pts	Aspectos a evaluar	SI	NO	N/A	Comentarios
PT 14.1	a) La política se encuentra aprobado por Junta General de Accionistas.	x			
	b) El período de resguardo de los documentos	x			Por un periodo de 15 años
	c) Forma en que se lleva el respaldo de los documentos	x			
	d) Ubicación donde se resguardan los documentos		x		
	e) Personal autorizado para el acceso de la información		x		

POLÍTICA DE ARCHIVO Y CONSERVACIÓN DE DOCUMENTOS.

Se mantendrá toda la documentación necesaria para satisfacer eventuales peticiones de la UIF o de los entes de supervisión o fiscalización o del sistema policial o judicial, la documentación exigida para la identificación y/o conocimiento del cliente, empleados, proveedores y PEP durante un período mínimo de quince (15) años desde la finalización de las operaciones.

Adicionalmente se mantendrán los registros en:

- Documentación en original o fotostáticas (copias) con fuerza probatoria.
- Reportes de operaciones inusuales y todo soporte documental de respaldo.
- Copia de cada uno de los ROS presentados a la UIF, junto con la documentación de soporte.

Adicionalmente lo registros que deben conservarse son:

- Todos los informes enviados a las autoridades.
- Los resultados obtenidos en los controles efectuados.

El Designado de Cumplimiento debe mantener como mínimo las siguientes carpetas:

- ✚ Informes de las presentaciones al COPRILAFT sobre los asociados de negocios considerados inusuales, sospechosos u otros temas presentados.
- ✚ Informes enviados a la UIF con los anexos de análisis correspondientes, debidamente organizados por orden alfabético y/o cronológico, para tenerlos a disposición de la entidad y autoridades.
- ✚ Informes de las solicitudes de las diferentes autoridades, con sus respuestas debidamente organizados alfabética y cronológicamente.
- ✚ Informes trimestrales presentadas a la Junta Directiva debidamente organizados cronológicamente
- ✚ Documentación ROI, ROS.
- ✚ Requerimientos de las autoridades competentes.

Archivo documental.

Toda gestión desarrollada por el SIPLAFT deberá estar debidamente documentada garantizando integridad, oportunidad, confiabilidad, disponibilidad y un manejo adecuado de su custodia y conservación, lo cual tendrá a cargo el Designado de Cumplimiento. La documentación como mínimo deberá:

- Contar con un respaldo físico.
- Contar con requisitos de seguridad de forma tal que se permita su consulta sólo por quienes estén autorizados.
- Contar con los criterios y procesos de manejo, guarda y conservación de la misma.

4. Informe de evaluación.

**INFORME DE LA EVALUACIÓN A LOS PROGRAMA DE CUMPLIMIENTO
PARA LA PREVENCIÓN DE LAVADO DE DINERO Y DE ACTIVOS.**

Periodo 2018

Dirigido a

Bienes Raíces La Nueva Roca S.A de C.V

Señores

Junta General

Bienes Raíces La Nueva Roca, S.A. de C.V.

Presente

I. Introducción

Hemos realizado la evaluación de los controles internos relacionados a la prevención de lavado de dinero y de activos de la sociedad Bienes Raíces La Nueva Roca, S.A. de C.V., basados en el cumplimiento de la Ley Contra el Lavado de Dinero y de Activos, para el periodo del 1 de enero al 31 de diciembre de 2018, y los niveles de efectividad en la mitigación de los riesgos relacionados.

II. Objetivo

Determinar los aspectos que la sociedad debe mejorar a través de medidas de control interno que ayuden a prevenir el lavado de dinero y de activos, con el fin de salvaguardar el desempeño operativo y financiero, protegiéndose de transacciones sospechosas, clientes, proveedores, empleados y entorno que la rodea.

III. Alcance de la Evaluación

En la evaluación de los programas de cumplimiento para la prevención de lavado de dinero y activos se consideraron los siguientes aspectos:

1. Manual de políticas y procedimientos contra el lavado de dinero y activos
2. Unidad de Oficialía de Cumplimiento
3. Capacitaciones
4. Auditoria Interna y Externa

IV. Procedimientos principales.

En relación con el modelo de evaluación de control interno enfocado a la prevención de lavado de dinero y de activos, nuestros procedimientos de auditoria desarrollados consistieron en la realización de programas de cumplimiento para evaluar los controles internos de la sociedad, efectuado por medio de pruebas selectivas sobre su funcionamiento y existencia.

Los procedimientos anteriormente mencionados fueron aplicados sobre la documentación y registros que fueron proporcionados por la empresa BIENES RAICES LA NUEVA ROCA, S.A. DE C.V.

V. Resultados de la evaluación.

HALLAZGOS SOBRE EL PROGRAMA DE CUMPLIMIENTO EN LA PREVENCIÓN DE LAVADO DE DINERO Y DE ACTIVOS

Mediante los procedimientos de auditoria aplicados para la obtención de evidencia suficiente, apropiada y competente de acuerdo a las Normas de auditoria interna, a continuación, se detalla los resultados de dicha evaluación:

HALLAZGO	CRITERIO	RIESGO	RECOMENDACIÓN
1-Falta de conocimiento del código de ética por parte de personal de la empresa	Art. 10. Literal E) de la Ley Contra el Lavado de dinero y de activos Las Instituciones deberán regir sus actuaciones bajo un Código de Ética, en el que se establezca una serie de normas y principios éticos que obliguen a sus funcionarios y empleados a que los conozcan y cumplan.	Posibles corrupciones y fraudes por parte del empleado por el desconocimiento de valores, principios y normas de conducta establecidas por la empresa.	<ul style="list-style-type: none"> Recursos Humanos en coordinación con el Oficial de Cumplimiento deben elaborar un plan anual de capacitaciones al personal relacionado al código de ética
2- El Código de Ética y Manual de políticas y procedimientos para prevención de lavado de dinero y de activos no se ha remitido ante la UIF.	Artículo. 30 del Instructivo de la UIF, cita que los manuales y normas internas establecidos deben ser remitidos de forma electrónica al ente supervisor y a la UIF.	Incumplimiento al Art. 29 del Instructivo de la UIF	<ul style="list-style-type: none"> Informar a la UIF lo antes posible el Código de Ética y manual de políticas y procedimientos

VI. Restricciones del uso del informe

El presente informe ha sido preparado exclusivamente para uso de Bienes Raíces la Nueva Roca, S.A. de C.V., por lo tanto, no debe ser utilizado o ser distribuido con ningún otro propósito sin la previa autorización de la administración.

f. _____

Persona encargada de la evaluación

**Conclusión de la evaluación del sistema de control interno enfocado a la prevención
de lavado de dinero y de activos**

En conclusión, los resultados de las evaluaciones realizadas a los componentes del sistema de control interno por medio de cuestionarios el cual se le pasaron al oficial de cumplimiento de la empresa Bienes Raíces La Nueva Roca, en cual obtuvo una valoración de 6.80 porcentual total de las respuestas de los cuestionarios y se determinó que un sistema de control interno débil y el cual requiere acciones significativas y oportunas por parte de la administración para fortalecer los

CONCLUSIONES

- La mayoría de empresas del sector bienes raíces y agentes inmobiliarios del municipio de San Salvador, no se encuentran preparadas para hacer frente al flagelo del lavado de dinero y de activos y el financiamiento al terrorismo, con la estructura y los mecanismos de prevención y control que poseen actualmente.
- Las empresas del sector bienes raíces y agentes inmobiliarios, manifiestan que la falta de políticas, manuales e instructivos, las dejan más expuestas al lavado de dinero y de activos y el financiamiento al terrorismo.
- De las empresas del sector bienes raíces, la mayoría no posee un Oficial de Cumplimiento y las que lo poseen todavía se encuentran en la etapa de formalización en su estructura organizativa de modo de cumplir con lo establecido en la normativa legal al respecto.
- La mayoría de empresas del sector bienes raíces y agentes inmobiliarios, no invierten en capacitar a su recurso humano en las diferentes técnicas de lavado de dinero y de activos, lo cual hace que sean más propensas a ser utilizadas por las estructuras delictivas.
- Las empresas del sector bienes raíces y agentes inmobiliarios, no poseen un código de ética, que regule la conducta de cada una de las personas que forman parte de su estructura.

RECOMENDACIONES

Las empresas de bienes raíces y agente inmobiliario del Municipio de San Salvador.

- Adoptar un modelo de evaluación de control interno enfocado a la prevención de lavado de dinero y activos con el propósito de reducir los riesgos relacionados a las operaciones provenientes de fondos ilícitos realizadas por las organizaciones delictivas.
- Implementar un programa de capacitaciones constantes en materia de lavado de dinero, dirigido a la unidad de oficialía de cumplimientos y agentes inmobiliarios, cuyo contenido se ha el identificación y conocimiento de clientes, identificación de operaciones irregulares y sospechosas y poder documentarlas para ser presentadas a la Unidad de Investigación Financiera
- Establecer y promover políticas y procedimientos para la identificación de señales de alerta relacionadas con las actividades realizadas por las contrapartes de la empresa, con el objetivo de realizar acción de preventiva oportuna para el combate del lavado de dinero y activos

BIBLIOGRAFIA.

Bautista, C. m. (2005). Aspectos dogmáticos, criminológicos y procesales de lavado de activos (2005 ed.). EEUU.

Consejos para la adecuada creación (o revisión) de los Indicadores Clave de Riesgos:
http://www.lavadodinero.com/index.php?option=com_eventbooking&view=event&event_id=104&Itemid=408.

El Lavado de Activos y el Financiamiento al Terrorismo. ABANCORD:
[http://www.sib.gob.do/pdf/Seminarios-ABANCORD/Seminario-Prevencion-de-Lavado-yFT%20\(SB-ABANCORD\).pdf](http://www.sib.gob.do/pdf/Seminarios-ABANCORD/Seminario-Prevencion-de-Lavado-yFT%20(SB-ABANCORD).pdf).

Elsalvador.com: <http://www.elsalvador.com/articulo/negocios/empresas-incertidumbre-por-reformas-ley-lavado-dinero-93751>.

ANEXOS



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



CUESTIONARIO

Dirigido a: Auditoría Interna y administradores de empresas del sector de bienes raíces y agentes inmobiliarios del área del municipio de San Salvador.

Objetivo del cuestionario: Obtener información que permita evaluar la situación general en la que se encuentran los controles internos preventivos de lavado de dinero y de activos que implementan las empresas del sector de bienes raíces y agentes inmobiliarios, ubicados en el municipio de San Salvador. Por lo que solicitamos de su ayuda en el llenado del presente cuestionario, tomando en cuenta que la información proporcionada es para fines académicos.

Propósito: El presente cuestionario ha sido elaborado por estudiantes de la carrera de Licenciatura en Contaduría Pública, para sustentar el trabajo de graduación enfocado a la “Creación de un modelo de evaluación de control interno preventivo de lavado de dinero y activos en el sector bienes raíces y agentes inmobiliarios.

Indicaciones. Marque con una X la respuesta que considere.

1. De las siguientes actividades que realiza la empresa, ordene cual es la de mayor ingreso, utilizando una escala del 1 al 6, en donde 1 es el de mayor ingreso.

- a) Compra y venta de inmuebles
- b) Arrendamientos de propiedades ajenas
- c) Arrendamientos de propiedades con bienes propios
- d) Intermediarios de compra y venta de inmuebles
- e) Asesoramiento legal
- f) Construcción de inmuebles para su venta

2. ¿Ha creado la empresa una Oficialía de Cumplimiento, de acuerdo a las disposiciones de la Ley Contra el Lavado de Dinero y de Activos?

Sí No En proceso

3. ¿Se ha inscrito a la empresa en la Unidad de Investigación Financiera (UIF)?

Sí No

4. ¿La administración de la empresa ha establecido un manual de políticas y procedimientos, con el propósito de reducir los riesgos relacionados al lavado de dinero y activos?

- a) Si, se han establecido por escrito
- b) No, solo se tienen indicaciones y procedimientos a través de correos o memorándum
- c) No, solamente se realizan procedimientos según conocimientos empíricos

d) No se han establecidos procedimientos

5. ¿Cuál es el marco normativo de referencia que se utiliza para diseñar los procedimientos de control interno enfocado a la prevención de lavado de dinero y de activos?

a) COSO 2013

b) Guía del GAFI (Principios y procedimientos de alto nivel para agencias inmobiliarias)

c) Instructivo de la Unidad de Investigación Financiera para la prevención del lavado de dinero y financiamiento al terrorismo.

d) Normas Técnicas para la gestión de los riesgos de lavado de dinero y de activos y de financiamiento al terrorismo (NRP – 08)

e) ISO 31000 (Gestión de riesgos)

f) No se tiene ninguna normativa, pero se aplica conocimiento empírico

g) No se aplica ninguna normativa

6. ¿Actualmente quien se encarga de realizar el procedimiento de identificación y conocimiento del cliente?

a) Oficial de cumplimiento

b) Agente inmobiliario

c) No se ha establecido

d) Otro, especifique_____

7. ¿En el desarrollo de sus funciones, cuáles podrían ser indicios de transacciones inusuales o sospechosas con los clientes que pueden estar relacionadas con el lavado de dinero?

a) Cancelación con grandes sumas de dinero en efectivo

- b) Adquisiciones de inmuebles con gran frecuencia, sin que exista razón aparente para ello.
- c) Personas que quieren adquirir inmuebles por medio de terceras personas
- d) Clientes que tienen interés de realizar la operación rápidamente sin razón alguna
- e) Otro, especifique _____
- 8.** ¿Qué actividad de control interno realiza la empresa para evaluar los criterios de riesgos potenciales con el cliente en relación al lavado de dinero y de activos?
- a) Se solicita documentos para identificar y conocer al cliente
- b) Revisar listas emitidas por organismos nacionales e internacionales señalando personas sobre las cuales existen sospechas de actividad criminal (Listas de INTERPOL, OFAC, etc.)
- c) Solicitar documentación sobre el origen de fondos
- d) Verificar si tienen operaciones relacionados con países considerados paraísos fiscales o de alta peligrosidad
- e) No se realiza ninguna actividad de control
- f) Otra, especifique _____
- 9.** ¿Con que frecuencia la empresa actualiza los expedientes de los clientes que adquieren los servicios?
- a) Una vez al año
- b) Cuando se considere necesario por parte de la gerencia
- c) No se realiza actualización
- 10.** ¿Qué procedimientos de control interno preventivo utiliza la empresa para que su personal no se involucre en actividades relacionadas al lavado de dinero?

Se ha creado un código de ética y de conducta, y se ha dado a conocer a todo el personal de la empresa

- a) Supervisión interna por el encargado de cada área
- b) Se realizan pruebas de polígrafo al inicio de cada contratación
- c) No se realiza ningún procedimiento

11. ¿Con qué frecuencia se realizan capacitaciones al personal de la empresa, en materia de prevención de lavado de dinero y de activos?

- a) Trimestralmente
- b) Semestralmente
- c) Anualmente
- d) No se realizan capacitaciones

12. ¿Cuál es el tipo de sistema de monitoreo que utiliza la empresa para detectar transacciones inusuales que podrían realizar los clientes en relación con el lavado de dinero y de activos?

- a) De forma manual con políticas, procedimientos por escrito, formularios, informes, etc.
- b) De forma semiautomatizado, por medio de procedimientos parcialmente desarrollados para un módulo de prevención de lavado de dinero incorporado en el software contable.
- c) De forma automatizada, con un software diseñado específicamente para detectar transacciones inusuales relacionadas al lavado de dinero.
- d) La empresa no posee sistema de monitoreo

13. ¿Cuál es el medio interno utilizado por el personal de la empresa para informar una transacción inusual o sospechosa al oficial de cumplimiento?

- a) A través de un correo electrónico
- b) Por medio de memorándum
- c) No se ha establecido un medio para informar
- d) Otro, especifique_____

14. ¿La administración de la empresa implementa evaluaciones internas o externas, para verificar el cumplimiento de las disposiciones sobre la Ley Contra el Lavado de Dinero y de Activos?

- a) Si, se implementa a través de un plan anual de auditoría interna
- b) Si, se realizan evaluaciones por medio de un auditor externo independiente
- c) Sí, la gerencia realiza evaluaciones y seguimiento a las mismas
- d) No se realizan ningún tipo de evaluaciones

15. ¿Qué tan útil considera la implementación de un modelo de evaluación de control interno enfocado a la prevención del lavado de dinero y de activos?

- a) Poco
- b) Mucho
- c) Nada

16. ¿Qué beneficios tendría el implementar un modelo de evaluación de control interno preventivo de lavado de dinero y de activos?

- a) Crear procedimientos preventivos para reducir el riesgo de lavado de dinero y de activos
- b) Fortalecer el sistema de control interno preventivo de lavado de dinero y de activos
- c) Dar cumplimiento a la Ley Contra el Lavado de Dinero y de Activos
- d) Otro _____

17. ¿Utilizaría un modelo de evaluación de control interno enfocado a la prevención del lavado de dinero y de activos que contribuya al fortalecimiento del sistema de control interno?

Sí

No

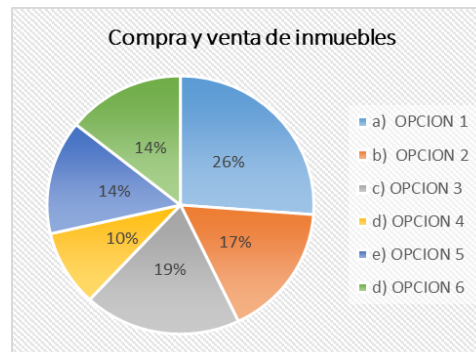
Tabulación y análisis de los Datos

1. De las siguientes actividades que realiza la empresa, ordene cual es la de mayor ingreso, utilizando una escala del 1 al 6, en donde 1 es el de mayor ingreso.

Objetivo: Conocer los principales servicios que generan mayores ingresos en las empresas inmobiliarias

Compra y venta de inmuebles

OPCIONES	FRECUENCIA	%
a) OPCION 1	11	26.19%
b) OPCION 2	7	16.67%
c) OPCION 3	8	19.05%
d) OPCION 4	4	9.52%
e) OPCION 5	6	14.29%
d) OPCION 6	6	14.29%
TOTALES	42	100%

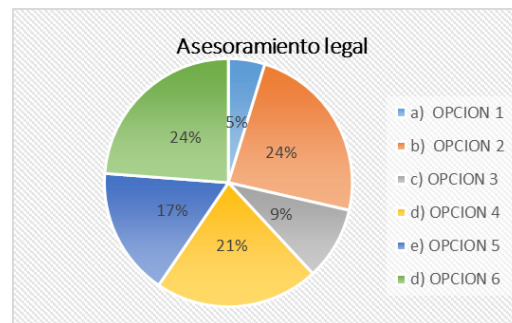


Análisis.

Se determina que la actividad que realiza la empresa, en escala número uno, y que le genera más ingreso es Compra y Venta de inmuebles con un 26.19%

Asesoramiento legal

OPCIONES	FRECUENCIA	%
a) OPCION 1	2	4.76%
b) OPCION 2	10	23.81%
c) OPCION 3	4	9.52%
d) OPCION 4	9	21.43%
e) OPCION 5	7	16.67%
d) OPCION 6	10	23.81%
TOTALES	42	100%

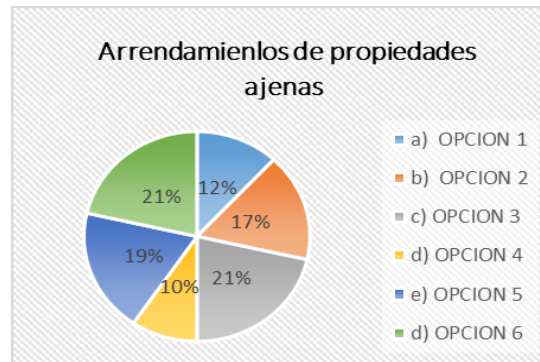


Análisis.

Se determina que la actividad que realiza la empresa, en escala número dos, y que le genera más ingreso es Asesoría Legal con un 23.81%

Arrendamientos de propiedades ajenas

OPCIONES	FRECUENCIA	%
a) OPCION 1	5	11.90%
b) OPCION 2	7	16.67%
c) OPCION 3	9	21.43%
d) OPCION 4	4	9.52%
e) OPCION 5	8	19.05%
d) OPCION 6	9	21.43%
TOTALES	42	100%

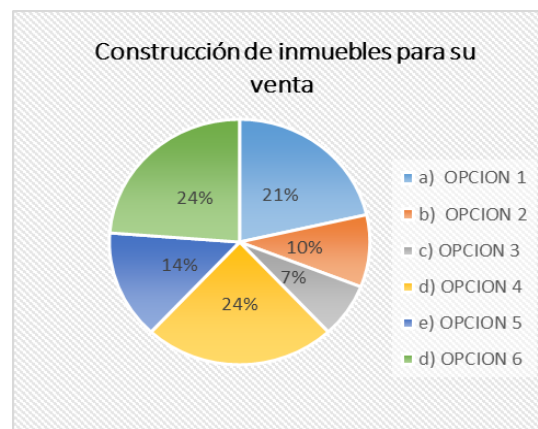


Análisis.

Se determina que la actividad que realiza la empresa, en escala número tres, y que le genera más ingreso es Arrendamiento de Propiedades ajenas con un 21.43%

Construcción de inmuebles para su venta

OPCIONES	FRECUENCIA	%
a) OPCION 1	9	21.43%
b) OPCION 2	4	9.52%
c) OPCION 3	3	7.14%
d) OPCION 4	10	23.81%
e) OPCION 5	6	14.29%
d) OPCION 6	10	23.81%
TOTALES	42	100%

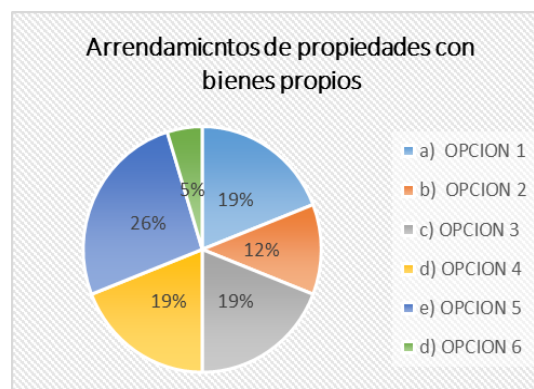


Análisis.

Se determina que la actividad que realiza la empresa, en escala número cuatro, y que le genera más ingreso es Construcción de inmueble para su venta con un 23.81%

Arrendamientos de propiedades con bienes propios

OPCIONES	FRECUENCIA	%
a) OPCION 1	8	19.05%
b) OPCION 2	5	11.90%
c) OPCION 3	8	19.05%
d) OPCION 4	8	19.05%
e) OPCION 5	11	26.19%
d) OPCION 6	2	4.76%
TOTALES	42	100%

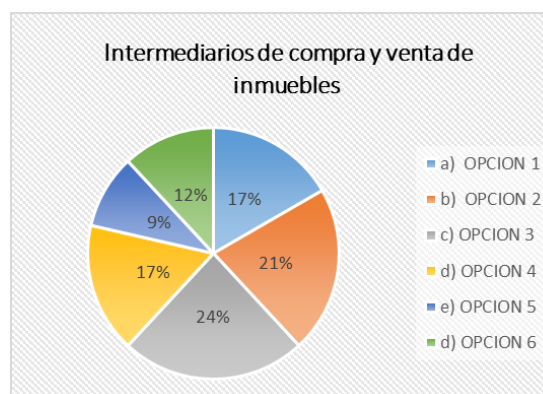


Análisis.

Se determina que la actividad que realiza la empresa, en escala número cinco, y que le genera más ingreso es Arrendamientos de propiedades con bienes propios con un 26.19%

Intermediarios de compra y venta de inmuebles

OPCIONES	FRECUENCIA	%
a) OPCION 1	7	16.67%
b) OPCION 2	9	21.43%
c) OPCION 3	10	23.81%
d) OPCION 4	7	16.67%
e) OPCION 5	4	9.52%
d) OPCION 6	5	11.90%
TOTALES	42	100%



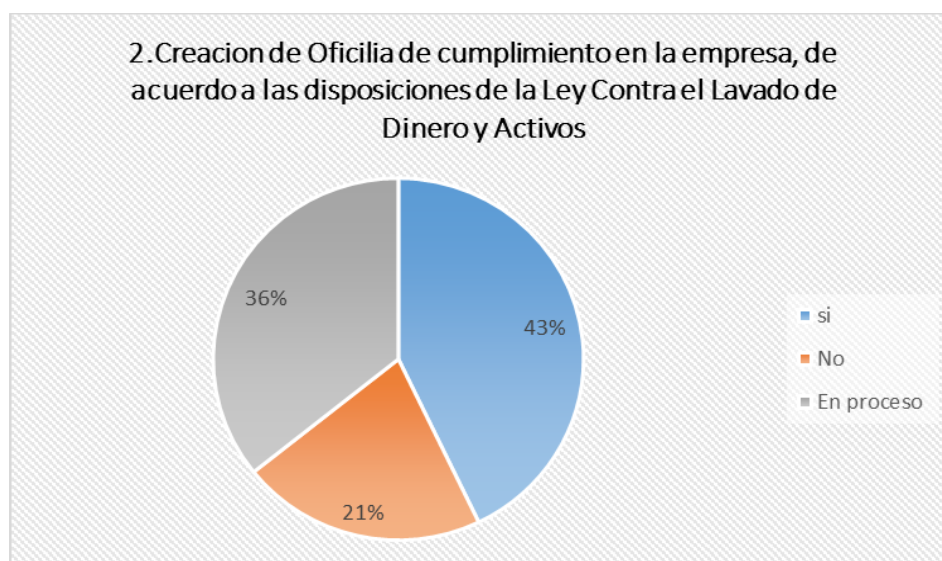
Análisis.

Se determina que la actividad que realiza la empresa, en escala número cinco, y que le genera más ingreso es Intermediarios de compra y venta de inmuebles con un 11.90%

2. ¿Ha creado la empresa una Oficialía de Cumplimiento, de acuerdo con las disposiciones de la Ley Contra el Lavado de Dinero y de Activos?

Objetivo: Conocer si las empresas del sector inmobiliario del municipio de San Salvador cumplen con las disposiciones de la Ley Contra Lavado de Dinero y Activos, respecto a la creación de una Oficialía de cumplimiento.

OPCIONES	FRECUENCIA	%
SI	18	43%
No	9	21%
En proceso	15	36%
TOTALES	42	100%



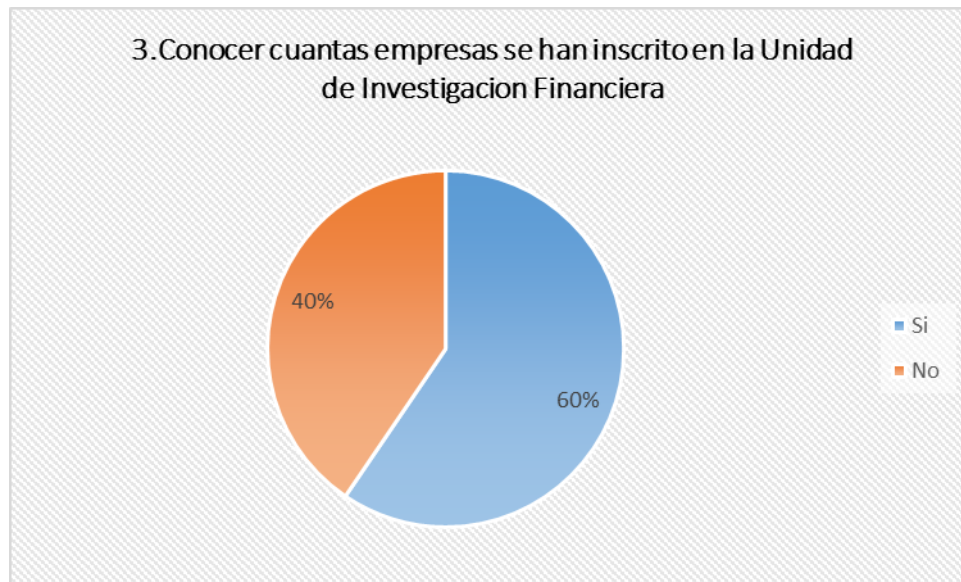
Análisis e interpretación de resultados

Del 100% de los encuestados, el 43% manifiesta que si tiene oficialía de cumplimiento, y el 21% manifiesta que no cuenta con una, y restante que es el 15% que se encuentra en proceso, lo que refleja que en su mayoría está cumpliendo con las disposiciones de la Ley

3. ¿Se ha inscrito a la empresa en la Unidad de Investigación Financiera (UIF)?

Objetivo: Conocer si las empresas del sector inmobiliario del municipio de San Salvador se encuentran inscritas en la Unidad de Investigación Financiera.

OPCIONES	FRECUENCIA	%
Si	25	60%
No	17	40%
TOTALES	42	100%



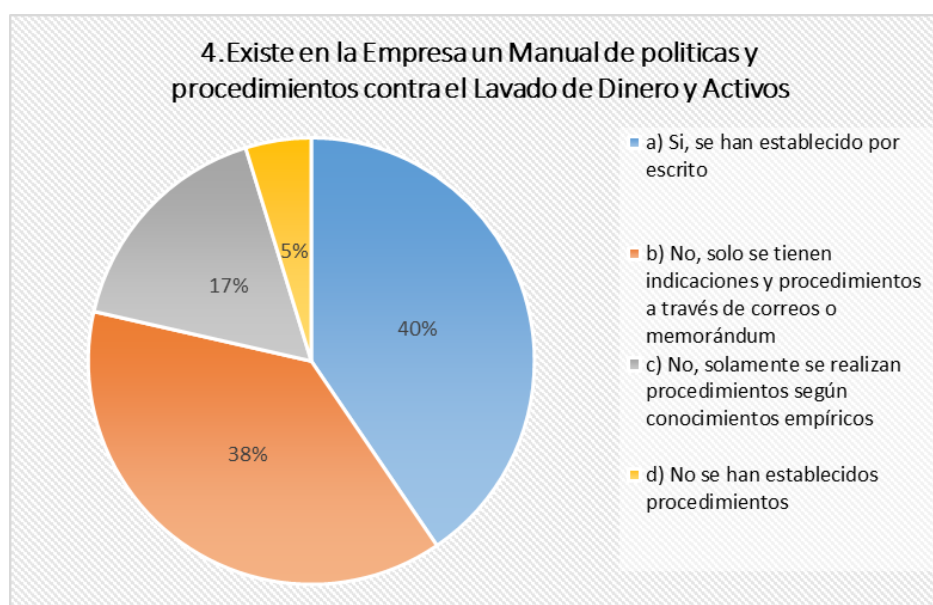
Análisis e interpretación de resultados

Del 100% de los encuestados, el 60% manifiesta que si está inscrito en la Unidad de Investigación Financiera, y el 40% manifiesta que no lo está, La mayoría de la empresas del sector inmobiliaria está inscrita en la Unidad de Investigación Financiera.

4. ¿La administración de la empresa ha establecido un manual de políticas y procedimientos, con el propósito de reducir los riesgos relacionados al lavado de dinero y activos?

Objetivo: Conocer si se han establecido políticas y procedimientos para prevenir el Lavado de Dinero y de Activos

OPCIONES	FRECUENCIA	%
a) Si, se han establecido por escrito	17	40%
b) No, solo se tienen indicaciones y procedimientos a través de correos o memorándum	16	38%
c) No, solamente se realizan procedimientos según conocimientos empíricos	7	17%
d) No se han establecidos procedimientos	2	5%
TOTALES	42	100%



Análisis e interpretación de resultados

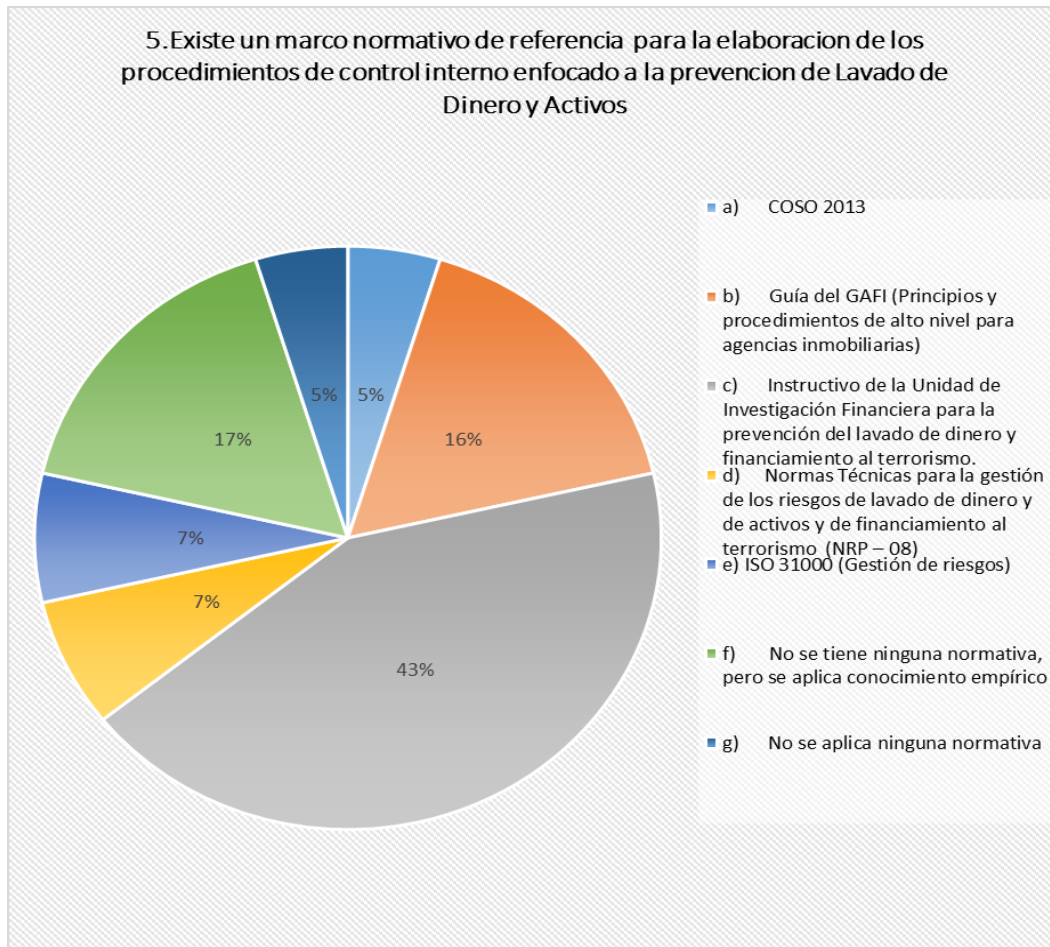
El 40 % si tiene establecido por escrito un manual de políticas y procedimientos, el 38% manifiesta que No lo posee, pero cuenta con indicaciones y procedimientos a través de correos o memorándum, 17 % manifiesta que cuenta solo con procedimientos que se realizan de manera empírica, y el 5% manifiesta que no se han establecido ningún tipo de procedimiento, con esto se concluye en general que en una mayor parte las empresas si cuentan con un manual de

políticas y procedimientos, y también otras formas como indicaciones por correos y memorándum para la prevención de Lavado de Dinero y Activos.

5. ¿Cuál es el marco normativo de referencia que se utiliza para diseñar los procedimientos de control interno enfocado a la prevención de Lavado de Dinero y de Activos?

Objetivo: Conocer bajo que marco normativo se ha diseñado los procedimientos de control interno enfocado a la prevención de Lavado de Dinero y Activos

OPCIONES	FRECUENCIA	%
a) COSO 2013	2	5%
b) Guía del GAFI (Principios y procedimientos de alto nivel para agencias inmobiliarias)	7	17%
c) Instructivo de la Unidad de Investigación Financiera para la prevención del lavado de dinero y financiamiento al terrorismo.	18	43%
d) Normas Técnicas para la gestión de los riesgos de lavado de dinero y de activos y de financiamiento al terrorismo (NRP – 08)	3	7%
e) ISO 31000 (Gestión de riesgos)	3	7%
f) No se tiene ninguna normativa, pero se aplica conocimiento empírico	7	17%
g) No se aplica ninguna normativa	2	5%
TOTALES	42	100%



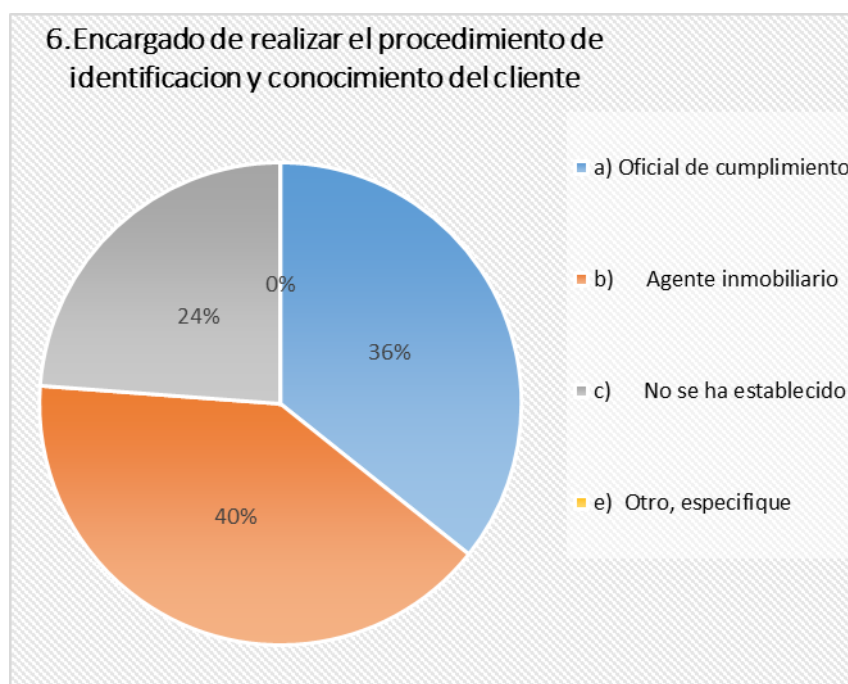
Análisis e interpretación de resultados

De acuerdo con la información recolectada el 43% utiliza el Instructivo de la Unidad de Investigación Financiera para la prevención del lavado de dinero y financiamiento al terrorismo como marco normativo de referencia para sus procedimientos de control interno, y el 17% Guía de GAFI, el 17 % No tienen ninguna normativa, pero aplica conocimiento empírico, el 7% ISO 31000 (Gestión de riesgos), el 7 % (NRP – 08), el 5% aplica COSO 2013, y el 5% no aplica ninguna normativa, el cual se concluye que mayoría aplica el Instructivo de la Unidad de Investigación Financiera para la prevención del lavado de dinero y financiamiento al terrorismo

6. ¿Actualmente quien se encarga de realizar el procedimiento de identificación y conocimiento del cliente?

Objetivo: Conocer quien es el responsable en la empresa de realizar los procedimientos de identificación y conocimiento del cliente

OPCIONES	FRECUENCIA	%
a) Oficial de cumplimiento	15	36%
b) Agente inmobiliario	17	40%
c) No se ha establecido	10	24%
e) Otro, especifique	0	0%
TOTALES	42	100%



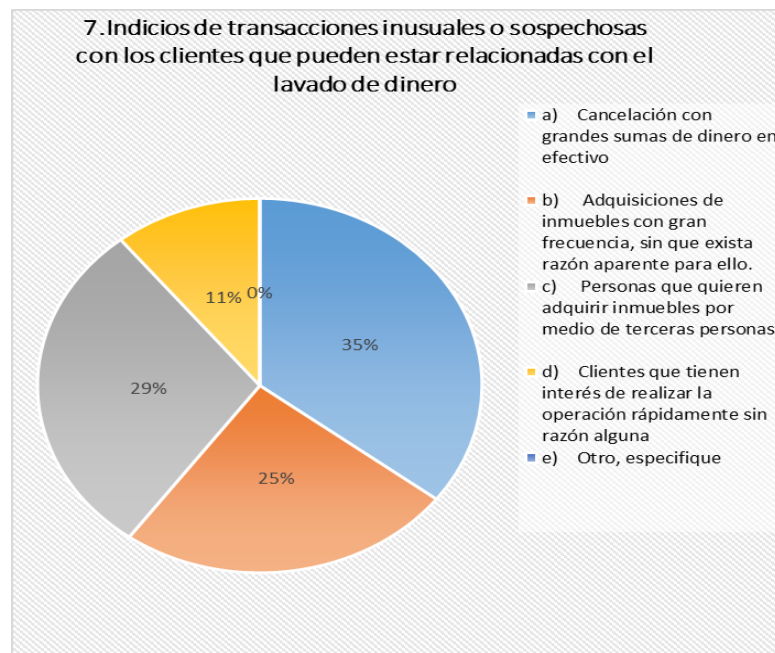
Análisis e interpretación de resultados

De acuerdo con la información recolectada, el Agente inmobiliario 40 % realiza el procedimiento de identificación y conocimiento del cliente, el 36% lo realiza el oficial de cumplimiento, y el 24 % no lo ha establecido. De las empresas encuestadas el procedimiento de identificación y conocimiento del cliente lo realiza el agente inmobiliario.

7. ¿En el desarrollo de sus funciones, cuáles podrían ser indicios de transacciones inusuales o sospechosas con los clientes que pueden estar relacionadas con el lavado de dinero?

Objetivo: Conocer indicios de transacciones inusuales o sospechosas con los clientes en los cuales las empresas de bienes raíces pueden salir afectadas en relación al delito de Lavado de Dinero y Activos

OPCIONES	FRECUENCIA	%
a) Cancelación con grandes sumas de dinero en efectivo	23	35%
b) Adquisiciones de inmuebles con gran frecuencia, sin que exista razón aparente para ello.	16	25%
c) Personas que quieren adquirir inmuebles por medio de terceras personas	19	29%
d) Clientes que tienen interés de realizar la operación rápidamente sin razón alguna	7	11%
e) Otro, especifique	0	0%
TOTALES	65	100%



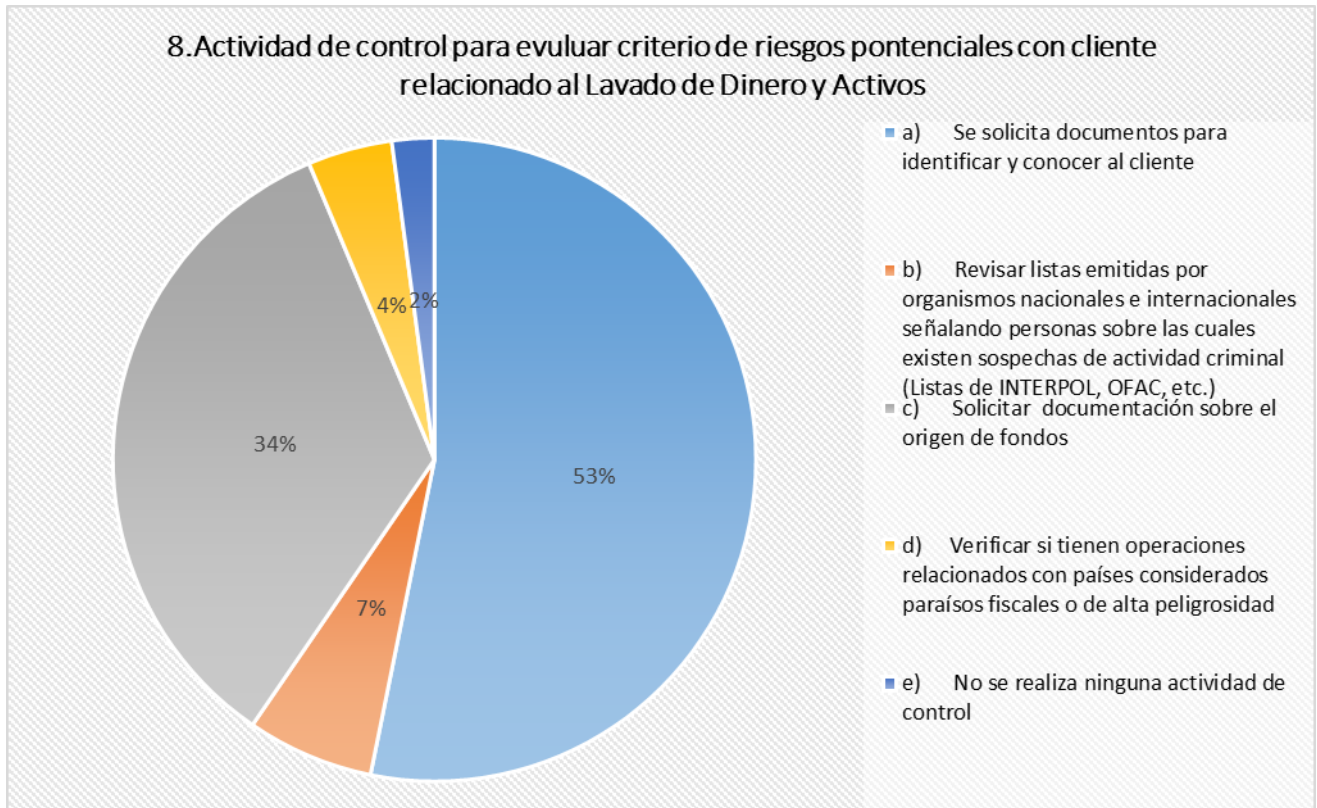
Análisis e interpretación de resultados

Del 100% de los encuestados, el 35 % opina la cancelación grandes sumas de dinero en efectivo, el 29 % manifiesta que Personas que quieren adquirir inmuebles por medio de terceras personas, el 25 % Adquisiciones de inmuebles con gran frecuencia, sin que exista razón aparente para ello, el 11% Clientes que tienen interés de realizar la operación rápidamente sin razón alguna, lo que refleja que mayoría de empresa considera la cancelación grandes sumas de dinero en efectivo como indicio de transacciones inusuales o sospechosa

8. ¿Qué actividad de control interno realiza la empresa para evaluar los criterios de riesgos potenciales con el cliente con relación al lavado de dinero y de activos?

Objetivo: Conocer qué actividades de control se implementa para evaluar los criterios de riesgos relacionados a los clientes en el lavado de dinero

OPCIONES	FRECUENCIA	%
a) Se solicita documentos para identificar y conocer al cliente	25	53%
b) Revisar listas emitidas por organismos nacionales e internacionales señalando personas sobre las cuales existen sospechas de actividad criminal (Listas de INTERPOL, OFAC, etc.)	3	6%
c) Solicitar documentación sobre el origen de fondos	16	34%
d) Verificar si tienen operaciones relacionados con países considerados paraísos fiscales o de alta peligrosidad	2	4%
e) No se realiza ninguna actividad de control	1	2%
Otra, especifique		0%
TOTALES	47	100%



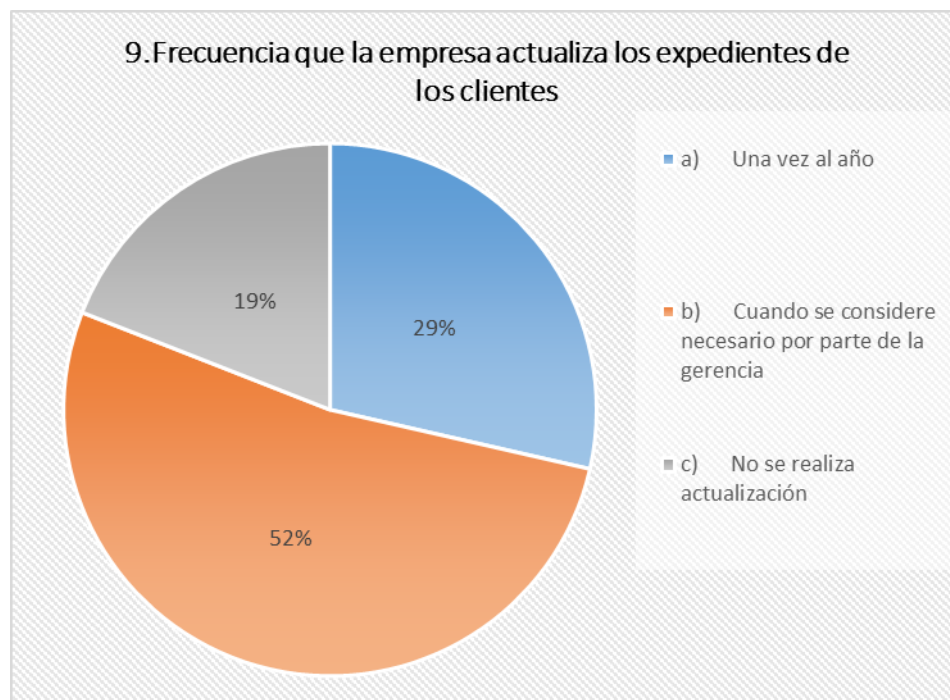
Análisis e interpretación de resultados

Del del 100% encuestado, el 53 % manifiesta que realiza la solicitud documentos para identificar y conocer al cliente, el 34% Solicita la documentación sobre el origen de fondos, el 6 % realiza Revisión de listas emitidas por organismos nacionales e internacionales señalando personas sobre las cuales existen sospechas de actividad criminal (Listas de INTERPOL, OFAC, etc.), el 4% verificar si tienen operaciones relacionados con países considerados paraísos fiscales o de alta peligrosidad, el 2 % No se realiza ninguna actividad de control, lo que se refleja la mayor parte de empresas realiza solicitud de identificación y conocimiento al cliente como criterio para evaluar el riesgo

9.¿Con que frecuencia la empresa actualiza los expedientes de los clientes que adquieren los servicios?

Objetivo: Conocer con que frecuencia las empresas de bienes raíces que fue encuestada, actualiza los expedientes de los clientes que adquieren los servicios

OPCIONES	FRECUENCIA	%
a) Una vez al año	12	29%
b) Cuando se considere necesario por parte de la gerencia	22	52%
c) No se realiza actualización	8	19%
TOTALES	42	100%



Análisis e interpretación de resultados

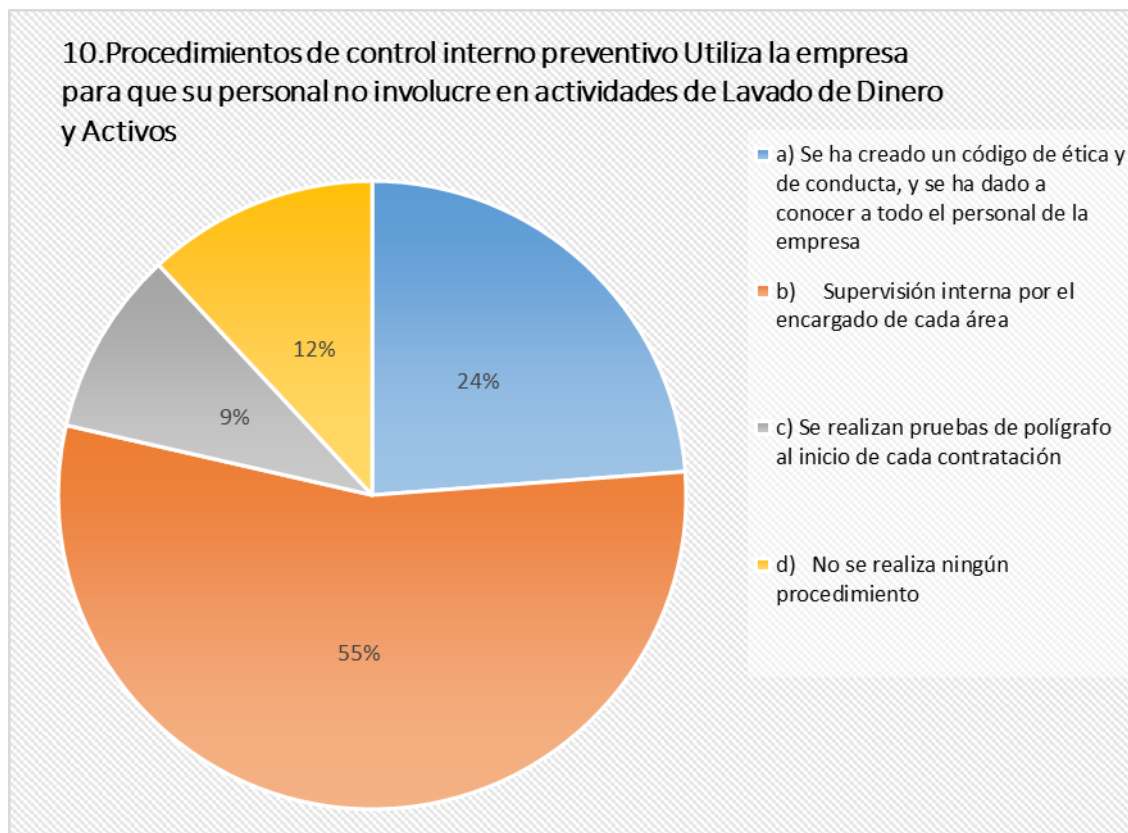
Del 100% de los encuestados, el 52% opina que la frecuencia que la empresa actualiza los expedientes de los clientes que adquieren los servicios, el 29% opina que una vez al año actualiza los expedientes y el 19% no realiza actualización. De lo anterior se puede decir que la empresa no actualiza los expedientes con frecuencia, esto afecta porque no se sabe qué tipo de

clientes se está tratando para la adquisición de los bienes y si estos los adquieren con dinero ilícito o con transacciones inusuales.

10. ¿Qué procedimientos de control interno preventivo utiliza la empresa para que su personal no se involucre en actividades relacionadas al lavado de dinero?

Objetivo: Conocer si la empresa cuenta con control interno preventivo para que su personal no se involucre en actividades relacionadas al Lavado de Dinero

OPCIONES	FRECUENCIA	%
a) Se ha creado un código de ética y de conducta, y se ha dado a conocer a todo el personal de la empresa	10	24%
b) Supervisión interna por el encargado de cada área	23	55%
c) Se realizan pruebas de polígrafo al inicio de cada contratación	4	10%
d) No se realiza ningún procedimiento	5	12%
TOTALES	42	100%

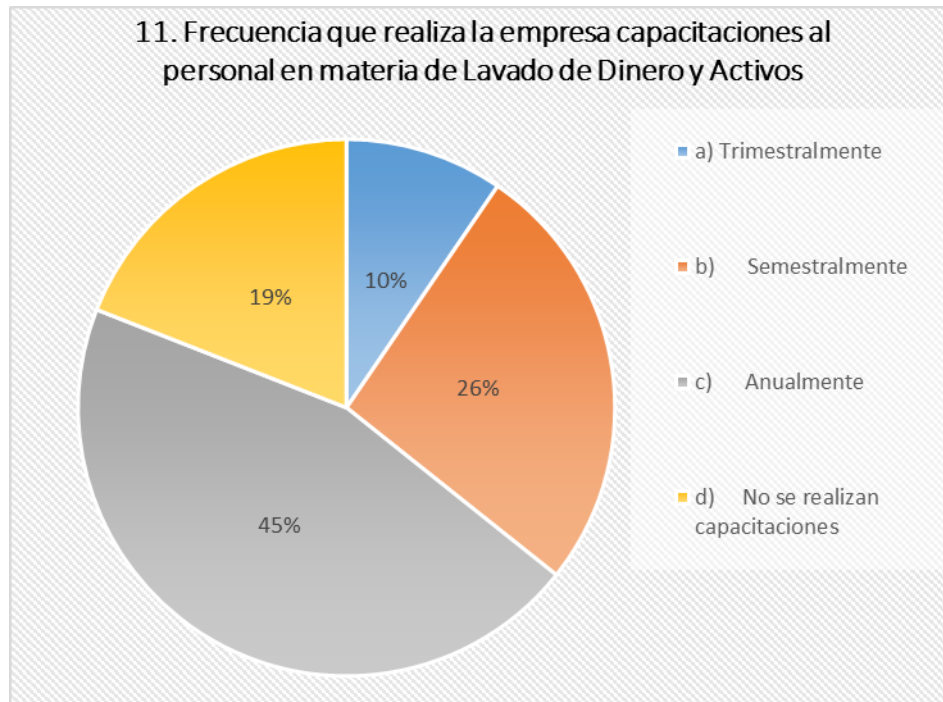


Análisis e interpretación de resultados

Al preguntarle a los encuestados que procedimientos de control interno preventivo utiliza la empresa para que su personal no se involucre en actividades relacionadas al lavado de dinero, el 55% utiliza la supervisión interna por el encargado de cada área, el 24% ha creado un código de ética y de conducta y se ha dado a conocer a todo el personal de la empresa, el 10% realiza pruebas de polígrafo al inicio de cada contratación y el 12% no realiza ningún tipo de procedimiento, de lo antes mencionado no existe un buen procedimiento de control interno preventivo que evite que el personal de la empresa se vea involucrado en actividades de lavado de dinero.

11.¿Con qué frecuencia se realizan capacitaciones al personal de la empresa, en materia de prevención de lavado de dinero y de activos?

Objetivo: Conocer la frecuencia que la empresa realiza capacitaciones al personal, en materia de Lavado de Dinero y Activos



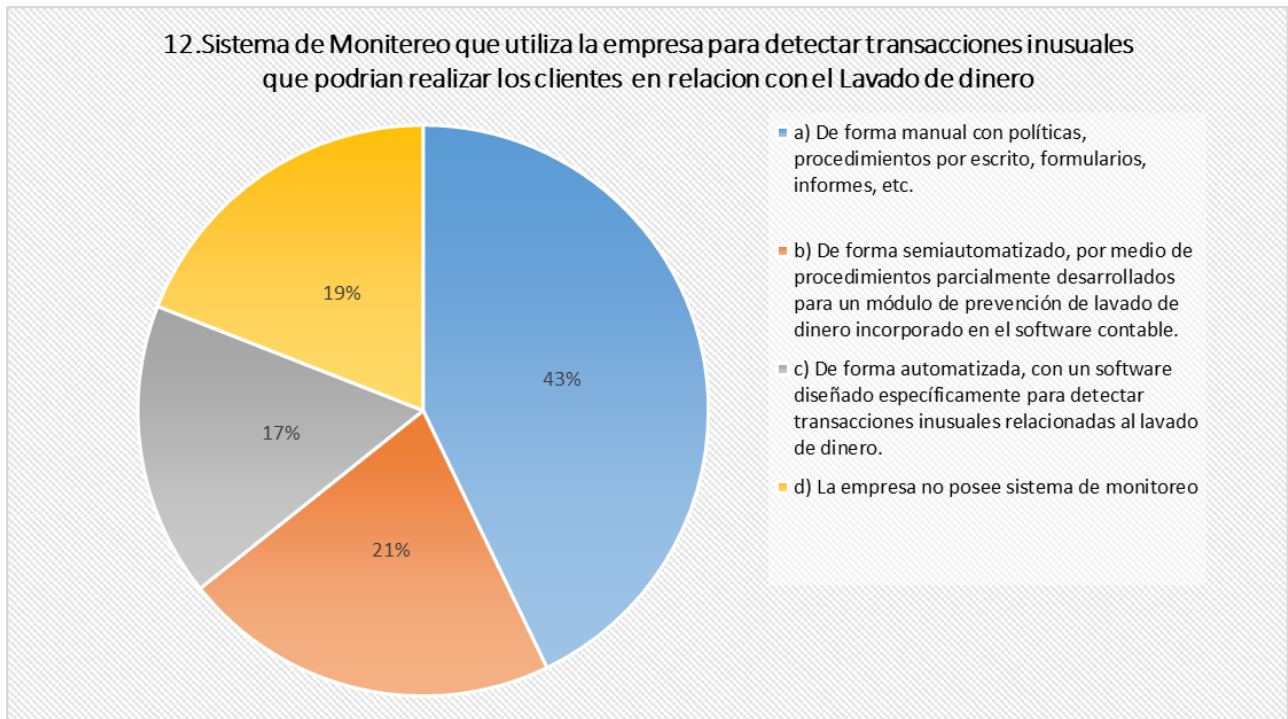
Análisis e interpretación de resultados

La frecuencia que se realizan capacitaciones al personal de la empresa, en materia de prevención de lavado de dinero y de activos, el 45% respondió que anualmente se realizan capacitaciones al personal, el 26% responde que semestralmente se capacitan, el otro 19% responden que no se realizan capacitaciones y e; 10% realizan capacitaciones trimestralmente, lo cual este resultado denota que al no capacitar al personal en materia de prevención de lavado de dinero y de activos, la empresa no contribuye al fortalecimiento de personal.

12. ¿Cuál es el tipo de sistema de monitoreo que utiliza la empresa para detectar transacciones inusuales que podrían realizar los clientes en relación con el lavado de dinero y de activos?

Objetivo: Identificar qué tipo de sistema de monitoreo utiliza la empresa para detectar transacciones inusuales

OPCIONES	FRECUENCIA	%
a) De forma manual con políticas, procedimientos por escrito, formularios, informes, etc.	18	43%
b) De forma semiautomatizado, por medio de procedimientos parcialmente desarrollados para un módulo de prevención de lavado de dinero incorporado en el software contable.	9	21%
c) De forma automatizada, con un software diseñado específicamente para detectar transacciones inusuales relacionadas al lavado de dinero.	7	17%
d) La empresa no posee sistema de monitoreo	8	19%
TOTALES	42	100%



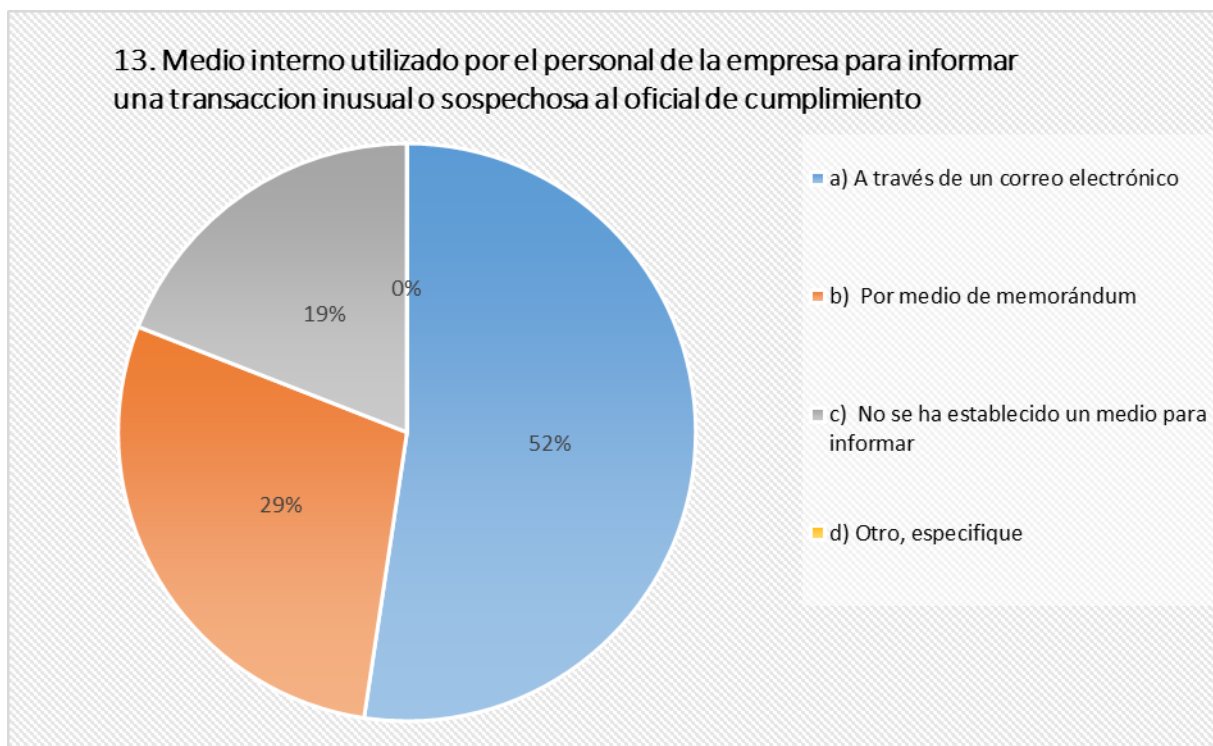
Análisis e interpretación de resultados

Al evaluar cuál es el tipo de sistema de monitoreo que utiliza la empresa para detectar transacciones inusuales, el 43% utiliza la forma manual con políticas, procedimientos por escrito, formularios. Informes etc, el 21% utiliza el sistema semiautomatizado, por medio de procedimientos parcialmente desarrollados para un módulo de prevención de lavado de dinero incorporado en el software contable, el 19 % no posee ningún sistema de monitoreo y el 17% utiliza el sistema automatizado, con un software diseñado específicamente para detectar transacciones inusuales, de lo cual se concluye que al no existir un sistema de monitoreo específico existe la posibilidad que los clientes realicen transacciones inusuales en relación con el lavado de dinero y de activos.

13. ¿Cuál es el medio interno utilizado por el personal de la empresa para informar una transacción inusual o sospechosa al oficial de cumplimiento?

Objetivo: Conocer los procedimientos que se implementan en la comunicación de operaciones inusuales por parte de un cliente

OPCIONES	FRECUENCIA	%
a) A través de un correo electrónico	22	52%
b) Por medio de memorándum	12	29%
c) No se ha establecido un medio para informar	8	19%
d) Otro, especifique	0	0%
TOTALES	42	100%



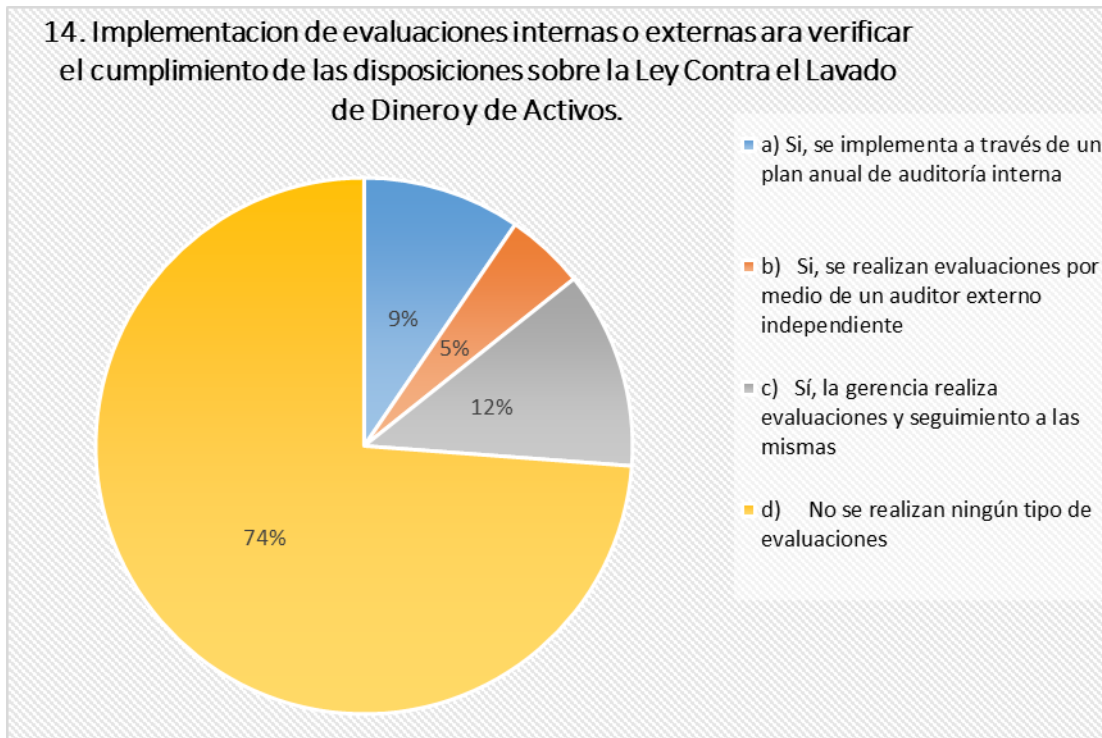
Análisis e interpretación de resultados

Al preguntar a los encuestados, el 52% el medio interno más utilizado es a través de un correo electrónico, el 29% utiliza el medio de memorándum y el 19% no ha establecido un medio para informar una transacción inusual o sospechosa al oficial de cumplimiento. En general el medio más utilizado es a través de correo electrónico donde se le informa al oficial de cumplimiento, lo cual aumenta el riesgo de que la empresa se vea involucrada en transacciones inusuales.

14. ¿La administración de la empresa implementa evaluaciones internas o externas, para verificar el cumplimiento de las disposiciones sobre la Ley Contra el Lavado de Dinero y de Activos?

Objetivo: Conocer si se realizan evaluaciones internas o externas para verificar el cumplimiento de La Ley Contra el Lavado de Dinero y de Activos.

OPCIONES	FRECUENCIA	%
a) Si, se implementa a través de un plan anual de auditoría interna	4	10%
b) Si, se realizan evaluaciones por medio de un auditor externo independiente	2	5%
c) Sí, la gerencia realiza evaluaciones y seguimiento a las mismas	5	12%
d) No se realizan ningún tipo de evaluaciones	31	74%
TOTALES	42	100%



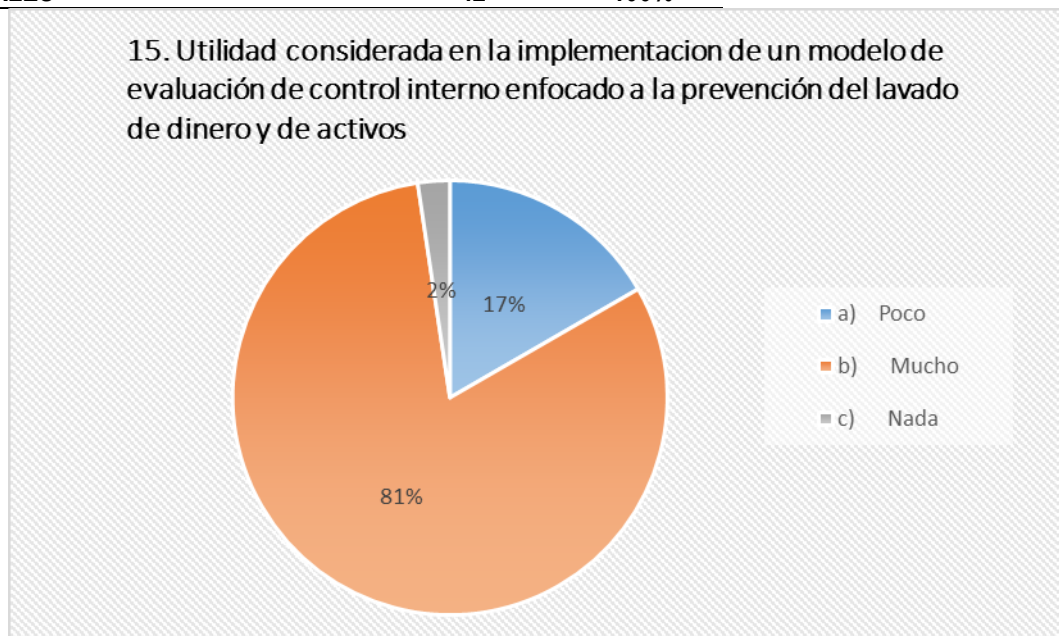
Análisis e interpretación de resultados

La administración de la empresa implementa evaluaciones internas o externas para verificar el cumplimiento de las disposiciones sobre la Ley Contra el Lavado de Dinero y de Activos, el 10% si se implementa evaluaciones a través de un plan anual de auditoría interna, el 5% si realizan pero por medio de gerencia y el seguimiento de las mismas, el otro 12% no realiza ningún tipo de evaluaciones, y 74% si realizan evaluaciones por medio de un auditor externo independiente, Al no implementar frecuentemente evaluaciones internas o externas, existe la dificultad que el personal de las empresas no le den cumplimiento a las disposiciones que la Ley Contra el Lavado de Dinero y de Activos.

15. ¿Qué tan útil considera la implementación de un modelo de evaluación de control interno enfocado a la prevención del lavado de dinero y de activos?

Objetivo: Conocer si se realizan evaluaciones internas o externas para verificar el cumplimiento de La Ley Contra el Lavado de Dinero y de Activos.

OPCIONES	FRECUENCIA	%
a) Poco	7	17%
b) Mucho	34	81%
c) Nada	1	2%
TOTALES	42	100%

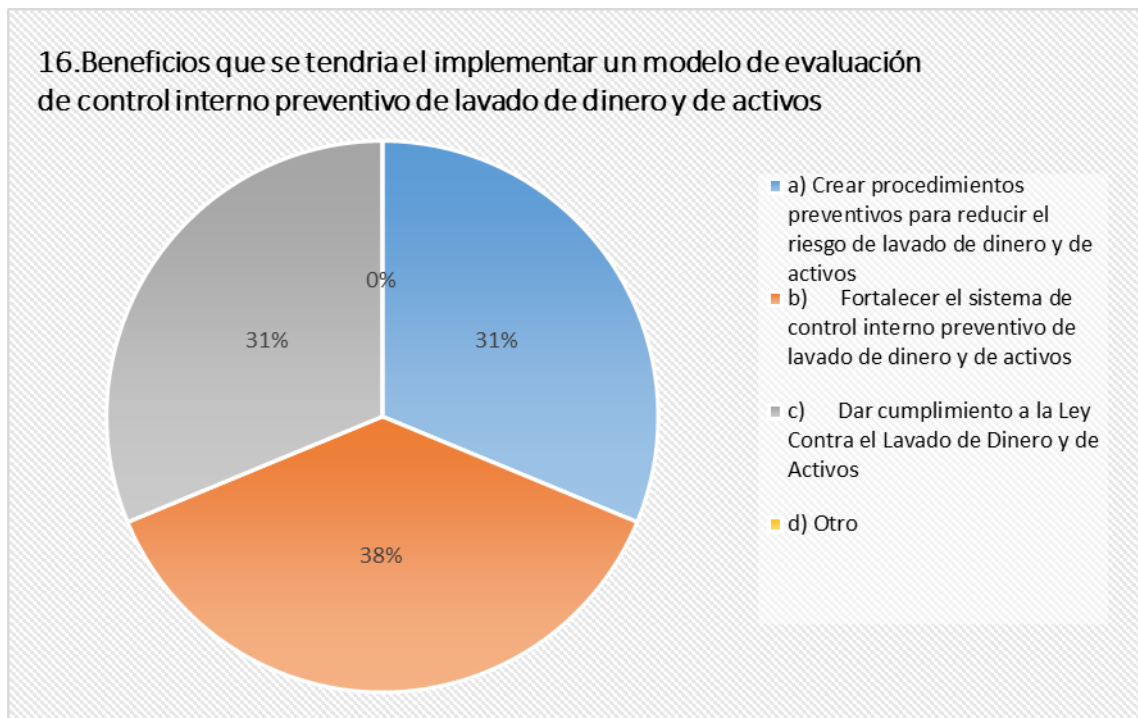


Análisis e interpretación de resultados

La utilidad de implementar un modelo de evaluación de control interno enfocado a la prevención del lavado de dinero y de activos, el 81% respondió que es de mucha utilidad, el 17% lo consideran de poca utilidad, y el 2% considera no tiene utilidad, lo cual es de mucha importancia el poder implementar el modelo de evaluación mitiga el riesgo de lavado de dinero.

16. ¿Qué beneficios tendría el implementar un modelo de evaluación de control interno preventivo de lavado de dinero y de activos?

Objetivo: Conocer los beneficios que tendría la empresa al implementar un modelo de evaluación de control interno enfocado a la prevención de lavado de dinero y de activos



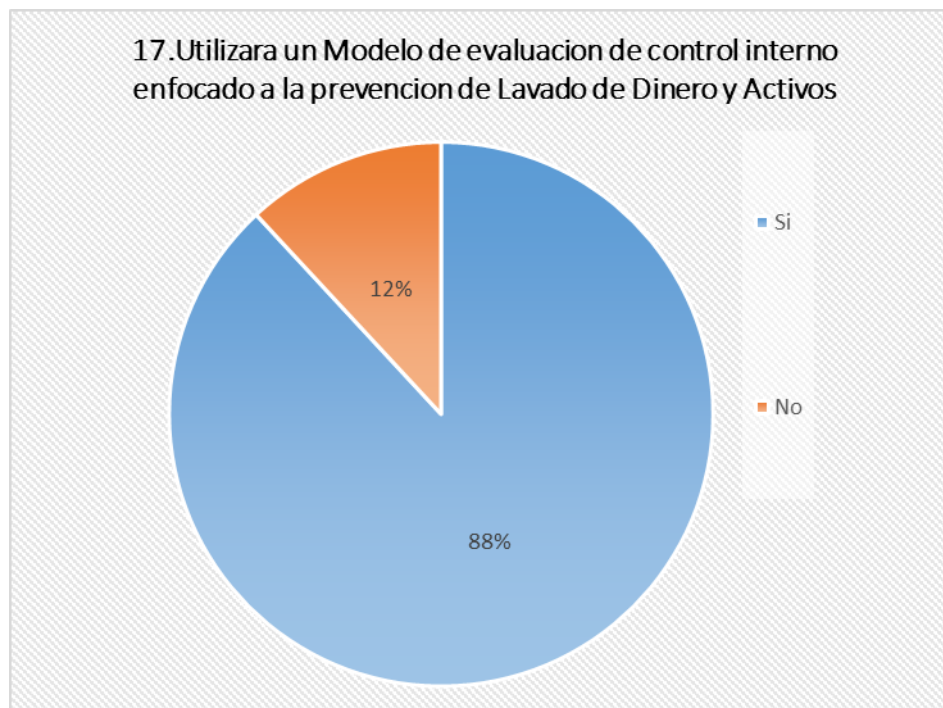
Análisis e interpretación de resultados

El 100% de los encuestados, el 46% le fortalece el sistema de control interno preventivo de lavado de dinero y de activos el 32% le da cumplimiento a las disposiciones de la Ley Contra el Lavado de Dinero y de Activos y el 21% respondió al crear procedimientos preventivos para reducir el riesgo de lavado de dinero, los beneficios que consideran los encuestados es fortalecer el sistema de control interno con el fin de mitigar los riesgos de lavado de dinero.

17. ¿Utilizaría un modelo de evaluación de control interno enfocado a la prevención del lavado de dinero y de activos que contribuya al fortalecimiento del sistema de control interno?

OPCIONES	FRECUENCIA	%
Si	37	88%
No	5	12%
TOTALES	42	100%

Objetivo: Conocer si la empresa utilizaría la implementación de un modelo de control interno enfocado a la prevención de lavado de dinero y de activos



Análisis e interpretación de resultados

Del 100% encuestados, el 88% manifestó que si utilizaría el modelo de evaluación de control interno enfocado a la prevención de Lavado de Dinero y Activos, y el 12% Manifestó que no lo

Utilizaría, lo que se concluye que la mayoría utilizaría el modelo de evaluación de control interno.

Anexo 2. Tipologías de lavado de dinero

Casos de estudio 1:

Canalización de recursos ilícitos a través de empresas inmobiliarias nacionales y extranjeras.

Los agentes inmobiliarios ejercen toda clase de operaciones sobre propiedades inmuebles, entre las que se encuentran la compra-venta y la permuta, donde se genera ingresos de divisas de origen ilícito, provenientes de diferentes países, a través de remesas de trabajadores para la adquisición de vivienda, donaciones y transferencias que no generan contraprestación, a personas naturales e inmobiliarias ubicadas en el país local, donde tienen como actividad económica la compra-venta de bienes muebles.

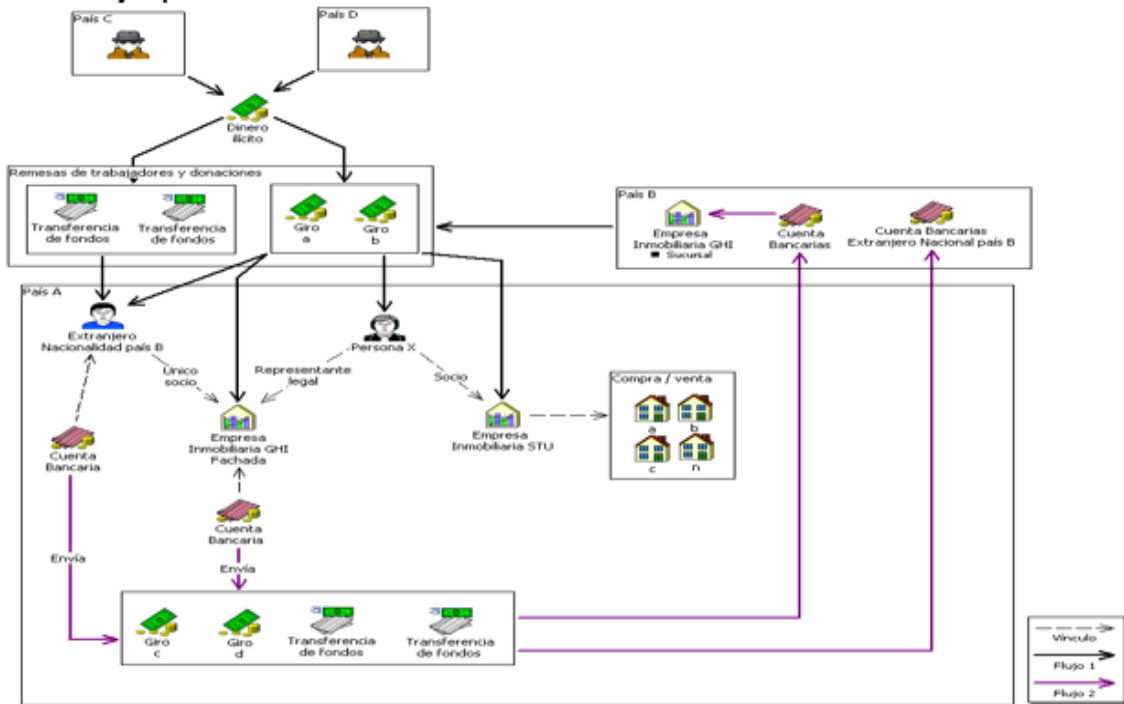
Una entidad inmobiliaria del país local, es una persona natural de origen extranjero, donde sus recursos son enviados mediante transferencia de fondos y giros.

Señales de alerta

- Inmobiliarias que presentan como principal fuente de ingreso a transferencias internacionales.
- Incremento injustificado en las cuentas bancarias de personas naturales y/o jurídicas cuya actividad económica se relacione con agentes inmobiliarios.
- Ingreso de divisas a inmobiliarias, que no guardan relación con la situación financiera.

- Personas naturales relacionadas con el sector inmobiliario, que recibe altas sumas de operaciones cambiarias y al poco tiempo, las envía a un país en el exterior.
- Alto número de depósitos en las cuentas de personas naturales y/o jurídicas cuya actividad económica se relacione con agentes inmobiliarios realizadas en diferentes sucursales a la ciudad donde habitualmente, desarrolla la actividad económica.

Esquema del ejemplo:



Caso de estudio 2:

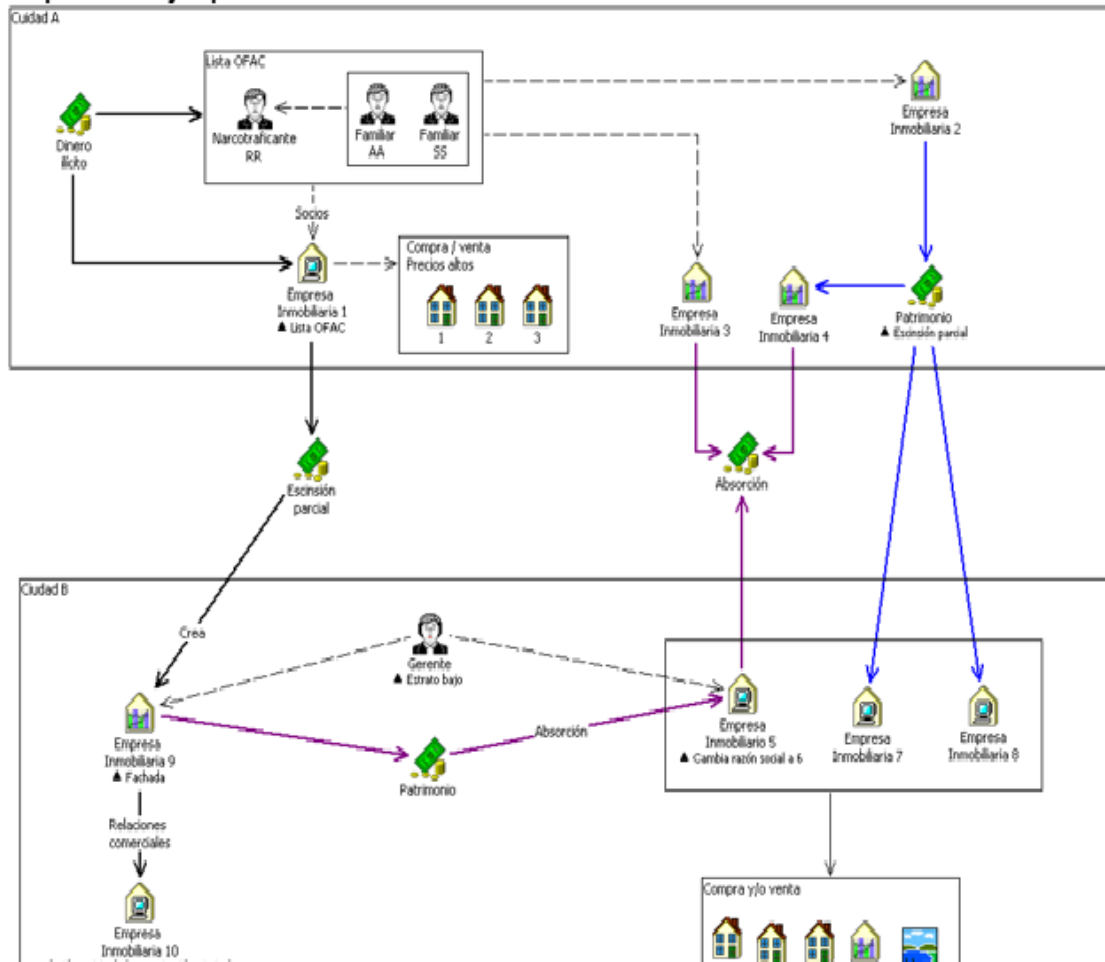
Ocultamiento de los bienes y recursos de origen ilícito mediante la escisión y absorción de empresas inmobiliarias.

Modalidad utilizada por las organizaciones criminales para ocultar bienes inmuebles y recursos financieros a otras entidades de la misma naturaleza, donde evaden la acción de las autoridades judiciales.

Las organizaciones criminales transfieren en bloque su patrimonio a una o varias sociedades, para crear una nueva sociedad, situación que se hace en periodos cortos, tratando de encubrir el origen ilícito de los recursos usados para la constitución.

Señales de alerta.

- Personas jurídicas que cambian de razón social sin razón aparente, por ejemplo, de Comandita Simple a Sociedad por Acciones Simplificadas.
- Personas jurídicas relacionadas con el sector inmobiliario que escinden parcialmente su patrimonio para crear nuevas sociedades mercantiles.
- Sociedades que son recientemente constituidas y que absorben a sociedades creadas a partir de la escisión del patrimonio de una tercera sociedad.
- Sociedades escindidas o absorbidas con gerentes, miembros de junta directiva o socios comunes.
- Sociedades mercantiles que dentro de su tradición se encuentran que su patrimonio es producto de una escisión o absorción de una o varias sociedades, las cuales también presentaron el mismo proceso.

Esquema del ejemplo:**Caso de estudio 3**

Financiación del Terrorismo a través de la creación de empresas y establecimientos comerciales para efectuar operaciones de compra / venta de bienes inmuebles.

Las organizaciones terroristas, tienen tres escenarios relacionados con la financiación al terrorismo y al lavado de activos, las cuales se mencionan a continuación:

- Canalización de recursos para el sostenimiento de la organización terrorista y sus actividades.

- Apariencia y legalidad a recursos de origen ilícito por parte de los líderes de la organización.
- Obtener recursos para posibles contingencias de la organización terrorista.

La organización terrorista da apariencia de legalidad a recursos de origen ilícito o canalizar recursos para el sostenimiento de su organización a través de la compra-venta de bienes inmuebles que se realizan por los agentes inmobiliarios.

Las organizaciones terroristas crean empresas de papel o fachada, y así utilizar testaferros en empresas legalmente establecidas para realizar transacciones de compra-venta, dichas transacciones utilizan alto volumen de efectivo, sobre el cual se puede conocer su origen.

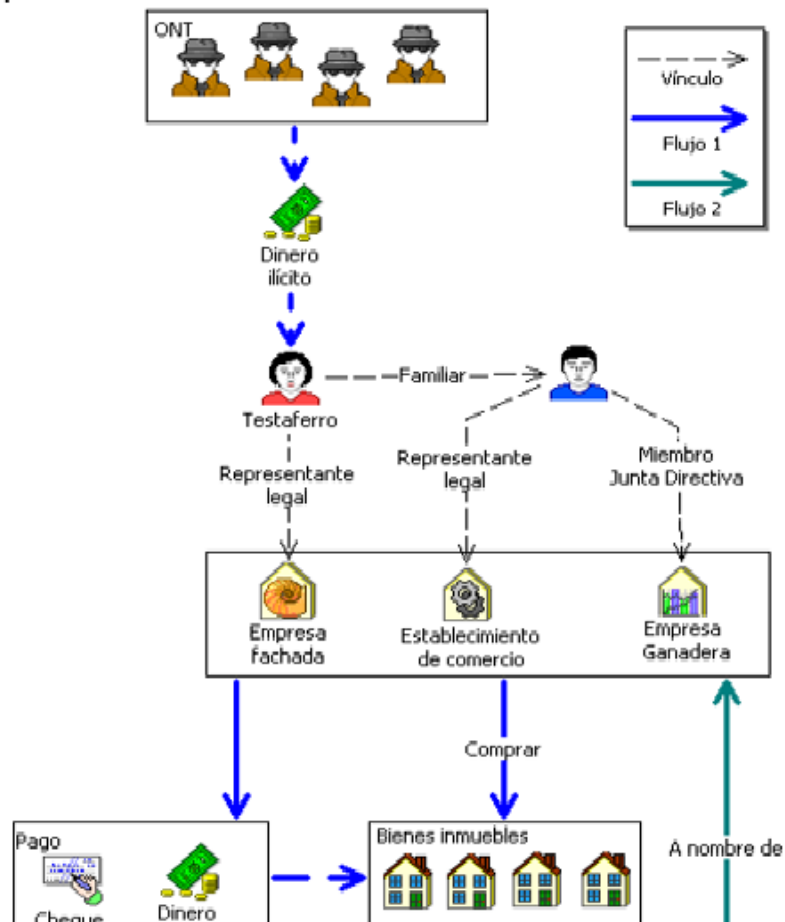
Los recursos son centralizados en una persona natural de origen extranjero quien es el único socio de la inmobiliaria en el país local, para que posteriormente, sean enviados mediante transferencias de fondos y giros a la inmobiliaria en el país extranjero constituida como sucursal de la inmobiliaria ubicada en el país local.

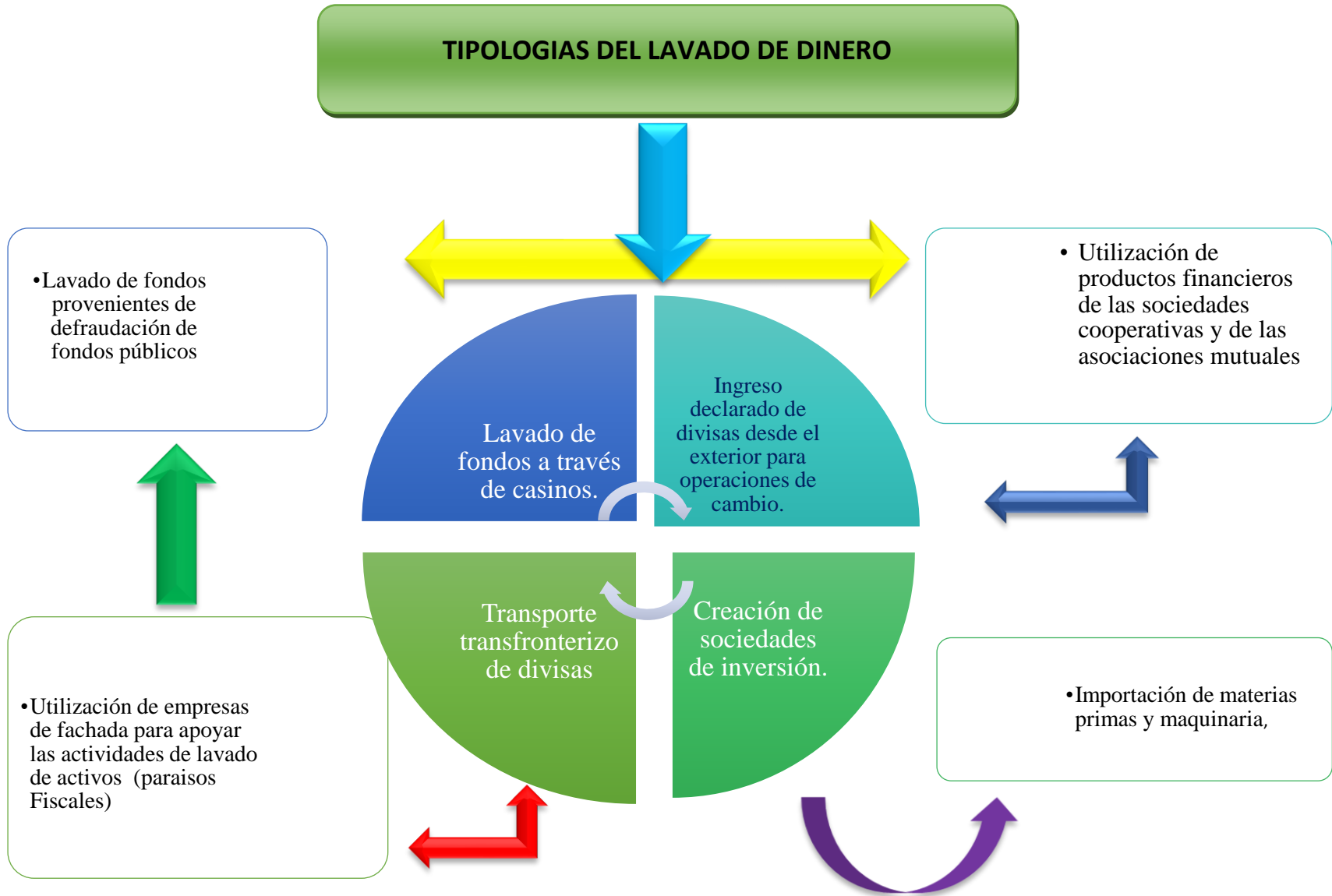
Señales de alerta

- Empresas ganaderas con representantes legales o miembros de juntas directivas que tienen un alto perfil profesional, que manejan alto volumen de efectivo y que no cumplen con su objeto social.
- Empresas ganaderas cuyos representantes legales o miembros de junta directiva son familiares y tienen altas inversiones en bienes inmuebles y que cuentan con un objeto social muy amplio.
- Agentes o empresas inmobiliarias que presentan alto nivel de transacciones de compra / venta y que han sido recientemente constituidas.

- Establecimientos de comercio, diferentes a agentes o empresas inmobiliarias, que venden bienes inmuebles en efectivo y que ubicados en un lugar diferente a la ciudad en la cual desarrolla su objeto social.
- Pago en efectivo por la compra / venta de los bienes inmuebles por parte de terceros a empresas diferentes a los agentes o empresas inmobiliarias.
- Agentes o empresas inmobiliarias que presentan incremento patrimonial injustificado.
(activos, 2004-2013)

Esquema del ejemplo:





Anexo 3. Señales de alerta para la prevención de lavado de dinero en el sector inmobiliario.

Factor	Descripción de señales de Alerta
CLIENTE	<ol style="list-style-type: none"> 1. Cliente que realiza una compra de inmueble con una cuenta bancaria anónima 2. Adquisición de un inmueble cuyo valor es incompatible con el perfil económico del cliente 3. Compra de inmueble que su valor es de menor cuantía, que el valor real de mercado 4. Adquisición del inmueble con transferencias significativa del exterior 5. Transferencias realizadas por personas naturales y jurídicas proveniente de países catalogados como paraísos fiscales 6. El inmueble es comprado y después vendido por un mismo valor sin generar ganancia 7. Cliente reportado en las listas emitidas, nacionales (PNC el Salvador, Ministerio de Hacienda) internacionales (Lista de Interpol, OFAC, FBI) 8. Operaciones de inmuebles de venta y recompra en plazos menor de un año 9. Clientes con inconsistencia en dirección y número telefónico de la propiedad 10. Cliente que intentan sobornar al agente inmobiliario para pagar en efectivo la compra de un inmueble 11. Inmuebles que fueron relacionados con procesos de extinción de dominio o antiguos propietarios con antecedentes judiciales. 12. Adquisición de inmueble pagada en con dinero en efectivo 13. Operaciones de venta y recompra en plazos menor de un año 14. Los documentos requeridos en el formulario “Conozca a su cliente” se encuentre en mal estado y no se puede reconocer su contenido.

Factor	Descripción de señales de Alerta
CLIENTE	<p>15. adquisición de inmueble Clientes que tengan una relación presunta con una organización criminal</p> <p>16. Los documentos requeridos en el formulario “Conozca a su cliente” se encuentre en mal estado y no se puede reconocer su contenido.</p> <p>17. Compra de inmuebles por terceras personas, que permiten el anonimato en la propiedad de los bienes</p> <p>18. Compra de inmuebles de una forma masiva por un grupo de persona, sin justificación alguna</p> <p>19. Indicios de que el comprador no actúa por su cuenta y que intenta ocultar la identidad del verdadero comprador</p> <p>20. Donación de inmuebles con características que no guardan relación con perfil del beneficiario.</p>

1. Formulario para Clasificación del Riesgo del Cliente

Introducción

Es una herramienta que tiene como finalidad poder identificar oportunamente las operaciones que pudieran considerarse sospechosas al momento de establecer una relación comercial con el cliente

Objetivos

- Se Identifica con facilidad la clasificación del riesgo del cliente
- Permite con seguridad a la empresa establecer si seguir o no la relación comercial del cliente una vez, identificado el nivel de riesgo

Bienes Raíces	Clasificación del Riesgo del Cliente	Autorizado por:
La Nueva Roca		Junta Directiva

»» Sección 1: Datos Generales

Código de cliente: _____

Nombre completo: _____

Actividad o giro del negocio: _____

»» Sección 2: Tipo de cliente

Persona Natural o Jurídica radicada en el exterior

Persona expuesta políticamente o relacionada

comerciante, Micro y Pequeña y Mediana empresa legalmente establecidos y registrados en las instituciones gubernamentales.

Especifique _____

► Sección 3: Fuente de ingresos

- Nacional
 Extranjero
 Salario
 Actividad comercial
 Otros:

Especifique: _____

Monto promedio esperado de las operaciones _____

► Sección 4: Análisis de Riesgo

Matriz de riesgo en PLDA/FT			Calidad de la Prevencion				
			Alta (A)	Media- Alta (B)	Media- Baja (C)	Baja (D)	
AMENEZA POTENCIAL	Alta	15	El cliente se encuentra registrado en las listas rojas de las organizaciones nacionales e internacionales (Lista de Interpol, OFAC, etc.)?	15A	15B	15C	15D
		14	El cliente posee su domicilio en países considerados como bajo o nula tributación de acuerdo con el listado publicado en el ministerio de Hacienda	14A	14B	14C	14D
		13	Operaciones en efectivo individuales o de forma acumuladas mayores a \$10,000.00	13A	13B	13C	13D
		12	Operaciones con extranjeros y depósitos centroamericanos y transferencias internacionales	12A	12B	12C	12D
		11	Cuando surgan dudas acerca de la veracidad o exactitud de los datos o documentos proporcionados por los clientes	11A	11B	11C	11D
		10	Justificación de ingresos de acuerdo a la actividad económica/laboral del cliente:	10A	10B	10C	10D
	9	El domicilio del cliente o el inmueble ubicado en una zona de alto grado de delincuencia	9A	9B	9C	9D	
	Media	8	Operaciones en otros medios individuales o de forma acumulada en el mes mayores a \$25,000.00	8A	8B	8C	8D
		7	Actitud evasiva al realizar la consulta para su identificación	7A	7B	7C	7D
		6	El cliente se niega a llenar por completo la información de los formularios “conozca a su cliente”	6A	6B	6C	6D

Baja	5	Variaciones no significativas en el perfil transaccional del cliente	5A	5B	5C	5D
	4	Operaciones en efectivo mayores a \$200.00 para facturar los servicios de intermediado como buena practica para formalidad del cumplimiento fiscal	4A	4B	4C	4D
	3	El cliente utiliza apoderado o representante para las relaciones comerciales	3A	3B	3C	3D
	2	Operaciones con extranjeros	2A	2B	2C	2D
	1	Operaciones con Fedeicomisos	1A	1B	1C	1D

Nivel de Riesgo:

Alto	Medio	Bajo
-------------	--------------	-------------

Criterio y Procedimiento para la determinación del Grado de Riesgo de los Clientes

Considerando el riesgo de que las empresas sean utilizada para el delito de lavado de dinero y activos, para poder disminuir el riesgo se centrara en el proceso de aceptación del cliente, la empresa implementara un proceso, antes de iniciar la relación comercial con el cliente, un análisis previo:

- ✓ **Consulta en listas rojas** internacionales y nacionales (Lista de Interpol, OFAC, etc.), se tomara como politica no iniciar una relacion comercial en el caso que se detecte en un futuro un cliente involucrado en las actividades de Lavado de Dinero y Activos
- ✓ **Verificación de Domicilio** que el cliente posee no posea su residencia en países considerados como bajo o nula tributación de acuerdo con el listado publicado en el ministerio de Hacienda

- ✓ **Justificación de ingresos de acuerdo a la actividad económica/laboral del cliente;** Se realizará un análisis previo de los ingresos del cliente si tienen relación con el bien inmueble que adquirido, el cual se tomara como base para el análisis la documentación del cliente y el formulario conozca a su cliente

