



**UNIVERSIDAD CATÓLICA  
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL**

**FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS Y ADMINISTRATIVAS**

**CARRERA DE CONTADURÍA PÚBLICA E INGENIERÍA EN  
CONTABILIDAD Y AUDITORÍA**

**TÍTULO:**

PROPUESTA METODOLÓGICA PARA LA DETECCIÓN Y PREVENCIÓN DE  
FRAUDES DE LAVADO DE ACTIVOS EN EMPRESAS DEL SECTOR  
INMOBILIARIO EMPLEANDO HERRAMIENTAS DE ANÁLISIS DE DATOS  
LÓGICOS

**AUTOR:**

ROJAS SÁNCHEZ ROSANGELA

**TRABAJO DE TITULACIÓN PREVIO A LA OBTENCIÓN DEL TÍTULO  
DE INGENIERA EN CONTABILIDAD Y AUDITORÍA**

**TUTOR:**

Ing. Delgado Loor, Fabián Andrés, M.B.A.

**GUAYAQUIL, ECUADOR**

18 de septiembre del 2018



**UNIVERSIDAD CATÓLICA  
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL**

**FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS Y ADMINISTRATIVAS**

**CARRERA DE CONTADURÍA PÚBLICA E INGENIERÍA EN  
CONTABILIDAD Y AUDITORÍA**

**CERTIFICACIÓN**

Certificamos que el presente trabajo fue realizado en su totalidad por: **Rosangela Rojas Sánchez**, como requerimiento parcial para la obtención del Título de:  
**Ingeniera en Contabilidad y Auditoría**

TUTOR

f. \_\_\_\_\_

Ing. Delgado Loor, Fabián Andrés, M.B.A.

DIRECTORA DE LA CARRERA

f. \_\_\_\_\_

CPA. Vera Salas, Laura Guadalupe, Ph. D.(c)

Guayaquil, a los 18 días del mes de septiembre del año 2018



**UNIVERSIDAD CATÓLICA  
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL**

**FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS Y ADMINISTRATIVAS**

**CARRERA DE CONTADURÍA PÚBLICA E INGENIERÍA EN  
CONTABILIDAD Y AUDITORÍA**

**DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD**

**Yo, Rojas Sánchez, Rosangela**

DECLARO QUE:

El Trabajo de Titulación **“Propuesta metodológica para la detección y prevención de fraudes de lavado de activos en empresas del sector inmobiliario empleando herramientas de análisis de datos lógicos”** previo a la obtención del Título de: **Ingeniera en Contabilidad y Auditoría**, ha sido desarrollado respetando los derechos intelectuales de terceros conforme las citas que constan al pie de las páginas correspondientes, cuyas fuentes se incorporan en la bibliografía. Consecuentemente este trabajo es de mi total autoría.

En virtud de esta declaración, me responsabilizo del contenido, veracidad y alcance científico del Trabajo de Titulación referido.

Guayaquil, a los 18 días del mes de septiembre del año 2018

AUTOR

f. \_\_\_\_\_

Rojas Sánchez, Rosangela



**UNIVERSIDAD CATÓLICA  
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL**

**FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS Y ADMINISTRATIVAS**

**CARRERA DE CONTADURÍA PÚBLICA E INGENIERÍA EN  
CONTABILIDAD Y AUDITORÍA**

**AUTORIZACIÓN**

**Yo, Rojas Sánchez, Rosangela**

Autorizo a la Universidad Católica de Santiago de Guayaquil, la publicación en la biblioteca de la institución del Trabajo de Titulación **“Propuesta metodológica para la detección y prevención de fraudes de lavado de activos en empresas del sector inmobiliario empleando herramientas de análisis de datos lógicos”**, cuyo contenido, ideas y criterios son de mi exclusiva responsabilidad y total autoría.

Guayaquil, a los 18 días del mes de septiembre del año 2018

**EL AUTOR**

f. \_\_\_\_\_

Rojas Sánchez, Rosangela

## Reporte Urkund

<https://secure.urkund.com/view/40128877-828312-449163#Fco7DgIxElPhu6S2UOaVyexVEAVaAUrBNlSi7o4pvl8u/Gnvs21X6TLBFKMO0YD2v6RJBZVOQkZOAEPPgsaAZYdNJe6CS9KEK9zhAR/IYeSoGje0c72O9Vz7/dgfbeuXLqkh5VUhh41vj8=>

The screenshot displays the Urkund web application interface. At the top, the browser address bar shows the URL: <https://secure.urkund.com/view/40128877-828312-449163#Fco7DgIxElPhu6S2UOaVyexVEAVaAUrBNlSi7o4pvl8u/Gnvs21X6TLBFKMO0YD2v6RJBZVOQkZOAEPPgsaAZYdNJe6CS9KEK9zhAR/IYeSoGje0c72O9Vz7/dgfbeuXLqkh5VUhh41vj8=>. The document details panel on the left shows:

- Documento: [TT ROJAS SANCHEZ ROSANGELA.docx](#) (D40999784)
- Presentado: 2018-08-27 13:04 (-05:00)
- Presentado por: roxi.rs911@gmail.com
- Recibido: fabian.delgado.ucsg@analysis.urkund.com
- Mensaje: TT ROJAS SANCHEZ ROSANGELA [Mostrar el mensaje completo](#)

A summary indicates that 2% of the 97 pages consist of text from 13 sources. The 'Lista de fuentes' (List of sources) panel on the right lists the following:

- <https://www.uaf.cl/asuntos/descargar.aspx?arid=948>
- Riesgo\_de\_Lavado\_de\_Activos\_Libro.docx
- PROYECTO FINAL EL LAVADO DE ACTIVOS FINAL.docx
- <http://afosonmergarrido.blogspot.com/2008/06/auditora-forense-y-el-fraude.html>
- Mónica Martínez, tesis revisada.docx
- [Proyecto de Titulación- Elizabeth Bermudez y Alexi Bayas\\_FINAL\\_29-8-14.docx](#)
- [Proyecto de Titulación.docx](#)

The main text area shows a document with 77% similarity and 292 active matches. The text includes:

la implementación de los programas de asistencia técnica, son el Banco Interamericano de Desarrollo (BID), la Oficina para Asuntos Internacionales sobre Narcóticos y el Cumplimiento de las Leyes (INL) de los Estados Unidos, el Plan Nacional de Drogas del Ministerio del Interior de España y la Oficina de las Naciones Unidas Contra la Droga y el Delito (UNODC).

Entre los organismos aliados se destaca la UNODC. Esta institución con sede en Viena tiene como objetivo trabajar en conjunto con los gobiernos con el objetivo de que estos adopten leyes contra el crimen y las drogas brindando asistencia en la adopción de estas leyes. 1.2.2

TUTOR

f. \_\_\_\_\_

Ing. Delgado Loor, Fabián Andrés, M.B.A.

## **AGRADECIMIENTO**

A Dios por darme la sabiduría, las fuerzas y la inteligencia para culminar una fase más en mi etapa académica. Agradezco infinitamente a mi madre, Ángela Sánchez, quien fue la persona que me impulsó a ir más allá de un bachillerato, la que me motivó a iniciarme en una carrera profesional a pronta edad, quien me enseñó que una mujer tiene las mismas capacidades y posibilidades que un hombre en el campo laboral y que el género no mide la inteligencia; a mi padre por apoyarme hasta cuando sus posibilidades le permitieron; a mi hermano por su ayuda; a mi hijo, Emiliano, por motivarme a terminar mi carrera para ser su ejemplo de superación y a mi esposo y mi suegra por su apoyo en la labor de madre, profesional y estudiante.

***Rosangela Rojas Sánchez***

## **DEDICATORIA**

A mis padres, este es el fruto del esfuerzo y tantos sacrificios que hicieron para poder darme una educación de calidad.

***Rosangela Rojas Sánchez***



**UNIVERSIDAD CATÓLICA  
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL**

**FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS Y ADMINISTRATIVAS**

**CARRERA DE CONTADURÍA PÚBLICA E INGENIERÍA EN  
CONTABILIDAD Y AUDITORÍA**

**TRIBUNAL DE SUSTENTACIÓN**

f. \_\_\_\_\_  
CPA. Vera Salas, Laura Guadalupe MSc. ©

**DIRECTORA DE CARRERA**

f. \_\_\_\_\_  
Ing. Diez Farhat, Said Vicente, Ph.D. ©

**COORDINADOR DE ÁREA**

f. \_\_\_\_\_  
Eco. Baño Hifóng, María Mercedes, Ph.D.(C)

**OPONENTE**



**UNIVERSIDAD CATÓLICA  
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL**

**FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS Y ADMINISTRATIVAS**

**CARRERA DE CONTADURÍA PÚBLICA E INGENIERÍA EN  
CONTABILIDAD Y AUDITORÍA**

**CALIFICACIÓN**

f. \_\_\_\_\_

Ing. Delgado Loor, Fabián Andrés, MSc.

**TUTOR**

# Índice General

## Contenido

Introducción .....	2
Antecedentes .....	2
Planteamiento del Problema .....	2
Formulación del Problema .....	7
Preguntas de Investigación .....	8
Objetivos .....	9
Objetivo general.....	9
Objetivos específicos. ....	9
Capítulo I: Fundamentación Teórica.....	10
Marco Referencial.....	10
El lavado de dinero en Ecuador. ....	10
Otras modalidades de lavado de activos en Ecuador.....	12
Casos de lavado de activos en Ecuador. ....	13
Marco Conceptual .....	14
El lavado de dinero. ....	14
Definición. ....	15
Efectos del lavado de dinero sobre los estados y su economía.....	17
Señales de alerta, operaciones inusuales y sospechosas. ....	18
Índice de países anti-lavado de dinero – Índice ALA de Basilea. ....	21
El proceso del lavado de dinero.....	23
Volumen del fenómeno.....	27
Tipologías de lavado de activos.....	27
Auditoria Forense .....	36
Definición. ....	36
Conocimiento y habilidades del auditor forense.....	37
Fases de una auditoria forense.....	38
Documentación de la auditoria. ....	40
Auditoria forense aplicada al lavado de activos. ....	42
Lectura de estados financieros e identificación de transacciones inusuales y sospechosas.....	43
<i>Identificación de cuentas de mayor riesgo.</i> ....	45

<i>Lectura del estado de resultados</i> .....	45
<i>Uso del flujo de efectivo para evaluar operaciones de lavado</i> .....	47
Diferencia entre una auditoría financiera y una auditoría forense.....	49
Directrices para el diseño de un plan de auditoría forense.....	49
Marco Teórico.....	50
¿Por qué se cometen los fraudes?.....	50
Teoría de asociación diferencial – Edwin H. Sutherland.....	50
Teoría del triángulo del fraude - Donald Cressey.....	51
Marco Legal.....	51
Organizaciones antilavado.....	51
Organización de Naciones Unidas (ONU).....	51
Grupo de Acción Financiera Internacional (GAFI).....	52
Grupo de Acción Financiera de Latinoamérica (GAFILAT).....	54
Unidad de Análisis Financiero y Económico (UAFE).....	55
Las 40 recomendaciones del GAFI.....	60
Enfoque basado en el riesgo.....	62
Normas aplicables a una auditoría forense.....	67
Técnicas y Procedimientos Informáticos para la Prevención y Detección de Lavado de Activos.....	69
Softwares informáticos de auditoría.....	70
Capítulo II: Metodología de la Investigación.....	75
Tipo o Niveles de Investigación.....	75
Enfoque de la Investigación: Cualitativo.....	76
Método Delphi.....	76
Delphi Modificado.....	78
Selección de expertos.....	78
Entrevista.....	78
Población y muestra.....	80
Capítulo III: Resultados.....	81
Entrevistas.....	81
Resultados de las entrevistas.....	81
Escala de Likert.....	85
Capítulo IV: Auditoría forense de lavado de dinero.....	86

Procedimientos de auditoría forense enfocadas a la detección y prevención de fraude de lavado de activos en empresas inmobiliarias ..... 86

Conclusiones y recomendaciones ..... 94

    Conclusiones ..... 94

    Recomendaciones ..... 96

Referencias ..... 98

Apéndice ..... 102

## Índice de Tablas

Tabla 1.....	12
Tabla 2.....	22
Tabla 3.....	29
Tabla 4.....	31
Tabla 5.....	35
Tabla 6.....	40
Tabla 7.....	49
Tabla 8.....	67
Tabla 9.....	80
Tabla 10.....	93

## Índice de Figuras

<i>Figura 1.</i> Cantidad de denuncias recibidas por la Fiscalía General del Estado sobre el delito de lavado de activos a nivel nacional- por año. ....	5
<i>Figura 2</i> Cantidad de sentencias emitidas por la Fiscalía General del Estado sobre el delito de lavado de activos a nivel nacional- por año. ....	5
<i>Figura 3.</i> Ejemplos de señales de alerta – personas jurídicas. Tomado de: Lo que debe saber sobre el lavado de activos y la financiación del terrorismo versión 2014, por UIAF (p. 35).....	20
<i>Figura 4.</i> Ejemplos de señales de alerta – personas naturales. Tomado de: Lo que debe saber sobre el lavado de activos y la financiación del terrorismo versión 2014.....	21
<i>Figura 5.</i> Ejemplos de señales de alerta – funcionarios y empleados. Tomado de: Lo que debe saber sobre el lavado de activos y la financiación del terrorismo versión 2014 .....	21
<i>Figura 6.</i> Etapas del lavado de activos y financiación del terrorismo. Tomado de: Lo que debes saber sobre el lavado de activos y la financiación del terrorismo versión 2014.....	23
<i>Figura 7.</i> Proceso de canalización de recursos ilícitos a través de empresas inmobiliarias nacionales y extranjeras, 2014. Tomado de: Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo en el Sector Inmobiliario – Documentos UIAF .....	30
<i>Figura 8.</i> Proceso de ocultamiento de bienes y recursos de origen ilícito mediante la escisión y absorción de empresas inmobiliarias, 2014. Tomado de: Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo en el Sector Inmobiliario – Documentos UIAF .....	33
<i>Figura 9.</i> Triángulo del fraude, Adaptado de SAS 99 .....	68

## Resumen

El presente trabajo de titulación busca proporcionar al auditor forense una guía sobre los procedimientos aplicables en auditoras forenses enfocadas a la detección y prevención de fraudes de lavado de activos en empresas del sector inmobiliario. La prevención y detección de delitos relacionados al lavado de activos, es un tema que en los últimos años ha tomado fuerza en el Ecuador, involucrando a sectores no financieros en el análisis y control de entidades locales ya que a medida crecen las organizaciones criminales mayor es la necesidad de ocultar fondos de origen ilícito y ya que las instituciones financieras han desarrollado con el pasar de los años mecanismos de control direccionados a identificar y prevenir estos delitos, el delincuente se ve obligado a buscar otros mecanismos, para lo cual recurre a otros sectores, uno de ellos el sector inmobiliario.

Cabe recalcar, que los esquemas de fraude, así como los procedimientos de auditoría que se presentan en este trabajo de titulación no son los únicos existentes, son entre otros los más reconocidos y aplicados y sirven como pautas para la identificación de otras tipologías y el diseño de otros procedimientos de auditoría.

Por lo tanto, es importante conocer de la mano de expertos locales e internacionales los esquemas de fraude de lavado de activos empleados por delincuentes, los mecanismos de control aplicados por inmobiliarias, los procedimientos de detección del fraude aplicados por oficiales de cumplimiento y auditores, y los procesos de verificación usados por el auditor forense para identificar la ocurrencia del fraude.

**Palabras Claves:** Lavado de activos, inmobiliaria, fraude, auditoría forense, tipología, esquema, procedimiento, detección, prevención, riesgo, control.

## **Introducción**

### **Antecedentes**

En los últimos años en el Ecuador el delito de lavado de activos se ha convertido en la razón principal del nacimiento de nuevos juicios, emisión de nuevas leyes y reglamentos y creación de entidades de control. El lavado de activos es el proceso mediante el cual, bienes obtenidos de manera ilícita se integran al sistema financiero legal aparentando haberse originado de actividades lícitas.

El lavado de activos es un delito internacional por esta razón algunos países han creado sus mecanismos con el propósito de prevenir, detectar y erradicar este delito. En el Ecuador el organismo creado para este propósito es la Unidad de Análisis Financiero y Económico (UAFE), la cual mediante la aplicación de la Ley Orgánica de Prevención, Detección y Erradicación del Delito de Lavado de Activos y del Financiamiento de Delitos ha definido un listado de entidades incluyendo instituciones del sistema financiero y se seguros, que están obligadas a implementar controles y entregar informes a la UAFE considerando los criterios señalados en el la ley.

Uno de los sectores sujetos al control y vigilancia de la UAFE, es el sector inmobiliario. A nivel internacional el sector inmobiliario está propenso a convertirse en una vía para lavar dinero debido a las grandes cantidades de efectivo que en este se manejan, y a pesar de los controles que se han implementado para identificar este tipo de delitos en el sector, siguen ocurriendo y esto es porque al fortalecerse los controles en el sector financiero, el delincuente se ve obligado a idear otros mecanismos o procesos que le permitan introducir su dinero ilícito en una economía legal, recurriendo a otros sectores, entre ellos el inmobiliario.

### **Planteamiento del Problema**

Rodolfo Uribe Coordinador General de Creación y Desarrollo de Unidades de Inteligencia Financiera para América del Sur, en la Unidad Antilavado de Activos de la Comisión Interamericana Contra el Abuso de Drogas de la Organización de los Estados Americanos (CICAD) coincide con el Centro Argentino de Estudios Internacionales, en relación a que el término “lavado” empezó a utilizarse a principios del siglo XX en Estados Unidos, cuando las mafias norteamericanas haciendo uso de

lavanderías buscaban esconder el origen ilícito del dinero procedente de actividades criminales, principalmente contrabando de bebidas alcohólicas prohibidas en ese entonces. Este es el caso de “Al Capone”, controlador de la Magia de Chicago, quien se asoció con, Meyer Lansky, único miembro de origen judío de la Mafia.

La forma de operación como sigue, los flujos provenientes de actividades ilícitas eran presentados en el negocio de lavanderías, en el cual los pagos eran realizados en su mayoría en efectivo, y estos a su vez eran reportados al *Internal Revenue Service* de los Estados Unidos de América. Consecuentemente las ganancias provenientes de actividades ilícitas (prostitución, extorsión, alcohol y tráfico de armas) se combinaban con las obtenidas del negocio de lavanderías. Al combinarse estos fondos no era posible distinguir qué dinero provenía de una actividad lícita y cual no, de esta forma Capone logró burlar a las autoridades norteamericanas durante mucho tiempo.

En los años '70, con el narcotráfico, el lavado de dinero se dio a conocer con más fuerza en países desarrollados. En esta época en Estados Unidos era fácilmente depositado en los bancos sin ningún trámite ni control previo el dinero procedente de la venta de droga en la calle y esos fondos se mezclaban fácilmente en la economía legal. La expresión fue usada judicialmente por primera vez en 1982 en Estados Unidos, con la confiscación de dinero supuestamente blanqueado proveniente del contrabando de cocaína colombiana.

Para Sánchez (2002), el lavado de activos es un proceso por el cual se lleva al plano de la legalidad sumas monetarias obtenidas en una actividad ilícita anterior. En otras palabras, se oculta el origen del dinero con el objetivo de hacerlos circular libremente y de manera legal en el sistema financiero de un país.

Los años han transcurrido y la situación no ha cambiado del todo, los criminales continúan manejando enormes sumas de dinero en efectivo, ya que al dejar rastro de identidad o ubicación ponen en riesgo su seguridad, por lo cual se ven en la necesidad de hacer parecer estos fondos como lícitos, infiltrándolos transitoria o permanentemente en la economía, evitando, de cierta forma, disipar sospechas de la procedencia de los fondos a los entes de control y autoridades.

En 1986 el Congreso de los Estados Unidos de América expidió la denominada Ley de Control de Lavado de Dinero, la cual tipificó este delito, sancionándolo con pena de prisión hasta de 20 años. Años más tarde, en 1989, se constituyó el Grupo de Acción Financiera Internacional (GAFI), un ente intergubernamental creado con la finalidad de fijar estándares y promover la implementación efectiva de medidas legales, regulatorias y operativas para combatir el lavado de activos, el financiamiento del terrorismo y el financiamiento de la proliferación de armas de destrucción masiva, y otras amenazas a la integridad del sistema financiero internacional.

El 8 de diciembre del 2000 en Cartagena de Indias, Colombia, con la participación de 10 países: Argentina, Bolivia, Brasil, Chile, Colombia, Ecuador, México, Paraguay, Perú y Uruguay fue creado el Grupo de Acción Financiera de Sudamérica (GAFISUD, 2018), una organización inter-gubernamental constituida por países de América del Sur y dedicada a combatir el lavado de dinero y el financiamiento del terrorismo, a través de la implementación de políticas de cooperación entre los países miembros.

La oficina de las Naciones Unidas contra la Droga y el Delito (UNODC), estima que el dinero lavado anualmente en el mundo, para la segunda década del siglo XXI, equivale entre el 2% y el 5% del PIB mundial, es decir entre US\$800 billones y US\$2 trillones (UNODC, 2014), lamentablemente estas estimaciones no se realizan con suficiente regularidad.

Según la Facultad Latinoamericana de Ciencias Sociales sede Ecuador (FLACSO, 2015), desde el año 2010 al 2014 el país tuvo un considerable incremento en relación a actividades relativas al contrabando de dinero, lo cual se ve reflejado en lavado y tráfico de grandes cantidades de dinero por parte de grupos criminales. Es así como en el año 2010, se reportaron 193 denuncias de lavado de activos a nivel nacional, las cuales fueron reduciéndose hasta agosto del 2014 a casi mitad, como se muestra a continuación:



Figura 1. Cantidad de denuncias recibidas por la Fiscalía General del Estado sobre el delito de lavado de activos a nivel nacional- por año. Tomado de: Perfil Criminológico, por Flacso Ecuador, 2015.

De igual forma, durante los años 2011 al 2014 se presentaron 15 sentencias por lavado de activos, como se presenta en la gráfica siguiente:

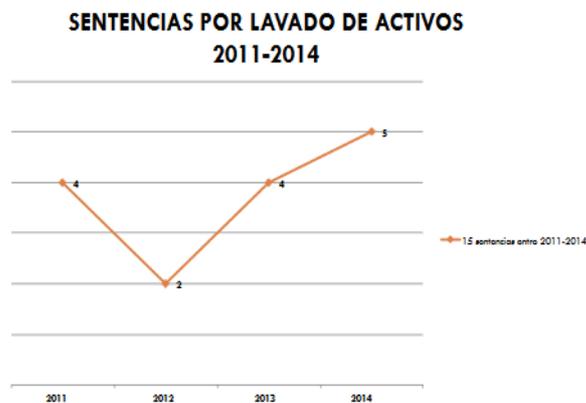


Figura 2 Cantidad de sentencias emitidas por la Fiscalía General del Estado sobre el delito de lavado de activos a nivel nacional- por año. Tomado de: Perfil Criminológico, por Flacso Ecuador, 2015.

Inicialmente quien normaba el tema del lavado de activos era la Ley para Reprimir el Lavado de Activos, en la cual constaban las instituciones del sistema financiero y de seguros como las únicas entidades obligadas a reportar actividades sospechosas a la Unidad de Inteligencia Financiera posteriormente este cargo lo asumió la Ley Orgánica de Prevención, Detección y Erradicación del Delito de Lavado de Activos y del Financiamiento de Delitos.

El 13 de julio del 2016, se emitió la nueva Ley denominada Ley Orgánica de Prevención, Detección y Erradicación del Delito de Lavado de Activos y del Financiamiento de Delitos y Mediante Decreto Ejecutivo No.1331, publicado en el Suplemento del Registro Oficial No. 966 de 20 de marzo de 2017, se expidió el respectivo reglamento general a la mencionada ley, donde ya se incluyen nuevos y diversos sectores económicos que fueron identificados como sectores susceptibles al

cometimiento del delito de lavado de activos y actividades relacionadas al financiamiento del terrorismo.

En el Art. 5 de esta Ley se menciona a todas las actividades susceptibles a que sean empleadas en el lavado de activos y el financiamiento de otros delitos, entre las cuales podemos mencionar las siguientes: instituciones del sistema financiero y de seguros las filiales extranjeras bajo control de las instituciones del sistema financiero ecuatoriano; las administradoras de fondos y fideicomisos; las cooperativas, fundaciones y organismos no gubernamentales; las personas naturales y jurídicas que se dediquen en forma habitual a la comercialización de vehículos, embarcaciones, naves y aeronaves; las bolsas y casas de valores; las empresas dedicadas al servicio de transporte nacional e internacional de dinero, encomiendas o paquetes postales, correos y correos paralelos, incluyendo sus operadores, agentes y agencias; las agencias de turismo y operadores turísticos; las personas naturales y jurídicas que se dediquen en forma habitual a la inversión e intermediación inmobiliaria y a la construcción; hipódromos; los montes de piedad y las casas de empeño; los negociadores de joyas, metales y piedras preciosas; los comerciantes de antigüedades y obras de arte; los notarios; los promotores artísticos y organizadores de rifas; los registradores de la propiedad y mercantiles.

La extensión de la obligación a otros sectores de la economía se dio debido a que al estar las instituciones financieras y de seguros exigidos a controlar, mitigar y reportar activos delictivos relacionados al lavado de dinero y financiamiento de otros delitos, estos lograron implementar controles lo suficientemente buenos, ocasionando que las personas que buscan realizar lavado de dinero busquen otras alternativas para llevar a cabo el acto delictivo, que incluyan, entre otros requerimientos, evitar al sistema financiero puesto que mientras más estrictos son los controles más difícil será lavar.

Esta Ley busca prevenir, identificar y suprimir el lavado de activos y la financiación de delitos, en todas sus formas. Para lo cual el oficial de cumplimiento designado reportará las operaciones económicas inusuales, sospechosas o injustificadas. En el Art. 3 de la Ley Orgánica de Prevención de Lavado de Activos y

Financiamiento de Delitos se definen las operaciones o transacciones económicas inusuales, sospechosas o injustificadas efectuadas por personas naturales o jurídicas, que no se encuentren relacionados con el perfil económico y financiero y que no puedan sustentarse. Las operaciones sujetas a análisis incluyen también aquellas realizadas con jurisdicciones consideradas como paraísos fiscales.

### **Formulación del Problema**

Considerando la problemática existente en relación al constante incremento de números de denuncias relacionadas al delito de lavado de activos y la creación de nuevos organismos estatales, leyes y reglamentos que buscan regular, identificar y controlar los movimientos de un gran número de actividades económicas; los accionistas, inversores y organismos de control deben considerar la necesidad de generar un entorno adecuado bajo normas de control interno, que faciliten no solo la evidencia de cumplimiento, sino que sirva también como una herramienta de prevención de fraudes de tal forma que sea vigilado constantemente por parte de un comité de auditoría.

De acuerdo a Cárdenas, Cadena, y Quintero (1994), aunque la actividad constructora no tiene bienes que se comercializan internacionalmente, es uno de los mecanismos de intermediación entre el financiamiento externo el interno y la actividad económica local. Es decir, los flujos de capital que se generan y/o provienen del ciclo de la construcción tienen una gran relación y dependencia de toda la economía.

La Unidad de Información y Análisis Financiero (UIAF, 2014), en uno de sus documentos denominado Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo en el Sector Inmobiliario, señala que, sin las medidas de protección adecuadas, el sector inmobiliario y de construcción puede ser altamente vulnerable al lavado de activos y/o al movimiento de capital para financiar acciones vinculadas al terrorismo, debido a que en este se manejan grandes sumas de dinero en efectivo.

Coinciden autores como Spann (2013), quien señaló que el sector inmobiliario es uno de los más susceptibles a ser utilizado por el crimen organizado para ocultar el origen ilícito de sus recursos.

Los lavadores usan métodos complejos, por lo que el diseño de una estrategia organizacional, como lo son conductas anti-fraude, educación y capacitación al personal sobre el tema, ayudan a prevenir que la entidad se vea relacionada con activos ilegales. Consecuentemente, las entidades deben actuar con el objetivo de prevenir este tipo de delitos. El principio conocido como *conozca a su cliente* constituye un pilar fundamental para llevar a cabo un plan de prevención.

Para Wainstein (2004) en el proceso del lavado de activos se distinguen tres momentos básicos:

- (i) *Colocación*: las actividades delictivas previas al lavado de activos generan grandes montos de dinero en efectivo. Ante esta situación, se tratan de transformar sumas voluminosas en activos fáciles de manejar, dividiéndolas en montos pequeños para introducirlos en el circuito económico-financiero legal. De este modo, se busca otorgar apariencia legítima a ingresos provenientes de otros delitos (tráfico de armas, de personas, secuestros, narcotráfico, etc.).
- (ii) *Decantación o estratificación*: una vez que el dinero ha sido colocado, el objetivo es borrar las evidencias de su origen mediante la realización de reiteradas operaciones, en su mayoría complejas y utilizando diversos instrumentos financieros. Esto para cubrir el origen ilícito de los recursos a través de operaciones aparentemente lícitas, desviando la atención, dejando evidencias falsas, y presentando documentación falsa.
- (iii) *Integración*: se incorpora el dinero de origen delictivo al circuito económico legal. En esta fase se trata de invertir en negocios con grandes movimientos de efectivo para simular ingresos que en realidad se originan en una actividad ilícita. Es decir que se oculta dinero de origen ilegal y, en actos siguientes, se le otorga apariencia de legítimo (pp. 219-221).

### **Preguntas de Investigación**

Para el desarrollo del presente trabajo de titulación se buscará desarrollar las siguientes preguntas de investigación, las cuales van encaminadas a identificar y

señalar la necesidad de requerir una guía de procedimientos de auditoría forense en la detección de lavado de activos, dirigida para el auditor forense.

- ¿Cuáles son las organizaciones que están liderando la lucha contra el lavado de activos?
- ¿Por qué el sector inmobiliario es susceptible al fraude de lavado de activos?
- ¿Cuáles son las modalidades empleadas para el cometimiento de fraude de lavado de activos en el sector inmobiliario?
- ¿Qué procedimientos de auditoría forense son aptos para detectar un fraude de lavado de activos en inmobiliarias?
- ¿Es viable el uso de herramientas de análisis de datos en el desarrollo de una auditoría forense?
- ¿Qué debería hacer una empresa del sector inmobiliario para reducir el riesgo de fraude de lavado de activos?

## **Objetivos**

### **Objetivo general.**

- Diseñar una propuesta metodológica para la detección y prevención de fraudes de lavado de activos en empresas del sector inmobiliario empleando herramientas de análisis de datos lógicos.

### **Objetivos específicos.**

- Identificar las posibles modalidades empleadas en el negocio inmobiliario para efectuar lavado de activos.
- Determinar los procedimientos de auditoría forense que permitan detectar con eficiencia el fraude en el negocio inmobiliario.
- Demostrar el uso eficiente de herramientas de análisis de datos para detectar y prevenir posibles casos de fraude, en bases de datos complejas.
- Identificar controles antifraudes aplicables a empresas del sector inmobiliario.

## **Capítulo I: Fundamentación Teórica**

### **Marco Referencial**

#### **El lavado de dinero en Ecuador.**

Hernández (2005) concluyó que:

La primera normatividad dictada en el Ecuador para controlar el flagelo de lavado de activos data del 27 de enero de 1987, cuando se dictó la Ley de Control y Fiscalización del Tráfico de Estupefacientes y Sustancias Psicotrópicas.

La Ley para Reprimir el Lavado de Activos hace un considerando en el que se menciona al lavado de activos como “uno de los mayores flagelos contra la sociedad, por sus nefastos efectos en la economía, en la administración de justicia y la gobernabilidad de los Estados, lo que afecta gravemente a la democracia”, adicionando que “la conversión o transferencia de capitales de origen ilícito de un país a otro y su reinserción en el sistema económico, producen graves problemas y favorecen la perpetración de una cadena indeterminada de actos ilícitos”; y que además “influye en el incremento de la delincuencia organizada transnacional, que es necesario combatir en resguardo de los intereses del país y su población”. También se hace mención a que organismos internacionales, como la ONU, la Organización de Estados Americanos (OEA) y el GAFISUD, de los que el Ecuador forma parte, recomiendan la adopción de medidas efectivas para luchar contra el lavado de activos.

Ecuador es miembro del Grupo de Acción Financiera de Latinoamérica (GAFILAT) desde su creación formal en diciembre de 2000, actualmente junto con otros 16 países miembro, y es sometido regularmente a revisiones de cumplimiento realizadas por el organismo antedicho. El objetivo general de estas revisiones es analizar la situación de los países miembro en materia de lavado de activos frente a la normativa del GAFI.

Es así como en diciembre del 2011, el GAFILAT emitió un informe sobre la evaluación de cumplimiento de las cuarenta recomendaciones del GAFI en Ecuador. Los resultados que se obtuvieron fue el incumplimiento de seis recomendaciones. Consecuentemente en junio del 2012, el GAFI colocó al Ecuador en la lista negra de

países de alto riesgo que no cooperan en la lucha contra el Lavado de Activos y el Financiamiento al Terrorismo (LA/FT). Las recomendaciones calificadas con NC (No Cumplida) se refirieron a la falta de control de las Actividades y Profesiones No Financieras Designadas (APNDF), entre las cuales se cuentan casinos, abogados inmobiliarias, comerciantes de piedras preciosas y metales, contadores independientes, notarios, y administradoras de fondos y fideicomisos.

En la lista de 49 ítems evaluados, además de los 6 incumplidos, 29 tuvieron una calificación de Parcialmente Cumplido (PC); otros 13 tuvieron una calificación de Mayormente Cumplido (MC) y 1 Cumplido.

En junio del 2015, en un comunicado que el pleno de representantes del GAFI, este organismo retiró a Ecuador de la lista de naciones con deficiencias en la lucha contra el lavado de activos y la financiación del terrorismo. El GAFI aprobó el informe del Grupo de Revisión de Cooperación Internacional, reconociendo que Ecuador ha completado sustancialmente su plan de acción contra el lavado de activos y el financiamiento del terrorismo, como consecuencia de lo cual la declaración del pleno de GAFI incluye lo siguiente:

...Ecuador ha alcanzado progresos significativos para consolidar su régimen anti lavado de activos/contra el financiamiento del terrorismo. Ecuador ha completado sustancialmente su plan de acción a nivel técnico, a través de: (a) tipificar adecuadamente el lavado de dinero y el financiamiento terrorista; (b) establecer procedimientos adecuados para identificar y congelar activos terroristas y para el comiso de fondos relacionados al lavado de dinero; y (c) fortalecer y mejorar la coordinación para la supervisión del sector financiero, según un comunicado de la Procuraduría General del Estado.

A pesar de que los resultados no son del todo buenos, estos demuestran un avance en cuanto a las mejoras en el desarrollo e implementación de políticas de control y seguimiento a casos concernientes a delitos de lavado de activos. Esto se puede corroborar en la tabla dos siguiente relacionada a los reportes emitidos a la Fiscalía General del Estado en el año 2014 sobre presuntos casos de fraude de lavado de dinero y activos.

Tabla 1

Reportes / denuncias emitidos a la Fiscalía General del Estado en el año 2014 sobre presuntos casos de fraude de lavado de dinero y activos

<b>País</b>	<b>No. Reportes</b>
Ecuador	20
Uruguay	7
Argentina	16
Colombia	18
Chile	69

*Nota:* Tomado de: *Lavado de Activos: Situación actual del Ecuador frente al GAFI, por De la Torre, 2016*

Los resultados provenientes de la tabla que precede se podrían interpretar como un resultado óptimo de la eficaz aplicación de las leyes y reglamentos elaboradas para el reconocimiento, control y seguimiento de casos de lavado de dinero. De la Torre (2016) nos indica que internacionalmente se presentan de manera estándar, dos formas de abordar este problema: a) preventiva, y b) represiva. La represiva está orientada hacia la ejecución de normas penales, aplicación de normas administrativas, y el control de ciertos sectores y profesiones, denominados sujetos obligados. En cuanto a la preventiva esta es posible alcanzarla en tanto se creen leyes y reglamentos sobre los cuales puedan regirse los diferentes organismos que manifiesten el riesgo de presentar este tipo de delitos.

En Ecuador se han emitido una serie de Leyes y Reglamentos creados con la finalidad de prevenir el Lavado de Activos, como por ejemplo la Ley Orgánica de Lavado de Activos y del Financiamiento de Delitos; Norma para la Prevención de Lavado de Activos y Financiamiento de Delitos Incluidos el Terrorismo en las Entidades Financieras de la Economía Popular y Solidaria; y además se han estipulado las sanciones que todos aquellos que lleven a cabo este tipo de delitos deberían recibir, estas sanciones se encuentran estipuladas en el Código Orgánico Integral Penal.

#### **Otras modalidades de lavado de activos en Ecuador.**

A continuación, se exponen otras modalidades de lavado de activos resumidas por Enríquez (2015), que son comúnmente conocidas en el país:

- *El pitufo*: se desarrolla empleando un gran número de personas “pitufo” realizando operaciones por sumas inferiores a aquellas que se encuentran sujetas al control de lavado de activos.
- *Fraccionamiento de dinero*: consiste en entregar a un gran número de personas dinero en pequeñas cantidades para que este sea invertido en bancos o entidades financieras y así convertir en legal el dinero ilícito
- *Lavado a través de importaciones - el contrabando*: esta modalidad busca ingresar al país toda clase de mercadería que posteriormente serán negociadas en mercados ilegales.
- *Lavado a través de casas de cambio*: este mecanismo es llevado a cabo principalmente con remesas provenientes del exterior.
- *Sociedades de papel*: son entidades constituidas legalmente, pero que no existen físicamente, no desarrollan su razón social y son ideales para intervenir en los mercados bursátiles en cualquier parte del mundo.
- *Sociedades de fachada*: son entidades constituidas legalmente, que si tienen existencia física pero que no cumplen su objeto social.
- *Sociedades de pantalla*: son entidades constituidas legalmente, que existen geográficamente, desarrollan su objeto social, pero trabajan con dinero ilícito mezclándolo con el dinero de sus ganancias.
- *Fraccionamiento*: Consiste en mezclar dinero proveniente de actividades ilícitas en la economía mediante varias transacciones, para lo cual se requiere también de la complicidad de empleados que laboran en instituciones financieras, esta colaboración puede originarse por extorsión o soborno.
- *Licudo*: Consiste en mezclar dinero legal con dinero ilegal, introduciéndolo en empresas legales, que posteriormente es presentado como ganancias de la compañía.

### **Casos de lavado de activos en Ecuador.**

Enríquez (2015) identifica tres casos sobre lavado de activos ocurridos en el país:

- El primer caso trata de un empresario, ex -dirigente deportivo de un equipo de fútbol de Quito, quien fue acusado del delito de lavado y condenado a seis años de prisión. La Fiscalía en este caso demostró que representantes de la empresa en que era gerente, desviaron fondos desde cuentas bancarias de esa empresa hacia bancos del exterior, de Panamá y Miami. Posteriormente una parte de ese dinero regresó luego a Ecuador para pagar, entre otras cosas, premios a los jugadores del club deportivo.
- Otro caso de lavado es el relacionado con el Banco Territorial y la empresa denominada Casa Tosi, en que la Fiscalía demostró que estas empresas recibían aportes de compañías venezolanas y utilizaban el Sistema Único de Compensación Regional (SUCRE), como mecanismo de lavado. El empresario vinculado a estos negocios fugó hacia Estados Unidos en 2013.
- El tercer caso trata sobre empresas vinculadas al cártel de Sinaloa, del narcotraficante mexicano “Chapo” Guzmán, quien fue detenido en el 2014, y tras una investigación se detectó que manejaba en la región alrededor de 288 compañías, tres de las cuales se localizaban en Ecuador: una empresa de transporte aéreo, otra de servicios de asesoría jurídica y una empresa importadora. Todas ellas estaban relacionadas con la empresa panameña “Federal Capital Group” (p. 5)

## **Marco Conceptual**

### **El lavado de dinero.**

Autores como Spann (2013) señalan que el término “lavado”, tiene su origen en Estados Unidos a principios del siglo XX, momento en que las mafias norteamericanas idearon una red de lavanderías que usaban para esconder el origen ilícito del dinero obtenido a través del desarrollo de actividades criminales. El modelo requería hacer pasar a las ganancias fruto de actividades ilícitas como ganancias del negocio de lavanderías. Debido a que la gran parte de los pagos recibidos en las lavanderías era en efectivo, era muy difícil distinguir que dinero procedía de actividades ilícitas y cual era fruto del negocio legal.

En los años ‘70 con la vista puesta en el narcotráfico se advirtió de nuevo el fenómeno del blanqueo de dinero. La recaudación de la venta de droga era depositada

en los bancos sin ningún tipo de control. Una vez introducido el dinero en los sistemas financieros oficiales se movía fácilmente por el circuito formal. La expresión fue utilizada por primera vez judicialmente en 1982 en los Estados Unidos al ser confiscado dinero supuestamente blanqueado procedente de la cocaína colombiana.

Los delitos con el dinero, como la falsificación y lavado no son delitos recientes ni provenientes únicamente del narcotráfico. Estos delitos han existido, desde antes que existiera el dinero como lo conocemos hoy y se encuentra relacionado a otros delitos como lo son la falsificación, toma de rehenes, secuestro extorsivo, evasión de impuestos, enriquecimiento ilícito, terrorismo y muchos más. Esta es la razón por la cual la lucha contra el lavado debe ser compleja, dinámica y proactiva. Las autoridades deben cambiar y renovar los mecanismos de control y prevención, así como las organizaciones criminales cambian constantemente sus modus operandi para lavar el dinero.

#### **Definición.**

Hay muchas definiciones y estudiosos en la materia entre los que podemos mencionar, legisladores, juristas, criminólogos, sociólogos, etc., que han logrado definir el término lavado de activos de maneras precisas y claras, todos estos autores coinciden en que el lavado de activos es el mecanismo mediante el cual un individuo busca ocultar fondos obtenidos de actividades ilícitas haciendo uso del sistema financiero legal. Algunas de las definiciones se muestran a continuación:

El Observatorio de Drogas de Colombia (2018) define el lavado de activos como “todas las acciones para dar apariencia de legalidad a recursos de origen ilícito”. En la mayoría de los países del mundo esta conducta es considerada delito y también se conoce como lavado de dinero, blanqueo de capitales, legitimación de capitales, entre otros.

De una manera sencilla, el lavado de activos se da cuando cualquier persona natural o jurídica adquiere, resguarda, invierte, transporta, transforma, custodia o administra bienes que tengan origen ilícito. El dinero ilícito nunca será legal, así se hagan muchas transacciones con ellos para ocultar o encubrir su origen.

Gómez (1996) concluyó lo siguiente:

Por blanqueo de dinero o bienes entiendo aquella operación a través de la cual el dinero siempre ilícito (procedente de delitos que revisten especial gravedad) es invertido, ocultado, sustituido o transformado y restituido a los circuitos económico – financieros legales, incorporándose a cualquier tipo de negocio como si se hubiera obtenido en forma lícita (p. 21).

Para Vaky (1994):

El lavado de dinero realmente es un concepto muy simple, lo podemos definir como el producto de una transacción financiera mediante la utilización de bienes provenientes de un delito de cualquier forma, con el propósito de cometer otro delito penal al esconder del origen del dinero, a su dueño o evitar un requisito de registro de transacción de efectivo o también para cometer una ofensa tributaria al esconder nuevamente el efectivo (p. 36)

Además, Blanco (1997) definió este comportamiento delictivo como:

El proceso a través del cual bienes de origen delictivo se integra en el sistema económico legal con apariencia de haber sido obtenidos de forma lícita.

Adicionalmente, Blanco considera que el término lavado de dinero requiere de una ampliación y debería ser reconsiderada la definición de *lavado de capitales* ya que abarca no solo dinero sino también otros bienes.

Según la Unidad de Información y Análisis Financiero de la República de Colombia (2014) el lavado de activos es el proceso por el cual organizaciones criminales buscan dar apariencia de legalidad a los recursos generados de sus actividades ilícitas. Es en otras palabras, el proceso que se lleva a cabo para hacer que dinero sucio parezca limpio.

Adicionalmente acota que cuando una actividad criminal genera importantes ganancias, el individuo o grupo involucrado busca una forma de controlar los recursos sin llamar la atención sobre la actividad real o las personas involucradas. Los delincuentes hacen esto para ocultar las fuentes, cambiando la forma, o movilizándolo el dinero hacia un lugar donde es menos posible que llame la atención. Una persona

que comete un delito, intentará evitar que sus actividades sean detectadas por las autoridades judiciales, busca evitar los controles establecidos por las entidades que gestionan el riesgo de lavado de activos y financiación del terrorismo o ser reportado a los organismos de control.

El problema para los individuos que se encuentran inmersos en diferentes actividades delictivas se origina cuando los delincuentes quieren hacer uso del producto de su delito, debido a que no encuentran la forma de cómo deshacerse (sea gastando o invirtiendo) grandes sumas de dinero sin dejar rastro de la fuente ilegítima de ingresos y sin atraer la atención de las autoridades. Con la finalidad de poder utilizar el dinero, los delincuentes tratan de asegurarse de borrar la evidencia de que sus fondos provienen de sus actividades ilegales. También tratan de construir una explicación que justifique el origen del dinero que tienen, de esta forma, el delincuente busca lavar su dinero fruto de la delincuencia antes de gastar o invertir en la economía legal.

#### **Efectos del lavado de dinero sobre los estados y su economía.**

En uno de sus documentos la Unidad de Información y Análisis Financiero (2014), incluyó 25 consecuencias originadas por las actividades relacionadas al lavado de activos y la financiación del terrorismo, las cuales fueron determinadas por el Fondo Monetario Internacional en 1997, además enfatiza que estos son delitos que incluyen a todos los ciudadanos. Los efectos son como sigue:

- Pérdidas para las víctimas y ganancias para el perpetrador
- Distorsión del consumo
- Distorsión de la inversión y el ahorro
- Incremento artificial en los precios
- Competencia desleal
- Cambios en importaciones y exportaciones
- Efectos en tasas de crecimiento
- Efectos en el producto, ingreso y empleo
- Disminución de los ingresos del sector público
- Amenaza a la privatización
- Cambios en la demanda por efectivo, tasas de cambio y de interés

- Incremento de la volatilidad de las tasas de cambio y de interés
- Afectación de la disponibilidad de crédito
- Mayores flujos de capital
- Debilitamiento o distorsión de la inversión extranjera directa
- Generación de riesgos de solvencia y liquidez para el sector financiero
- Efectos en las ganancias del sector financiero
- Efectos en la reputación del sector financiero y en otras actividades económicas
- Negocios ilegales contaminan los legales
- Distorsión de las estadísticas económicas (afecta la óptima toma de decisiones)
- Aceleración de la corrupción y estafa
- Incremento del crimen
- Deterioro de las instituciones políticas
- Deterioro de las metas de política exterior
- Incremento del terrorismo (p. 19)

Lo anterior, según el FMI, se deriva en menor productividad y competitividad, disminución en exportaciones, eliminación de empresas, menor generación de empleo, menor distribución del ingreso, imposibilidad de reducción de la pobreza y freno al bienestar. Todos los ciudadanos terminan pagando más impuestos por las pérdidas generadas por el lavado de activos y el terrorismo. Si no hay un aumento de impuestos para cubrir el deterioro económico originado por estos delitos, las condiciones de competitividad, productividad, generación de empleo, crecimiento económico, reducción de la pobreza y bienestar serán malas, afectando a cada ciudadano.

#### **Señales de alerta, operaciones inusuales y sospechosas.**

Según uno de los documentos de la UIAF (2014), el lavado de activos y financiamiento del terrorismo pueden ocurrir en cualquier país o sector de la economía, especialmente en aquellos que tienen menos controles y no cumplen las recomendaciones internacionales para luchar contra estos flagelos, estos sectores son considerados vulnerables. Los países y sectores que tienen infraestructuras anti-lavado de activos (ALA) / contra financiamiento de terrorismo (CFT) poco rigurosas, ineficaces o corruptas son blancos apropiados para tales actividades, sin excepción.

La Ley Orgánica de Prevención de Lavado de Activos y del Financiamiento de Delitos, en su Art. 3, define las operaciones o transacciones económicas inusuales, injustificadas o sospechosas, como “los movimientos económicos, realizados por personas naturales o jurídicas, que no guarden correspondencia con el perfil económico y financiero que éstas han mantenido en la entidad reportante y que no puedan sustentarse.”

Según la UIAF (2014) las operaciones inusuales son:

Aquellas cuya cuantía o características no guardan relación con la actividad económica de los clientes o que, por su número, cantidades transadas o características particulares, se salen de los parámetros de normalidad establecidos para un rango de mercado de un grupo de usuarios determinados.

Y por operación es sospechosas considera:

Aquellas realizadas por una persona natural o jurídica, que, por su número, cantidad o características, no se enmarcan dentro de los sistemas y prácticas normales de los negocios de una industria o sector determinado y que de acuerdo con los usos y costumbres de la actividad que se trate, no pueden ser razonablemente justificadas (p. 33).

Además, acota que “no todas las operaciones que presentan comportamientos atípicos e inusuales son efectuadas por organizaciones criminales”. También menciona que hay que tener en cuenta que existen señales de alerta generales a todos los sectores de la economía y otras particulares, dependiendo del riesgo y negocio que se maneje (p. 33).

### **¿Para qué sirven las señales de alerta?**

La UIAF (2014) proporciona 3 puntos básicos justificativos sobre el uso de las señales de alerta:

- Reconocer conductas inusuales de los clientes  
Enfatizar sobre un cliente, suceso o situación que necesite de un mayor análisis
- Identificar operaciones relacionadas a una tipología de LA/FT

Los siguientes son dos tipos de señales de alerta propuestas por la UIAF (2014), en su documento “Lo que debe saber sobre el lavado de activos y la financiación del terrorismo”.

- **Señales de alerta concluyentes.**- Su sola presencia sería suficiente para determinar una operación sospechosa, sin que sea necesario considerar simultáneamente la ocurrencia o no de otras.
- **Señales de alerta comunes.**- Aquellas situaciones que si bien pueden presentarse en operaciones de LA/ FT, suelen también ocurrir por razones puramente casuales en situaciones inocentes.

Adicionalmente, incluye a manera informativa pautas o señales de alerta a considerar en delitos de lavado de activos llevado a cabo por personas naturales y jurídicas y empleados y funcionarios, como sigue:



*Figura 3.* Ejemplos de señales de alerta – personas jurídicas. Tomado de: Lo que debe saber sobre el lavado de activos y la financiación del terrorismo versión 2014, por UIAF (p. 35)

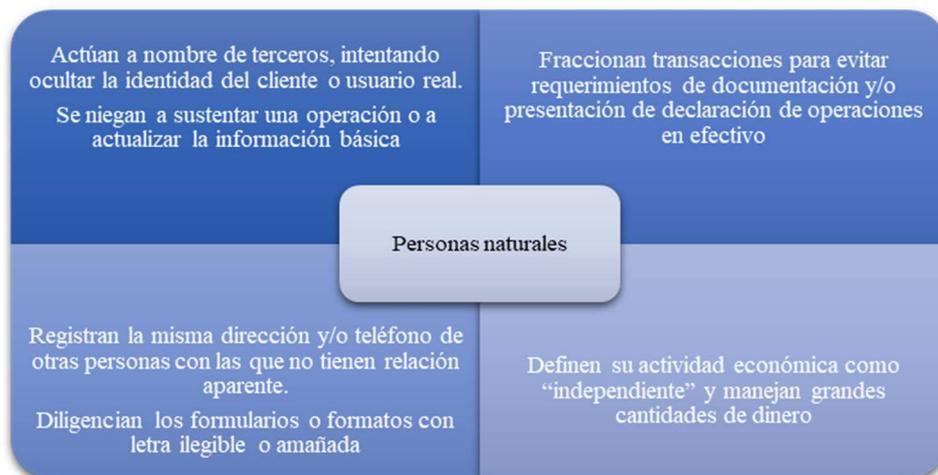


Figura 4. Ejemplos de señales de alerta – personas naturales. Tomado de: Lo que debe saber sobre el lavado de activos y la financiación del terrorismo versión 2014, por UIAF (p. 35)

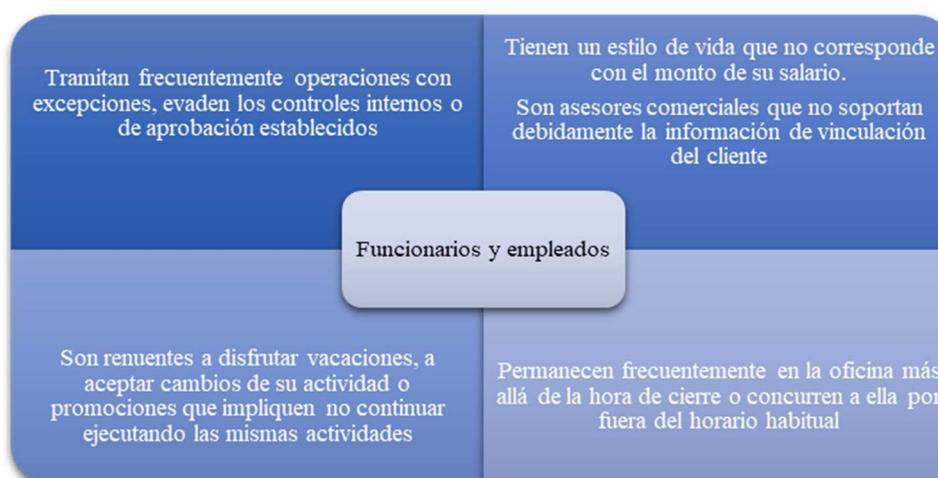


Figura 5. Ejemplos de señales de alerta – funcionarios y empleados. Tomado de: Lo que debe saber sobre el lavado de activos y la financiación del terrorismo versión 2014, por UIAF (p. 35-36)

### Índice de países anti-lavado de dinero – Índice ALA de Basilea.

El Índice Anti Lavado de Activos (ALA) de Basilea ha sido publicado por el Instituto de Basilea sobre Gobernanza (Instituto de Basilea) desde 2012. El Instituto de Basilea es una organización sin fines de lucro, independiente, que califica los países de acuerdo a su riesgo de lavado de activos y financiamiento del terrorismo.

El Índice ALA de Basilea mide el riesgo de lavado de activos y financiamiento terrorista de los países empleando las fuentes de información disponibles

públicamente. El índice ALA de Basilea contiene un total de 14 indicadores que evalúan las regulaciones ALA/CFT, corrupción, divulgación política, estándares financieros y estado de derecho, todos estos indicadores son sumados para obtener un puntaje de riesgo global. Este índice es usado por el sector privado como una herramienta de calificación de riesgo para propósitos de cumplimiento, y en el sector público para investigación y medición de políticas.

Como todos los años, el Instituto de Basilea emite su informe de evaluación de riesgo, un resumen de los principales resultados del informe 2017 son como sigue:

- Los 10 países en el mundo, con mayor riesgo o más susceptibles al cometimiento del delito de lavado de activos, son: Irán, Afganistán y Guinea – Bissau, Tayikistan, Laos, Mozambique, Mali, Uganda, Camboya y Tanzania.
- Los tres mejores o menos propensos son: Finlandia, seguido de Lituania y Estonia.
- Las mayores mejoras fueron realizadas por Sudán, Taiwan (China), Israel y Bangladesh.
- Los países que más han retrocedido son Jamaica, Túnez, Hungría, Uzbekistán y Perú.
- Ecuador se ubica en el puesto número 58 (puesto 86 en el 2016) con una calificación de 6.37 (5.48 en el 2016), subió 28 puestos, estando de esta forma más propenso al cometimiento del delito de lavado de dinero.

A continuación, un análisis de los resultados de los Informes de Evaluación de Riesgo del Instituto de Basilea de los últimos tres años de Ecuador:

Tabla 2

*Resultados de informes de Evaluación de Riesgo 2017-2015*

<b>Año</b>	<b>Posición</b>
<b>2017</b>	58
<b>2016</b>	86
<b>2015</b>	64

*Nota.* Adaptado de Informes del Índice de ALA de Basilea años 2017, 2016 y 2015

## El proceso del lavado de dinero.

En el proceso de lavado de activos y en la financiación del terrorismo surgen una serie y complejas transacciones que resultan casi difíciles de separar. Sin embargo, el GAFI, ha logrado identificar tres etapas: colocación, ocultamiento e integración.

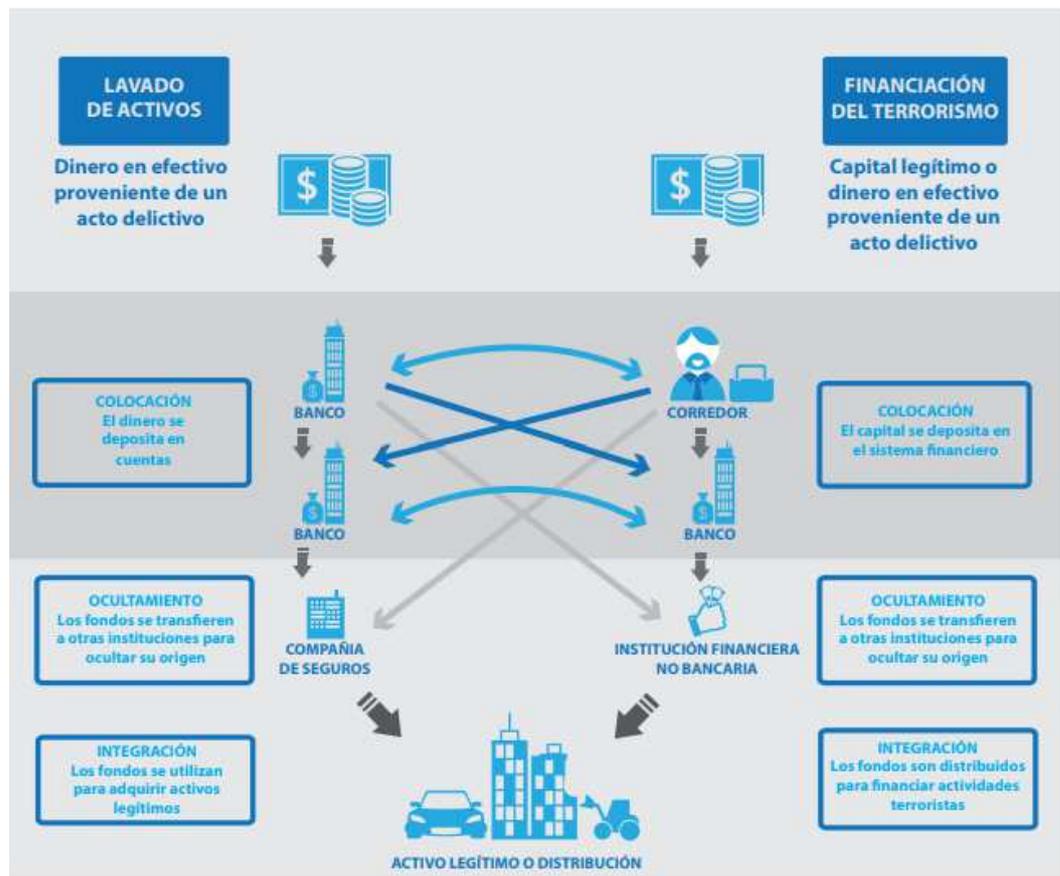


Figura 6. Etapas del lavado de activos y financiación del terrorismo. Tomado de: Lo que debes saber sobre el lavado de activos y la financiación del terrorismo versión 2014, por UIAF (p. 16)

Para ampliar el desarrollo y características principales de cada etapa del lavado de activos consideramos lo mencionado por Bautista, Castro, Rodríguez, Moscoso, Rusconi (2005) y el Grupo de Acción Financiera (2014), es así como describimos cada etapa:

- **Colocación:**

En esta etapa, los fondos ilegales son introducidos en la economía a través de instituciones financieras, casinos, negocios, casas de cambio y otros negocios, tanto nacionales como internacionales; el único objetivo del lavador en esta etapa es

despojarse de las grandes sumas de dinero en efectivo obtenidas de la actividad delictiva. Para poder llevar a cabo su objetivo el lavador debe estudiar el sistema financiero con el fin de distinguir las agencias de intermediación financiera que poseen sistemas de control vulnerables, para posteriormente, poder depositar el dinero sucio y obtener chequeras, tarjetas de crédito, cheques de gerencia, entre otros.

Los mecanismos utilizados en esta etapa son los siguientes:

- (a) *A través de entidades financieras*: Con el fin de evitar ser detectados, los delincuentes suelen fraccionar grandes sumas de dinero en otras de menor cuantía.
- (b) *A través de establecimientos financieros no tradicionales*: Este modelo se logra con ayuda de las operaciones de las agencias de cambio, empresas dedicadas al canje de cheques, agentes de valores, negocios de venta de antigüedades y de arte, negocios donde el uso de dinero en efectivo no es sospechoso.
- (c) *Mezcla de fondos lícitos e ilícitos*: Este mecanismo es utilizado en negocios que se caracterizan por el manejo habitual de dinero en efectivo, como lo son las estaciones de combustibles, restaurantes, supermercados, etc. Estos negocios suelen ser utilizados como pantallas para justificar el depósito de grandes cantidades de dinero en efectivo. La característica principal de esta forma de colocación de recursos, es la mezcla de dinero sucio con fondos originarios de operaciones lícitas.
- (d) *Compra de bienes de alto valor*: Los lavadores adquieren bienes de alto valor pagando con dinero en efectivo; estos bienes pueden ser barcos, automóviles de lujo, aviones, obras de arte valiosas, etc.
- (e) *Contrabando de dinero en efectivo*: Es uno de los mecanismos más usados. Consiste en desplazar el dinero sucio a lugares donde no existe regulación, es inapropiada o a pesar de su existencia el sistema de control no es muy efectivo.

Para Blanco (2012), a pesar de que considera este mecanismo como muy común, y poco sofisticado, señala que en el futuro este método aumentará, debido a que por la globalización del mercado, es casi imposible revisar todos los cargamentos que cruzan las fronteras, por lo cual el control se realiza a una pequeña parte.

- **Ocultamiento:**

En esta etapa se busca la conversión de los fondos procedentes de actividades ilícitas haciendo uso de transacciones financieras, con el objetivo de disimular o eliminar el rastro, fuente y propiedad de estos fondos. La finalidad de esta segunda etapa es desligar los fondos ilícitos de su origen, para lo cual el lavador crea un complejo proceso de transacciones financieras, que buscan borrar la huella contable de los fondos ilícitos. Para estos fines el lavador recurre a la multiplicación de transacciones, países, personas y empresas que encubren el delito; estas operaciones se realizan de manera rápida, dinámica, variada y sucesiva.

Para el desarrollo de esta etapa se llevan a cabo tres procesos básicos: (a) convertir el dinero en efectivo en instrumentos de pago; (b) la reventa de los bienes adquiridos con los recursos en efectivo; y (c) la transferencia electrónica de fondos, a continuación se describen estos procesos a manera detallada:

- (a) *Conversión del dinero en efectivo en otros instrumentos de pago:* Este proceso busca facilitar el transporte de los recursos de un país a otro, y el ingreso de los recursos en una entidad financiera.
- (b) *Reventa de los bienes adquiridos con dinero en efectivo:* En este proceso las adquisiciones de bienes muebles e inmuebles de alto valor se revenden por el lavador, otorgándoles a los recursos recibidos un carácter de normal o lícito.
- (c) *Transferencia electrónica de fondos:* El desarrollo tecnológico agiliza la transferencia de los recursos, perdiendo a la vez los rastros contables y como consecuencia la posibilidad de descubrir el origen ilícito de los mismos, aún más cuando estas transferencias se realizan a instituciones ubicadas en paraísos fiscales.

- **Integración:**

Esta etapa comprende la colocación de los fondos de regreso en la economía dándoles la apariencia de legitimidad. En esta etapa es difícil distinguir la riqueza legal de la ilegal. El lavador puede invertir los fondos en bienes raíces, activos lujosos o proyectos comerciales.

Esta es la etapa final del proceso de lavado de activos y los fondos de origen delictivo son muy difíciles de detectar de aquellos de origen legal.

De acuerdo al estudio del GAFI, los métodos utilizados en el desarrollo de esta etapa son los siguientes:

- (a) *Venta de inmuebles*: La compraventa de inmuebles es considerada como una de las maneras más comunes para llevar a cabo delitos de lavado de activos, debido a que estos bienes son relativamente líquidos, con un valor muy difícil de estimar, y con tendencia a aumentar su valor en el paso del tiempo. Las técnicas aplicadas por los lavadores de activos son muy variadas y van desde compras de propiedades para vivienda y negocio sin intentar el ocultamiento del propietario, hasta complejos sistemas donde las inversiones en bienes inmuebles en las que se involucran compañías pantalla.
- (b) *Empresas pantalla y préstamos simulados*: Este proceso se lleva a cabo a través de las denominadas *técnicas del préstamo de regreso*, que consisten en que el lavador se presta dinero a sí mismo; el cual se desarrolla mediante el establecimiento de una sociedad pantalla ubicada en un paraíso fiscal para prestarse los fondos que ha generado en una actividad ilícita.
- (c) *Complicidad de banqueros extranjeros*: El GAFI, reconoce que uno de los mayores inconvenientes para luchar contra el delito de lavado de activos es la complicidad de funcionarios y empleados de la banca. Además, Blanco (2012) indica que con la participación de empleados bancarios que tienen puestos influyentes en las instituciones financieras y en las áreas de préstamos, el blanqueador puede obtener créditos, los mismos que serán respaldados con productos ilícitos.
- (d) *Falsas facturaciones de comercio exterior*: Este proceso es fundamental y muy utilizado para el lavado de activos, empleando facturas comerciales falsas, la forma de operación se basa en la sobrevaloración de los documentos de entrada o de las exportaciones para justificar los fondos recibidos del extranjero.

### **Volumen del fenómeno.**

Bautista, Castro, Rodríguez, Moscoso y Rusconi (2005), concluyeron que:

Es prácticamente imposible señalar los montos que genera a escala mundial la delincuencia organizada, y que son objeto del proceso de lavado de activos, ya que debido a su naturaleza ilegal no se cuenta con estadísticas.

Sin embargo, organismos y grupos de importancia universal, como la Organización de las Naciones Unidas (ONU), el FMI, así como el GAFI, en informes y artículos sobre el tema han puesto de manifiesto que se trata de sumas verdaderamente extraordinarias.

El FMI estima que el monto que se lava en un año a nivel mundial representa del 2% al 5% del PBI, mientras que para América Latina una estimación bruta parece ubicarlo entre el 2,5% y 6,3% del PIB regional anual.

### **¿Dónde se puede presentar el lavado de activos y/o la financiación del terrorismo?**

Según el GAFI (2014) estos delitos pueden ocurrir en cualquier país o sector de la economía, especialmente en los sectores más vulnerables, que son aquellos que tienen menos controles y no cumplen las recomendaciones internacionales para luchar contra estos flagelos. Aquellos países y sectores que tienen infraestructuras ALA/ CFT poco rigurosas, ineficaces o corruptas son blancos apropiados para el cometimiento de delitos, sin excepción.

Para el GAFI las etapas donde se dan lugar operaciones de lavado de activos pueden ocurrir en una serie de países diferentes. Por ejemplo, las etapas de colocación, ocultamiento e integración pueden ocurrir cada una en tres jurisdicciones diferentes; o también una o todas las etapas pueden estar alejadas de la escena original del delito.

### **Tipologías de lavado de activos.**

La UIAF (2014) ha determinado que cuando una serie de esquemas de lavado de activos (LA) o financiamiento del terrorismo (FT) parecen estar contruidos de manera similar o usan los mismos o similares métodos, pueden ser clasificados como una tipología. En el 2014 la UIAF realizó una clasificación de las diferentes tipologías que personas naturales y jurídicas llevan a cabo para el cometimiento del delito de

lavado de activos y financiamiento del terrorismo. Según la UIAF (2018) una tipología es la descripción de las técnicas utilizadas por las organizaciones criminales para aparentar como legales los fondos de procedencia lícita o ilícita y transferirlos de un lugar a otro o entre personas para financiar sus actividades criminales.

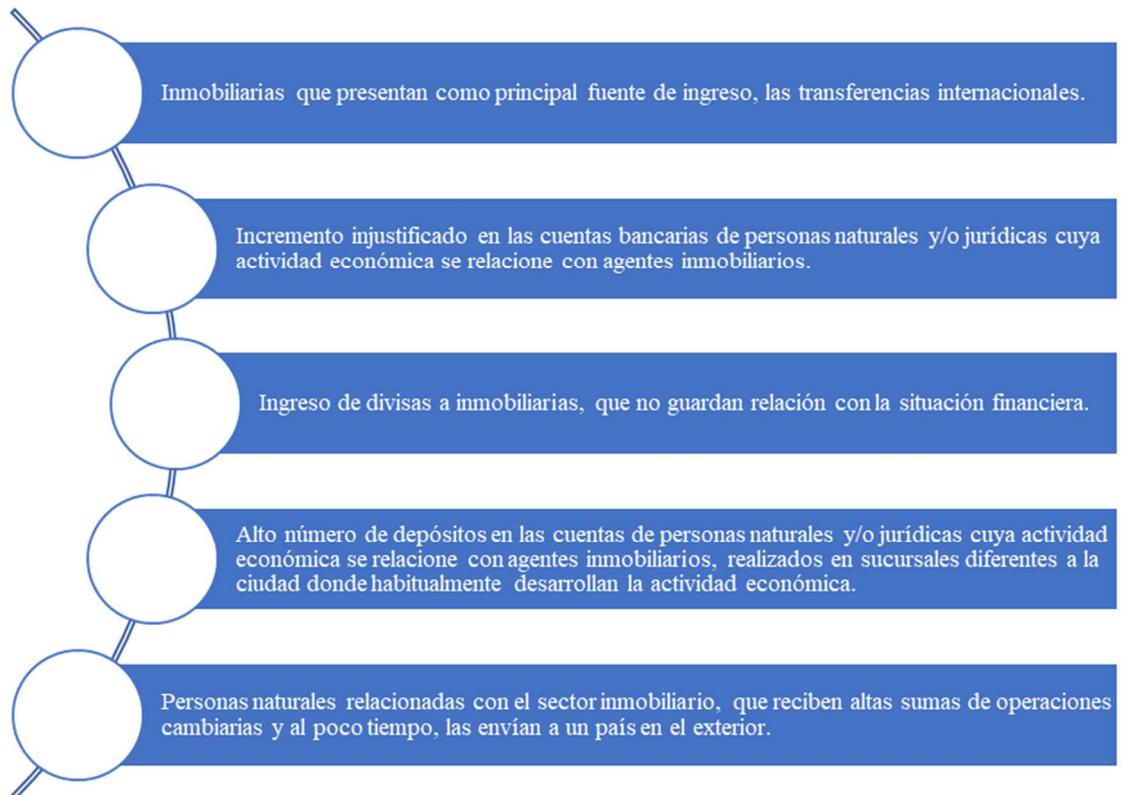
Las tipologías relacionadas con el uso de inmobiliarias para cometer el delito de lavado de activos identificadas por la UIAF (2014) son las siguientes:

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

Los agentes inmobiliarios pueden llevar a cabo toda clase de operaciones sobre bienes inmuebles, como lo son: la compra-venta y la permuta. Esta tipología trata sobre el ingreso de fondos de actividades delictivas, provenientes de otros países, y que han sido inmersas bajo el esquema de ser donaciones y transferencias a favor de personas naturales e inmobiliarias ubicadas en el país local y que se dedican a la compra - venta de bienes inmuebles. El dinero recibido es manejado por una persona natural de otra nacionalidad, el cual es el único socio de la inmobiliaria en el país local, y posteriormente, son enviados vía transferencias a la inmobiliaria en el país del exterior que figura como una sucursal de la inmobiliaria local. Las señales de alerta que ayudan a la identificación de esta tipología son las siguientes:

Tabla 3

*Señales de alerta de la tipología de Canalización de recursos ilícitos a través de empresas inmobiliarias nacionales y extranjeras*



*Nota: Tomado de: Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo en el Sector Inmobiliario – Documentos UIAF, por la UIAF, 2014*

Para mejor entendimiento sobre el funcionamiento de esta tipología, presentamos el siguiente caso de análisis propuesto por la UIAF (2014):

- Miembros de una organización criminal ubicados en los países C y D efectúan giros y transferencias de fondos de origen ilícito a una persona extranjera de nacionalidad del país B (que cuenta con un proceso penal por narcotráfico en su país de origen) y una persona X, quienes son el único socio y el representante legal, respectivamente, de la empresa inmobiliaria GHI de fachada, ubicados todos en el país A.
- Adicionalmente, la persona X es socia de la empresa inmobiliaria STU, que se encuentra en el país A, la cual desarrolla su objeto social de

operaciones de compra / venta de bienes inmuebles, que también reciben giros y transferencias de los miembros de la organización criminal.

- Así mismo, la sucursal de la empresa inmobiliaria GHI ubicada en el país B, constituida a los pocos meses de su matriz, realiza giros y transferencias de fondos, tanto al extranjero de nacionalidad del país B, como a la persona X y a las empresas inmobiliarias: matriz (GHI) y STU.
- Las transferencias de fondos y giros son justificados como remesas de trabajadores para adquisición de vivienda y/o donaciones y transferencias que no generan contraprestaciones. Una vez recibidos los recursos ilícitos en el país A, estos son centralizados en las cuentas bancarias de la empresa inmobiliaria GHI de fachada y el extranjero con nacionalidad del país B.
- Finalmente, a través de las cuentas bancarias se efectúan transferencias de fondos y giros dirigidos a las cuentas bancarias, las cuales están a nombre del extranjero con nacionalidad del país B y la sucursal de la empresa inmobiliaria GHI, en el país B. (p. 34)

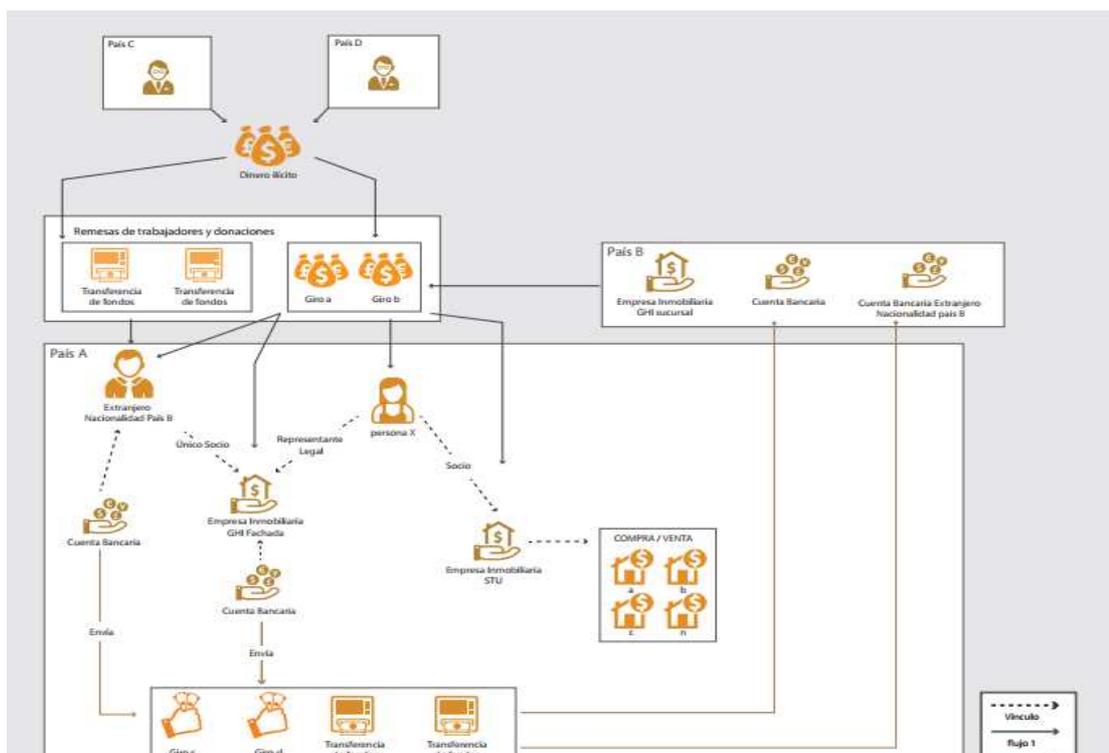


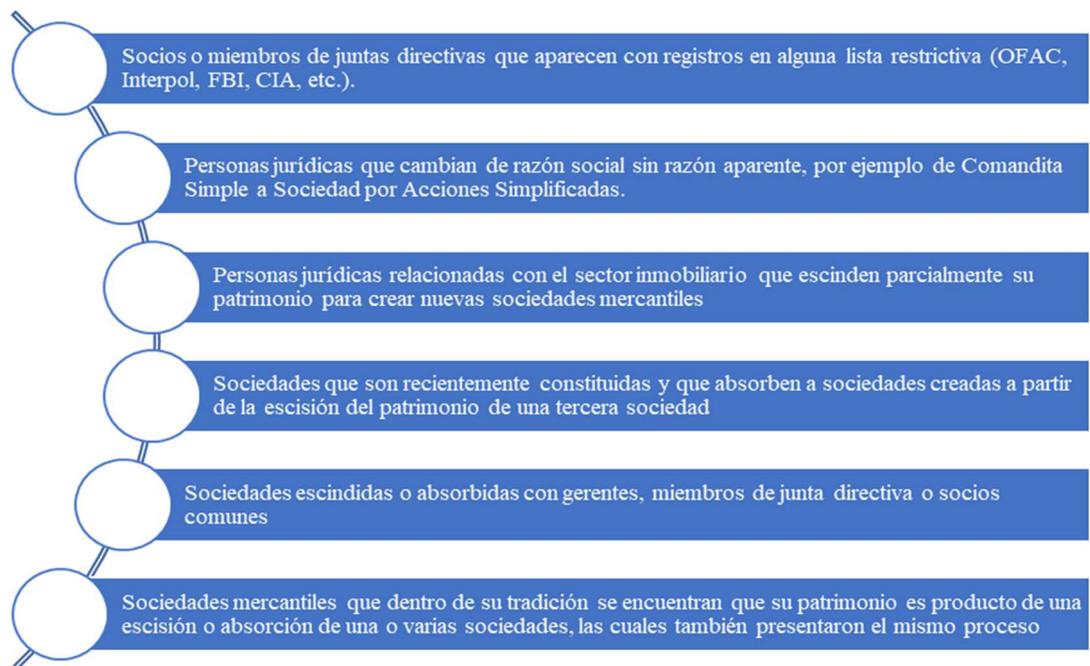
Figura 7. Proceso de canalización de recursos ilícitos a través de empresas inmobiliarias nacionales y extranjeras, 2014. Tomado de: Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo en el Sector Inmobiliario – Documentos UIAF, por la UIAF, 2014

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

Esta tipología está relacionada a un modelo usado por organizaciones criminales para ocultar sus bienes inmuebles y recursos financieros en la transformación a otras entidades de la misma naturaleza y sector, y de esta forma puedan evadir la acción de las autoridades judiciales y la vinculación a listas internacionales de observación. Las organizaciones criminales pueden crear una o varias sociedades mediante escisión o absorción con el objetivo de transferir su patrimonio, esto lo llevan a cabo en cortos períodos de tiempo, con la única finalidad de disfrazar u ocultar los fondos de origen ilícito, los mismos que serán usados en el proceso de constitución de estas nuevas entidades. Las señales de alerta que ayudan a la identificación de esta tipología son las siguientes:

Tabla 4

*Señales de alerta de la tipología de Canalización de ocultamiento de bienes y recursos de origen ilícito mediante la escisión y absorción de empresas inmobiliarias*



*Nota: Tomado de: Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo en el Sector Inmobiliario – Documentos UIAF, por la UIAF, 2014*

Para mejor entendimiento sobre el funcionamiento de esta tipología, presentamos el siguiente caso de análisis propuesto por la UIAF (2014):

- El narcotraficante RR y sus familiares AA y SS son socios de la empresa inmobiliaria 1 en la ciudad A, la cual se dedica al corretaje de bienes inmuebles de alto valor, y quienes han sido incluidos en la última actualización de la Lista OFAC. A su vez, el narcotraficante RR y sus familiares AA y SS son socios de las empresas inmobiliarias 2 y 3, ubicadas en la ciudad A.
- Teniendo en cuenta la vinculación del narcotraficante RR, sus familiares AA y SS y la empresa inmobiliaria 1 a la Lista OFAC, esta organización criminal decide realizar el proceso de escisión parcial de las empresas 1 y 2 para evadir la acción de las autoridades y esconder los bienes y recursos de origen ilícito.
- Con el proceso de escisión parcial de la empresa inmobiliaria 1, esta organización crea la empresa inmobiliaria 9 de fachada en la ciudad B. Así mismo, la empresa inmobiliaria 2, traslada en bloque el patrimonio parcialmente, a la empresa inmobiliaria 4 en la ciudad A y a las empresas inmobiliarias 7 y 8, localizadas en la ciudad B.
- La empresa inmobiliaria 9, a través de la empresa inmobiliaria 10, que está al servicio de la organización criminal, adquiere algunos bienes inmuebles valorados en montos significativos, administrados por la empresa inmobiliaria 10, de tal manera que en caso que la organización criminal requiera liquidez en el corto plazo, se efectúe la venta de esos inmuebles.
- Posteriormente, la empresa inmobiliaria 9 de fachada es absorbida por la empresa inmobiliaria 5 ubicada en la ciudad B, conservando el mismo gerente, una persona de estrato bajo utilizada por la organización criminal.
- Para continuar perdiendo el rastro de los bienes y recursos ilícitos, la empresa inmobiliaria 5 cambia su razón social a la empresa inmobiliaria 6. Esta última, absorbe a las empresas inmobiliarias 3 y 4, ubicadas en la ciudad A.

- Una vez centralizados los recursos y bienes de origen ilícito en las empresas inmobiliarias 6, 7 y 8, ubicadas en la ciudad B, la organización criminal establece una nueva estructura económica, que le permite dar apariencia de legalidad a su actividad a través del corretaje inmobiliario.
- Finalmente, cuando las autoridades logran identificar la estructura de la organización criminal, se presentan nuevas escisiones y absorciones de las empresas inmobiliarias actuales, repitiendo el proceso anterior. (p. 36-37)

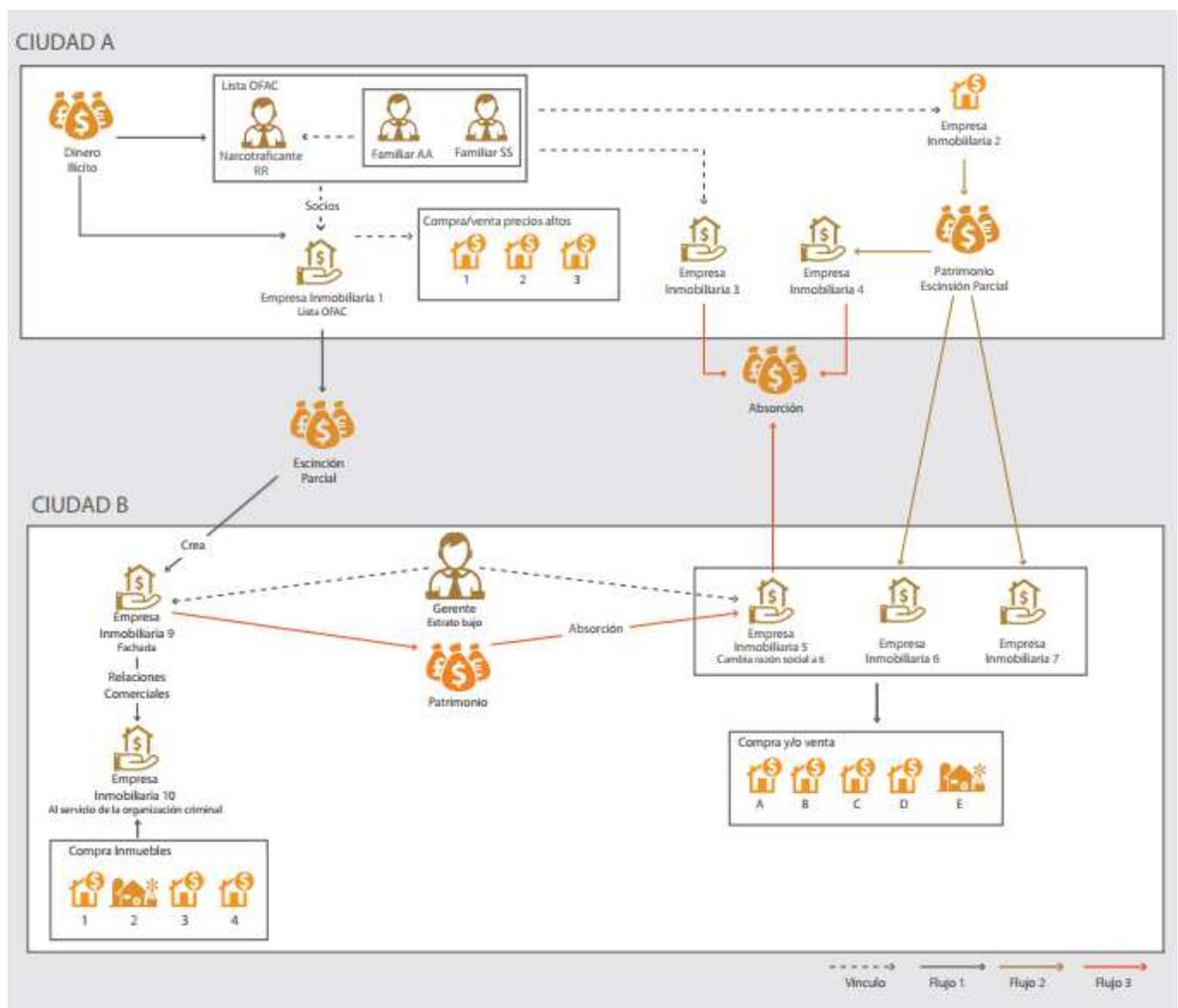


Figura 8. Proceso de ocultamiento de bienes y recursos de origen ilícito mediante la escisión y absorción de empresas inmobiliarias, 2014. Tomado de: Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo en el Sector Inmobiliario – Documentos UIAF, por la UIAF, 2014

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

A continuación, tres escenarios bajo los cuales organizaciones terroristas podrían participar en esquemas de lavado de activos y financiamiento de terrorismo:

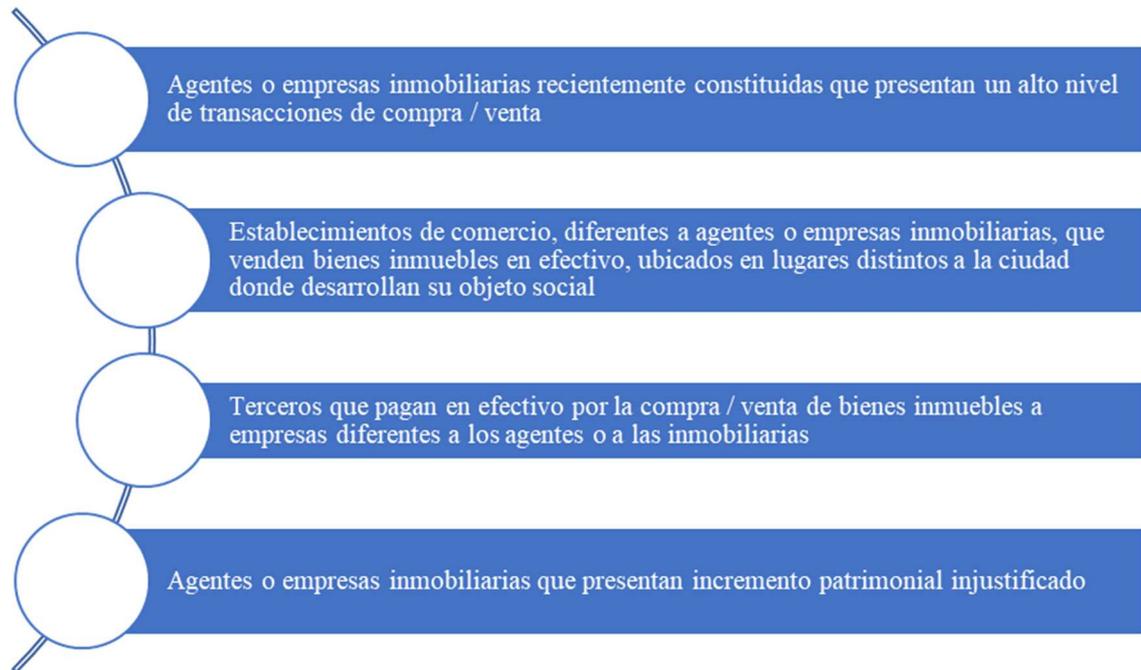
1. Direcccionar recursos para el mantenimiento de la organización terrorista y sus actividades.
2. Buscan aparentar como legal dinero de origen ilícito, con el objetivo de obtener una ganancia personal para los líderes de la organización.
3. Financiar contingencias de la organización terrorista con dinero ilícito

En este sentido, la organización terrorista buscará pasar como legales fondos ilícitos a través de la compra-venta de bienes inmuebles empleando agentes inmobiliarios, que no cumplen con el principio de debida diligencia basado en el conocimiento del cliente. Para el efecto las organizaciones terroristas tienen la opción de fundar o constituir empresas fachada, de papel o fantasmas, emplear testaferros o hacer uso de empresas legalmente establecidas que actúen como intermediarios para llevar a cabo las transacciones de compra-venta, las mismas que se realizaran usando grandes sumas de dinero en efectivo, cuyo origen es desconocido.

Las señales de alerta que ayudan a la identificación de esta tipología son las siguientes:

Tabla 5

*Señales de alerta de la tipología de financiación del terrorismo a través de la creación de empresas y establecimientos comerciales para efectuar operaciones de compra / venta de bienes inmuebles:*



*Nota: Tomado de: Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo en el Sector Inmobiliario – Documentos UIAF, por la UIAF, 2014*

Para un mejor entendimiento sobre el funcionamiento de esta tipología, presentamos el siguiente caso de análisis propuesto por la UIAF (2014):

- Una organización narcoterrorista (ONT) entrega recursos de origen ilícito a un testaferro, quien es representante legal de una empresa fachada, la cual no desarrolla su objeto social.
- Adicionalmente, este testaferro cuenta con la colaboración de un familiar cercano para canalizar recursos a través de una empresa ganadera, como miembro de la junta directiva, y un establecimiento de comercio, como representante legal.
- El testaferro y su familiar cercano, a través de las tres empresas, compran diferentes bienes inmuebles, urbanos y rurales, a una inmobiliaria al

servicio de la ONT, pagados en cheques y con recursos de origen ilícito en efectivo.

- Con el propósito de legalizar la transacción de compra/venta de los bienes, la inmobiliaria realiza un acto notarial para trasladar el dominio de los inmuebles a las empresas promitentes compradoras, por medio de escrituras públicas, con las que se da apariencia de legalidad a los recursos de origen ilícitos de la ONT.
- Finalmente, la ganancia obtenida por la inmobiliaria es la comisión por la compra/venta de los diferentes bienes inmuebles. (p. 40)

### **Auditoria Forense**

Para León y Launas (2017), la contabilidad y auditoría forense trascendieron en los años 30's, y se dio cuando el departamento de impuestos del gobierno federal de los Estados Unidos de Norteamérica, tuvo como objetivo apresar a Alphonse Gabriel Capone. Sin embargo, fue hasta los años 70, cuando el caso Watergate en 1972 en donde se dio inicio a la investigación del fraude en los Estados Financieros por parte de la Comisión Treadway de los Estados Unidos.

El termino forense proviene del latín forensis, que significa “perteneciente o relativo al foro”. El foro romano era un espacio de negociación y búsqueda de la verdad en el que las personas trataban asambleas públicas y los juicios.

Cano y Luego (2005), manifiestan que inicialmente la auditoria forense era aplicada en investigaciones de fraudes en el sector público, convirtiéndose en un gran apoyo a la auditoria gubernamental.

### **Definición.**

Para Cano y Lugo (2005), la auditoria forense es una gran herramienta para buscar los indicios y evidencias para que se conviertan en pruebas en contra de los criminales ya que el lavado de dinero es un delito difícil de probar, y uno de los principales problemas es identificar la relación de los bienes o productos originados del narcotráfico u otros delitos.

Maldonado (2003) define la Auditoría Forense como el otro enfoque de la labor del auditor, quien por naturaleza tiene la característica de prevenir y estudiar hechos

de corrupción; y los resultados que de esta se deriven son expuestos a los jueces penales, de aquí el origen del término de forense.

Mantilla (2004) argumenta que junto con la globalización el fenómeno de la corrupción ha alcanzado a la alta dirección de las entidades, para lo cual se ha creado el término *crimen de cuello blanco* (Sutherland, 1949; Anzit, 2008; Hernández, 2006), que desarrollan estructuras complejas como aquellas empleadas para el lavado de activos en sus todas sus formas (The Egmont Group, 2014); el autor comenta que en sus inicios, la auditoría forense surgió con la necesidad de detectar y corregir el fraude en los estados financieros; con el pasar del tiempo se ha ido ampliando su campo de acción en la medida que ha desarrollado técnicas específicas para combatir el crimen y trabaja estrechamente con la administración de la justicia.

Autores como Ojo (2012) establecen que, en cualquier auditoría y plan forense, además de los elementos tradicionales como evidencias físicas, pruebas testimoniales y evidencias documentales, también debe estar apoyada con elementos estadísticos, que proporcionen una mayor precisión en la ejecución del plan, pero también en los análisis y resultados.

Gracias a esta especialidad, hoy en día tenemos casos como: Enron, Tyco, WorldCom y Parmalat, estos entre los más sonados.

Es por esto que la labor de un auditor tradicional (auditor financiero) difiere significativamente de la labor de un auditor forense ya que este último debe poseer habilidades especiales para llevar a cabo su trabajo, una de las habilidades específicas es que el auditor forense debe escudriñar pequeños detalles sin perder de vista el gran entorno, y además el auditor forense está familiarizado con las múltiples caras del fraude, diferentes esquemas desde el más básico al más complejo.

### **Conocimiento y habilidades del auditor forense.**

El auditor forense debe ser un profesional preparado, experto, capacitado, con basto conocimiento de: contabilidad, auditoría, tributación, control interno, finanzas, técnicas de investigación, informática, legislación penal y entre otros temas.

En cuanto a su formación como persona el auditor forense debe ser objetivo, ético, independiente, justo, honesto, inteligente, astuto, sagaz, planificador, prudente,

precavido. El auditor forense debe ser intuitivo, con un alto grado de escepticismo profesional, capaz de identificar a tiempo cualquier indicio de fraude.

Para Delgado (2005), un auditor forense debe ser un profesional altamente capacitado en contabilidad y auditoría, también debe contar con capacitación en valoración de riesgos y control, y demostrar conocimiento sobre el ámbito legal lo cual es muy requerido para el desarrollo de su trabajo como litigante y está de más indicar que debe poseer una buena comunicación y un alto grado de escepticismo profesional, características propias de un auditor.

Un auditor forense debe ser competente y al llevar a cabo su trabajo debe tener la experiencia suficiente en cuando a la aplicación de procedimientos y obtención de evidencia que ayuden al desarrollo de su informe y que este a su vez facilite la toma de decisiones en el marco del cometimiento o no de un delito.

#### **Fases de una auditoria forense.**

Respecto a las fases de una auditoria forense existen varios planteamientos, sin embargo, la mayoría de estos coinciden en que la fase de planeación y ejecución deben desarrollarse con total flexibilidad ya que cada caso de fraude es diferente de otro y cada investigación requerirá de procedimientos exclusivos, puesto que pueden existir casos similares, pero jamás idénticos.

Cano y Lugo (2005) resumen de manera general las fases de la auditoria forense en 3 etapas:

- a. Planificación:** La NIA relacionada a esta etapa es la 315 “Conocimiento del Negocio”. En esta fase el auditor forense debe:
  - ✓ Conocer ampliamente sobre el cliente auditado y su entorno
  - ✓ Analizar todas las tipologías o indicadores de fraude aplicables al giro del negocio
  - ✓ Evaluar el control interno, lo cual le permitirá: i) detectar debilidades de control ii) obtener indicadores de fraude; y iii) realizar recomendaciones para mejorar el control interno y prevenir futuros fraudes

- ✓ Investigar lo más que pueda para poder elaborar un informe de la investigación realizada y si se amerita o no la realización de una auditoría forense.
  - ✓ Posteriormente se deben definir los programas de auditoría forense (objetivos y procedimientos), en caso de haberse determinado que es factible el desarrollo de una auditoría forense.
- b. Ejecución:** En esta fase se comprueba el control interno, el auditor deberá preparar programas específicos para determinar la naturaleza alcance y oportunidad y de esta forma hacer pruebas sustantivas y de cumplimiento. En esta etapa el auditor forense debe evaluar si requerirá del asesoramiento de expertos, tales como: abogados o legisladores, respecto a las normas jurídicas relacionadas con la investigación que se está realizando. Otra NIA relacionada a esta etapa es la 520 “Procedimientos analíticos” como las evaluaciones de información financiera, por medio del análisis de las relaciones razonables entre datos financieros y no financieros. La NIA 520 señala que los procedimientos analíticos incluyen la investigación que sea necesaria sobre variaciones o relaciones identificadas que sean inconsistentes con otra información relevante, o que difieran de manera significativa de los valores esperados.
- c. Conclusión:** El examen debe ser preciso, claro y detallado; en él se explicarán los exámenes, experimentos e investigaciones efectuadas. La NIA 700 solo puede ser utilizada para auditoría de estados financieros de propósito general. El propósito de esta NIA es establecer guías y proporcionar lineamientos sobre la forma y contenido del dictamen del auditor, emitido como resultado de una auditoría practicada por un auditor independiente de los estados financieros de una entidad.

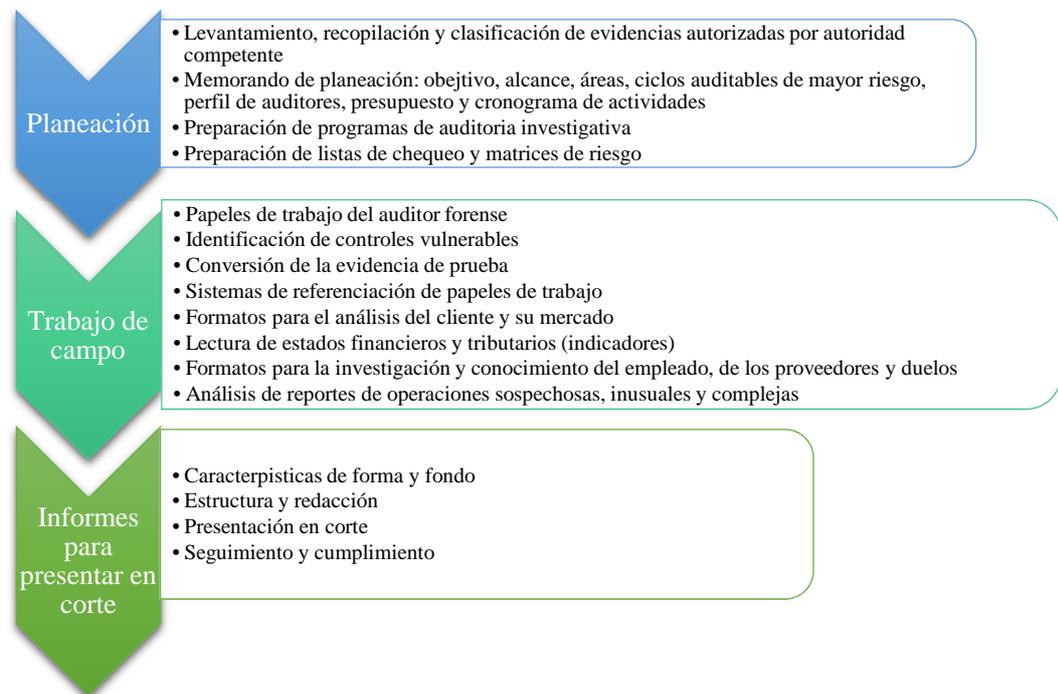
Para Cano y Lugo (2005), la labor de investigación requiere:

- Determinación del período a investigar
- Identificación de las personas o grupo de personas cuyos movimientos económicos se va a investigar

- Archivo y control de documentos
- Programas específicos de trabajo
- Informe y concepto final
- Ejecución y obtención de evidencias y pruebas
- Sistema de recopilación de evidencias

Tabla 6

*Etapas de una auditoría forense*



*Nota:* Tomado de: *Auditoría Forense en la investigación criminal del lavado de dinero y activos*, por Miguel A. Cano y Danilo Lugo, 2005.

**Documentación de la auditoría.**

En la NIA 230 se establece que la documentación de auditoría constituye el registro de los procedimientos de auditoría aplicados, de la evidencia pertinente de auditoría obtenida y de las conclusiones alcanzadas por el auditor.

En relación a la ejecución del trabajo, la Norma Internacional de Auditoría (NIA) 230, aporta los lineamientos respecto a la documentación. Los papeles

de trabajo representan un relato del trabajo realizado por el investigador e indican los hechos precisos sobre los cuales el investigador basa sus conclusiones e informes. Los papeles de trabajo del auditor forense deben contener los suficientes elementos de juicio que permitan evidenciar todas las situaciones encontradas durante el examen, las mismas que posteriormente servirán como pautas y base para la elaboración del informe.

Los papeles de trabajo deben contener:

- Las informaciones y hechos concretos
- El alcance del trabajo realizado
- Las fuentes de donde se obtuvo la información; y
- Las conclusiones a las que llegó en base a la información obtenida

La estructura, contenido y extensión de la documentación dependerá de factores tales como: la dimensión y complejidad de la entidad, la naturaleza de los procedimientos de auditoria, los riesgos identificados de incorrección material, la significatividad de la evidencia de auditoria, la naturaleza y extensión de las excepciones identificadas, la necesidad de documentar una conclusión, la metodología de la auditoria y las herramientas utilizadas.

Los papeles de trabajo comprenden un pre-informe que facilitará la revisión del trabajo desarrollado y deben ser tan completos de forma que no se requiera solicitar información verbal adicional.

La documentación se debe preparar considerando que esta podría ser solicitada y examinada en cualquier momento por algún ente de control que no haya estado relacionado con la auditoria, y que este a su vez revisará la información obtenida, los procedimientos aplicados y las conclusiones determinadas.

Entiéndase como papeles de trabajo: las cartas de confirmación, extractos de los documentos de la compañía, cédulas, sumarias, entrevistas o pruebas de recorrido realizadas por el investigador.

### **Auditoría forense aplicada al lavado de activos.**

Los tipos de investigación que puede realizar un auditor forense según González (2012) son como sigue:

- *Investigaciones de crimen corporativo:* las cuales están relacionadas con el fraude contable y corporativo en lo concerniente a la presentación de información financiera inexacta por manipulación intencional, lavado de dinero, etc.
- *Investigaciones por disputas comerciales:* se trata de recaudar evidencia destinada a probar o a aclarar algunos hechos como rompimientos de contratos, disputas por compra y venta de compañías, reclamos por determinación de utilidades, por garantías, disputas por contratos, disputas de propiedad intelectual, etc.

Un auditor forense dedicado a la detección de fraudes de lavado de activos busca demostrar el origen de los fondos ilícitos, que ayudan a llevar a cabo diversas transacciones que fueron diseñadas a:

- Promover la actividad ilícita
- Ocultar el origen de los fondos ilícitos
- Evitar reportes y controles de efectivo

La principal función de una auditoría forense de lavado de activos es buscar y determinar el origen o procedencia de los fondos relacionados a actividades delictivas, esto se logra mediante la obtención de pruebas o evidencia de auditoría; esta evidencia se recopila para su presentación ante los tribunales de justicia o cortes en el desarrollo de juicios en contra de personas naturales o jurídicas cuyas actividades están relacionadas al lavado de activos. Además de lo mencionado precedentemente, un análisis forense permite diseñar, mejorar e implementar medidas que permitan prevenir, identificar y controlar actividades y transacciones inusuales.

La auditoría forense, por lo tanto, se encuentra estrechamente vinculado a la administración de justicia.

Para prevenir, detectar, investigar y comprobar el delito de lavado de activos, un auditor necesita de habilidades y conocimientos profundos en relación al ámbito jurídico, de investigación, contable y financiero, los cuales mediante la identificación de operaciones sospechosas e inusuales faciliten la obtención y presentación de pruebas convincentes que requiere la justicia para sus sentencias.

En una investigación de lavado de dinero y activos se busca comprobar la voluntad del acusado, la cual incluye tres elementos que deben probarse sin que haya duda razonable. Cano y Lugo (2005):

- *Conocimiento*: el sospechoso sabe que el llevar a cabo o no un acto de fraude tiene una implicación legal.
- *Intención específica*: el acto u omisión en particular fueron deliberados, voluntarias e intencionales.
- *Mala voluntad*: hubo una violación intencional de una obligación legal conocida.

### **Lectura de estados financieros e identificación de transacciones inusuales y sospechosas.**

A partir del entendimiento de la entidad es decir su entorno, el sector económico al que pertenece, tamaño de la compañía, control interno y lectura de los estados financieros un auditor puede tener una idea de la posición financiera de la empresa, a partir del conocimiento del nivel de activos y formas de financiamiento. Cano y Lugo (2005) nos dan unas pautas para llevar a cabo la lectura de estados financieros de una entidad que aparenta estar inmersa en actividades relacionadas a lavado de activos. A continuación, se describen ciertos parámetros que el auditor debe considerar:

- Se inicia la revisión con estados financieros debidamente aprobados y firmados por los funcionarios responsables de la entidad, esto es el representante legal y contador, quienes son los responsables de las aprobaciones y proceso de generación de información en una entidad.
- Cano y Lugo recomiendan observar en primero los totales y subtotales lo cual nos dará una imagen del tamaño de la empresa.

- A partir de la fecha de los estados financieros se pueden promediar movimientos o tendencias, que son básicamente los movimientos usuales de las cuentas por ejemplo los plazos de crédito.
- También se observan los activos más importantes y la forma en la que estos activos se financian con los pasivos y el patrimonio con lo cual podremos también tener una idea de los movimientos del negocio
- Ya que en la actualidad los estados financieros contienen datos comparativos es vital revisar los cambios que se hayan dado de un periodo a otro, para un auditor forense es recomendable revisar tendencias, es decir, si estas variaciones son normales dentro del giro del negocio de un año a otro.
- Si se sabe que las ventas han aumentado lo más probable es que se vea un aumento proporcional en las cuentas por cobrar o en el efectivo y una disminución del inventario, el cual es el reflejo de ese crecimiento. Los pasivos corrientes deben cambiar de manera similar a los activos que financian. Cualquier discrepancia, como la disminución del inventario acompañada de un aumento en el efectivo en un negocio que por sus características vende a crédito, amerita una investigación más detallada, al igual que un aumento en las ventas sin la rotación de inventarios.

Cuando las operaciones de la compañía concuerdan, se procede a la revisión de las cuentas, pero desde el punto de la liquidez y para ello Cano y Lugo et al., proponen lo siguiente:

- Hay consumo de flujo de fondos cuando aumentan las cuentas de los activos, mientras que hay generación cuando estas se reducen.
- Hay generación de flujo de fondos cuando aumentas las cuentas del pasivo y del patrimonio, mientras que hay consumo cuando estas se reducen. Ahora, determine si los cambios en los activos han creado o consumido efectivo. Haga lo mismo con los pasivos y el patrimonio. Luego tome nota de los cambios en el balance de la cuenta de efectivo durante los periodos cubiertos. Este análisis le dará por lo menos una base acerca del estado de liquidez de la empresa (p. 286)

Para poder determinar normalidad en los movimientos de caja es importante tener en cuenta el giro del negocio.

La comparación de los activos corrientes frente a los pasivos corrientes nos da indicios sobre la liquidez o iliquidez con respecto a su capital neto de trabajo, pero hay que tener en cuenta que la rotación de sus activos corrientes nos va a facilitar determinar su rápida conversión a efectivo, como de sus inventarios o su cartera en el caso de empresas comerciales.

Por otro lado, el análisis de la estructura de los activos fijos y el pasivo a largo plazo, permiten observar la solvencia de la compañía, como en el caso del sector industrial, lo cual nos lleva al razonamiento que, en las circunstancias actuales de la industria, no sería lógico un volumen muy alto de efectivo, pero si un alto volumen de inventario y un valor significativo de maquinaria. (p. 287)

#### ***Identificación de cuentas de mayor riesgo.***

Las compañías investigadas por lavado de dinero, comúnmente usan las cuentas de ingresos operacionales para dar apariencia de legalidad a dinero ilícito, haciendo uso de ingresos falsos soportados en dobles contabilidades que justifican entradas de dinero a la caja. Sin embargo, Cano y Lugo et al. (2005) demuestran que hay otras figuras contables que se llevan a cabo con el mismo fin como se describen a continuación:

- Contabilizar créditos ficticios para justificar movimientos de efectivo en el momento de su pago.
- Obtener créditos con bancos o entidades financieras y hacer prepagos con dinero ilícito.
- Constituir depósitos a término en los mismos países en los cuales se obtuvo dinero ilícito y llevar el título a otros países para garantizar préstamos en la banca, para luego no pagar las obligaciones obtenidas, razón por la cual, estas entidades se ven obligadas a exigir el valor. (p. 289)

#### ***Lectura del estado de resultados.***

Se inicia con una revisión en un panorama general, es decir, los ingresos operacionales por concepto de ventas y los ingresos netos, considerando las tendencias

surgidas en los periodos analizados. Posteriormente se hace un análisis de los totales más importantes como lo son la utilidad bruta, el ingreso operacional, los otros ingresos y egresos y el ingreso gravable. Adicionalmente se realiza también una comparación de la compañía sujeta a análisis con similares que se desempeñen en el mismo sector.

Con esta información preliminar como lo son las tendencias de las ventas, se procede a realizar un análisis más detallado partiendo de un segmento de negocio o línea de venta junto con la información de costo correspondiente. En caso de tener información detallada del costo de ventas, es importante realizar un análisis de los rubros que lo componen como lo son, materia prima, mano de obra y CIF.

Como complemento del análisis de revisan los gastos operativos los cuales deben ser analizados encaminados a la razonabilidad de estos en relación a las tendencias de las ventas.

En este punto hay que recordar que los ingresos son reconocidos en el momento en que ocurre la venta independientemente del momento en el que se recibe el dinero del cliente, mientras que los gastos se registran cuando se producen independientemente de la fecha en la que se realice el pago. Esta base contable no refleja claramente el flujo de caja debido a que en este estado se incluyen rubros que no representan efectivo, los cuales deben ser identificados plenamente y para tener un panorama aproximado del efectivo recibido / pagado se deben sumar (gastos) o restar (otros ingresos) estos ajustes.

Al realizar el análisis del estado de pérdidas y ganancias se puede tener una idea general sobre lo siguiente:

- El volumen y la tendencia de las ventas
- Los totales y las tendencias de los gastos principales
- El ingreso neto o la pérdida resultante
- El ingreso efectivo generado por la actividad de la empresa

### *Uso del flujo de efectivo para evaluar operaciones de lavado.*

Cano y Lugo et al. (2005) nos indican que para un negocio es vital tener información oportuna acerca del comportamiento del efectivo, lo cual le permite tener una administración óptima de la liquidez de la compañía y evitar problemas serios por falta de la misma, los cuales se pueden desencadenar en quiebra.

“El flujo de efectivo se puede definir como un movimiento histórico de entradas y salidas de efectivo, bajo el cual se proyecta un flujo de fondos, el cual diagnostica los faltantes o sobrantes futuros” (p. 290).

Para Cano y Lugo et. al. (2005) existen dos razones para estudiar el flujo de caja:

- La primera se da cuando las fuentes de los fondos a corto plazo se obtienen por adelantado para usarlas. En la medida que los flujos de caja fluctúan, existe un momento en que la disponibilidad tiende a cero. Estas caídas deben ser anticipadas con el fin de no perjudicar con la seguridad de los fondos en el último momento de una crisis.
- La segunda razón es tan importante como la primera acotan Cano y Lugo, especialmente durante los periodos de gran inflación. Como resultado de las fluctuaciones, la disponibilidad de dinero debe ser más alta que las necesidades inmediatas. Este límite de efectivo debe ser invertido en instrumentos de mercado monetario a corto plazo tan pronto como el dinero sea disponible, con el fin de preservar su poder de compra y contribuir con la rentabilidad de los bienes y derechos existentes. (pp. 290 – 291)

Por otro lado, en la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 7, se establecen tres actividades sobre las cuales se presentará el estado de flujos de efectivo.

- Actividades de operación: son todas aquellas que afectan el estado de resultados, es decir, las estrictamente ligadas a las operaciones en el curso normal de la compañía. Para Cano y Lugo et. al. (2005) un establecimiento sin clientes y con altos costos operativos llama la atención si presenta grandes movimientos de efectivo o bancos en su contabilidad.

- Actividades de inversión: son aquellas actividades relacionadas a los cambios en los activos que contribuyen al desarrollo de las operaciones de la empresa.
- Actividades de financiamiento: constituyen operaciones que se derivan en cambios de pasivos y patrimonio. Ejemplo: los aportes en efectivo y el incremento de obligaciones que se pre-pagan son objeto de análisis.

En el análisis del flujo de efectivo, para detectar lavado de dinero Cano y Lugo et. at. (2005) incluyen como aspectos principales a considerar los siguientes:

- Cuestionamiento acerca de la procedencia del dinero de efectivo y la aplicación del mismo.
- Si los ingresos en efectivo son normales dentro del contexto del sector económico y con relación a empresas similares del mismo sector.
- Si las características del negocio permiten altos movimientos de efectivo en cuanto al ingreso y pago, o si por el contrario no es normal esta clase de movimientos.
- Si las inversiones en efectivo en momentos de liquidez obedecen a operaciones lógicas y normales en cuanto al riesgo que se asume, la rentabilidad que se espera y la oportunidad de recuperación.
- Si las financiaciones obtenidas se presentan por situaciones de iliquidez, o si se obtienen con el fin de justificar entradas altas de efectivo, para justificar su pago con dinero ficticio.
- Si el incremento de capital se da por aportes provenientes de fuentes oscuras y de socios desconocidos para la empresa. (p. 294)

También presentan los pasos a seguir en la evaluación del flujo de efectivo:

- Identificación del sector económico
- Definición y objetivo del flujo de efectivo
- Elaboración del flujo de efectivo
- Análisis de las variaciones
- Identificación de cuentas de mayor riesgo (p. 297)

## Diferencia entre una auditoría financiera y una auditoría forense.

Tabla 7

### *Diferencias entre una auditoría financiera y una auditoría forense*

	<b>Auditoría financiera</b>	<b>Auditoría forense</b>
Objetivo	Formarse una opinión de los estados financieros para tomarlos como un todo	Determina la probabilidad o la magnitud del fraude ocurrido
Propósito	Usualmente, se requiere para los usuarios de los estados financieros	Entrega la información suficiente sobre un fraude que ocurrió o puede ocurrir
Valor	Adiciona credibilidad a la información financiera reportada	Resuelve las sospechas y las acusaciones, determina los hechos
Fuentes de evidencia	Cuestiona, observa y examina las transacciones contables que soportan los estados financieros	Revisa detalladamente los datos financieros y no financieros, investigaciones públicas y conductas
Suficiencia de la evidencia	Convicción razonable	Establece hechos que soportan o refutan sospechas o acusaciones

*Nota:* Tomado de: “*A guide to forensic accounting investigation*”, traducido por Juan Pablo Rodríguez-Cárdenas.

### **Directrices para el diseño de un plan de auditoría forense.**

En el diseño de procedimientos de auditoría forense la forma no difiere de la aplicada en una auditoría financiera, lo que el auditor debe considerar como punto de partida es el enfoque y objetivo del trabajo; posterior a haber realizado el conocimiento del negocio el auditor debe identificar los riesgos asociados al enfoque del trabajo, que en este caso es el fraude de lavado de activos. Estos pasos le ayudarán al auditor a diseñar los procedimientos de auditoría forense que le ayudarán a identificar posibles actos de fraude de lavado de activos.

Para el desarrollo del presente trabajo de titulación como riesgos identificados se considerarán las señales de alerta identificadas en cada tipología descritas en el punto 1.1.8 *Tipologías de lavado de activos*. Además, debemos considerar que los procedimientos que se aplicarán están dirigidos a desvelar posibles actos de fraude, es decir, a diferencia de una auditoría financiera no busca determinar la razonabilidad de las cifras presentadas en los estados financieros de una compañía.

## **Marco Teórico**

### **¿Por qué se cometen los fraudes?**

Como se ha mencionado previamente existen tres factores que un defraudador considera para llevar a cabo fraude: incentivo, oportunidad y racionalización.

Sin embargo, para Edwin H. Sutherland y Donald R. Cressey el desarrollo de un fraude tiene un trasfondo que se desarrollará a continuación:

### **Teoría de asociación diferencial – Edwin H. Sutherland**

Para Sutherland un criminal aprende a serlo, y es lo que busca plasmar en su teoría de asociación diferencial, la cual indica que la conducta criminal se aprende mediante comunicación social, en un grupo específico de individuos. Las conductas aprendidas de esta asociación dependerán de la frecuencia, duración, e intensidad con la que se lleven a cabo la vinculación del individuo con el grupo específico.

La “asociación diferencial” es, una consecuencia lógica propia del proceso de aprendizaje a través de asociaciones de una sociedad plural y conflictiva.

Existen nueve características en relación a este aprendizaje según Sutherland:

1. El crimen se aprende, de igual forma que se aprenden los buenos comportamientos.
2. La conducta criminal se aprende al compartir con otras personas
3. La influencia de la conducta criminal dependerá de la profundidad de la intimidad o contacto que tenga el individuo con el criminal.
4. Como parte del aprendizaje del comportamiento criminal se incluye también el conocimiento de cómo se deben realizar los delitos, también se aprenden los motivos para cometer el delito, el lenguaje y demás formas de comunicación dentro de una sociedad criminal.
5. La justificación de los motivos para cometer un delito se adquiere al analizar los preceptos legales, favorables o desfavorables para el criminal.
6. Una persona se convierte en delincuente cuando comprende que las consecuencias favorables de incumplir la ley son mayores a las desfavorables a aquellas que se originen del cumplimiento de la misma.

7. Cuanto más temprana sea la edad de la socialización del individuo el aprendizaje será más rápido.
8. El proceso de aprendizaje del comportamiento criminal es un proceso complejo.
9. La conducta criminal responde a necesidades y valores.

### **Teoría del triángulo del fraude - Donald Cressey**

Para Cressey (1961) los componentes del triángulo del fraude se originan cuando una persona tiene altos índices de mora y muy probablemente le es difícil perpetrar un fraude. El criminal que comete un fraude no tiene principios únicamente buscan una excusa y justifican su accionar diciendo que no hay nada malo en lo que están haciendo. Cressey para poder desarrollar su teoría de triángulo de fraude se centró en los defraudadores a los que denominó *violadores de confianza*.

Una persona se convierte en un violador de confianza cuando admite a sí mismo que tiene un problema financiero, y son conscientes que este problema puede ser resuelto en secreto y de manera ilegal, y para el desarrollo del fraude se valen de su categoría como *personas de confianza*.

### **Marco Legal**

#### **Organizaciones antilavado**

Para la Ley Orgánica de Prevención de Lavado de Activos y del Financiamiento de Delitos, “el lavado de activos es uno de los mayores flagelos contra la sociedad, por sus efectos en la economía, en la administración de justicia y la gobernabilidad de los Estados, lo que afecta gravemente a la democracia”. Este criterio lo comparten organismos internacionales como lo son la Organización de Naciones Unidas (ONU), Organización de Estados Americanos (OEA), GAFI, GAFISUD, de los que Ecuador forma parte. Estos organismos recomiendan la adopción de medidas efectivas para luchar contra el lavado de activos.

#### **Organización de Naciones Unidas (ONU).**

En la Convención de la ONU contra el Tráfico de Estupefacientes y Sustancias Psicotrópicas de 1988, se reconoció que el lavado de activos era la fuente de energía de las empresas criminales dedicadas al narcotráfico, debido a que estas empleaban

operaciones bancarias globales para explotar las fisuras de las leyes y las fuerzas de seguridad internacionales con la finalidad movilizar sus recursos financieros. Debido a esto, las consecuencias de las actividades criminales llegaron a otros países que no participaban de manera directa en la producción, tráfico o abuso de sustancias ilícitas pues el flujo de millones de dólares trastocó las economías locales y corrompió a los funcionarios públicos y bancarios.

La Sección Anti-Lavado de Activos en la ONU tuvo lugar a finales de 1999, debido al notable incremento de las actividades de La Comisión Interamericana para el Control del Abuso de Drogas (CICAD) en materia de capacitación y asistencia para el control de blanqueo de capitales. Esta sección trabaja de cerca con diferentes instituciones internacionales y nacionales para el desarrollo de actividades de capacitación. Los socios principales en la implementación de los programas de asistencia técnica, son el Banco Interamericano de Desarrollo (BID), la Oficina para Asuntos Internacionales sobre Narcóticos y el Cumplimiento de las Leyes (INL) de los Estados Unidos, el Plan Nacional de Drogas del Ministerio del Interior de España y la Oficina de las Naciones Unidas Contra la Droga y el Delito (UNODC).

Entre los organismos aliados se destaca la UNODC. Esta institución con sede en Viena tiene como objetivo trabajar en conjunto con los gobiernos con el objetivo de que estos adopten leyes contra el crimen y las drogas brindando asistencia en la adopción de estas leyes.

### **Grupo de Acción Financiera Internacional (GAFI).**

En 1989 se creó el organismo intergubernamental denominado Grupo de Acción Financiera Internacional (GAFI o FATF, por sus siglas en inglés), con el objetivo de establecer normas y promover la efectiva implementación de medidas legales, reglamentarias y operativas para combatir el lavado de activos, el financiamiento del terrorismo y otras amenazas a la integridad del sistema financiero.

El GAFI, principalmente, se encarga de desarrollar y promover políticas, a nivel nacional e internacional, con el objetivo de llevar a cabo reformas legislativas y reglamentarias que permitan combatir el Lavado de Activos y Financiamiento del Terrorismo (LA/FT).

Actualmente el GAFI se compone de 25 jurisdicciones miembros y ocho miembros asociados u organizaciones regionales, que representan la mayoría de los principales centros financieros del mundo.

Dentro de los miembros asociados se encuentra el Grupo de Acción Financiera de Latinoamérica (GAFILAT, 2018), que es una organización intergubernamental de base regional que agrupa a 17 países de América del Sur, Centroamérica y América de Norte, para combatir el lavado de dinero y el financiamiento del terrorismo, por tanto, están alineados con los estándares internacionales establecidos por el GAFI. Inicialmente este organismo se lo conocía como GAFISUD, pero en el XXIX Plenario de Representantes y Grupos de Trabajo de GAFISUD que se llevó a cabo del 07 al 11 de julio de 2014 en Cartagena de Indias, Colombia, aprobaron por unanimidad un nuevo nombre: Grupo de Acción Financiera de Latinoamérica (GAFILAT).

El GAFI ha desarrollado una serie de recomendaciones, las cuales son consideradas el estándar internacional para la lucha contra el lavado de activos, el financiamiento del terrorismo y la proliferación de armas de destrucción masiva. Las primeras recomendaciones fueron publicadas en 1990, seguidamente fueron revisadas en 1996, 2001, 2003 y más recientemente en 2012, con el objeto de garantizar que se mantengan actualizadas y relevantes, ya que están destinados a ser de aplicación universal.

Asimismo, este organismo supervisa el progreso de sus miembros en la aplicación de las medidas necesarias para cumplir con lo dispuesto en las 40 Recomendaciones mediante evaluaciones mutuas periódicas.

Las 40 Recomendaciones del GAFI se encuentran orientadas no solo a instituciones del sistema financiero o bancario, sino también a institutos no financieros denominados “Actividades y Profesiones no Financieras Designadas (APNFD), estas instituciones han sido consideradas por el GAFI como sectores que están en riesgo de lavado de activos o financiamiento del terrorismo. Se trata de profesiones y actividades que tradicionalmente tratan con clientes que buscan el anonimato y suelen pagar en efectivo, como lo son:

- Casinos
- Agentes Inmobiliarios

- Comerciantes de Piedras Preciosas y Metales Preciosos
- Notarios
- Abogados
- Contadores Públicos
- Proveedores de Servicios Societarios y de Fideicomisos

Autores como Spann (2013), señalan que “el sector inmobiliario es uno de los más susceptibles a ser utilizado por el crimen organizado para ocultar el origen ilícito de sus recursos”.

El GAFI realiza evaluaciones mutuas, las cuales consisten en una revisión de los sistemas y mecanismos que se han creado en cada país miembro para poder instituir sistemas de prevención de lavado de activos y financiamiento del terrorismo. En estas evaluaciones se examinan el cumplimiento con las 40 Recomendaciones, su aplicación efectiva como el riesgo de lavado de activos y financiamiento del terrorismo.

#### **Grupo de Acción Financiera de Latinoamérica (GAFILAT).**

Como resultado del GAFI, se han creado organismos regionales, los cuales son semejantes al Grupo de Acción Financiera Internacional (GAFI), adoptando a la vez las 40 Recomendaciones del GAFI como estándar internacional contra el lavado de dinero. Estos organismos se dedican a la difusión e implementación de las 40 Recomendaciones en sus países miembros – que en general no son idénticos con los países miembros del GAFI – y son los encargados de conducir evaluaciones mutuas.

Uno de los organismos regionales es el GAFILAT / GAFISUD, el cual fue creado el 8 de diciembre de 2000 en Cartagena de Indias, Colombia, con la firma del Memorando de Entendimiento conformado por los representantes de los gobiernos de nueve países: Argentina, Bolivia, Brasil, Chile, Colombia, Ecuador, Paraguay, Perú y Uruguay.

Ya a nivel local, los países miembros cuentan con una Unidad de Información Financiera o Unidad de Inteligencia Financiera, que son instituciones que reciben y analizan información financiera de los sujetos obligados, esta información la conforma principalmente los Reportes de Operaciones Sospechosas (ROS).

### **Unidad de Análisis Financiero y Económico (UAFE).**

En el Art. 11 de la Ley Orgánica de Prevención de Lavado de Activos y del Financiamiento de Delitos, se establece que la Unidad de Análisis Financiero y Económico (UAFE, 2018) es la entidad encargada de reunir la información, elaborar reportes, ejecutar políticas y estrategias nacionales de prevención y erradicación del lavado de activos y financiamiento de delitos.

La UAFE solicita y recibe, bajo absoluta reserva, información acerca de las operaciones o transacciones económicas inusuales e injustificadas con el objetivo de procesarla, analizarla y en caso de requerirse se remitirá un informe sobre los asuntos encontrados en los reportes de operaciones inusuales e injustificadas a la Fiscalía General del Estado con los respectivos soportes.

Además, la UAFE actuará en coordinación con la Fiscalía y los órganos jurisdiccionales competentes, siempre que lo soliciten, con toda la información necesaria para llevar a cabo la investigación, procesamiento y juzgamiento de los delitos de lavado de activos y financiamiento de delitos.

Las siguientes son las funciones de la UAFE según el Art. 12 de la Ley Orgánica de Prevención de Lavado de Activos y del Financiamiento de Delitos:

- a) Elaborar programas y ejecutar acciones para detectar, de conformidad con esta ley, operaciones o transacciones económicas inusuales e injustificadas;
- b) Solicitar de los sujetos obligados a informar, de conformidad con lo previsto en esta ley, la información que considere necesaria para el cumplimiento de sus funciones. De igual manera podrá solicitar las aclaraciones o ampliaciones;
- c) Incorporar nuevos sujetos obligados a reportar; y podrá solicitar información adicional a otras personas naturales o jurídicas;
- d) Coordinar, promover y ejecutar programas de cooperación con organismos internacionales análogos, así como con unidades nacionales relacionadas para, dentro del marco de sus competencias, intercambiar información general o específica relativa al lavado de activos y financiamiento de delitos; así como

ejecutar acciones conjuntas a través de convenios de cooperación en todo el territorio nacional;

e) Actuar como contraparte nacional de organismos internacionales en virtud de los instrumentos internacionales suscritos por el Ecuador;

f) Remitir a la Fiscalía General del Estado el reporte de operaciones inusuales e injustificadas con los sustentos del caso, así como las ampliaciones e información que fueren solicitadas por la Fiscalía. La Unidad de Análisis Financiero y Económico (UAFE) queda prohibida de entregar información reservada, bajo su custodia, a terceros con la excepción prevista en el artículo anterior;

g) Intervenir, a través de su titular, como parte procesal en los procesos penales iniciados por Lavado de Activos o Financiamiento de delitos en los que ha remitido reportes de operaciones inusuales e injustificadas;

h) Crear, mantener y actualizar, con carácter reservado, una base de datos con toda la información obtenida en el ejercicio de sus competencias;

i) Organizar programas periódicos de capacitación en prevención de lavado de activos y del financiamiento de delitos;

j) Cumplir las normas y directrices relacionadas con lavado de activos dispuestas por la Fiscalía General del Estado como órgano directivo del Sistema Especializado Integral de Investigación, Medicina Legal y Ciencias Forenses;

k) Expedir la normativa correspondiente y asumir el control para el caso de los sujetos obligados a entregar información, que no tengan instituciones de control específicas;

l) Imponer sanciones por el incumplimiento de las obligaciones establecidas en esta ley

### ***Proceso de reporte.***

Los sujetos obligados son mencionados en el Art. 5 de esta ley se menciona a todas las actividades susceptibles a que sean empleadas en el lavado de activos y el financiamiento de otros delitos, entre las cuales podemos mencionar las siguientes: instituciones del sistema financiero y de seguros las filiales extranjeras bajo control de las instituciones del sistema financiero ecuatoriano; las administradoras de fondos y fideicomisos; fundaciones, las cooperativas y organismos no gubernamentales; las personas naturales y jurídicas que se dediquen en forma habitual a la comercialización de vehículos, naves y aeronaves, embarcaciones; las bolsas y casas de valores; las empresas dedicadas al servicio de transporte nacional e internacional de dinero, encomiendas o paquetes postales, correos y correos paralelos, incluyendo sus operadores, agentes y agencias; las agencias de turismo y operadores turísticos; las personas naturales y jurídicas que se dediquen en forma habitual a la inversión e intermediación inmobiliaria y a la construcción; hipódromos; los montes de piedad y las casas de empeño; los negociadores de joyas, metales y piedras preciosas; los comerciantes de antigüedades y obras de arte; los notarios; los promotores artísticos y organizadores de rifas; los registradores de la propiedad y mercantiles.

En el reglamento de la mencionada ley se establece que los sujetos obligados deberán desarrollar un sistema de prevención de riesgos el cual será desarrollado con el objetivo de detectar casos relacionados con el lavado de activos o el financiamiento de delitos, estos casos serán comunicados a la Unidad de Análisis Financiero y Económico (UAFE) para su aprobación. Este sistema de prevención de riesgos deberá formar parte del Manual de Prevención de Lavado de Activos y del Financiamiento de Delitos, el cual también será aprobado por la UAFE, y contendrá las obligaciones establecidas en la Ley y Reglamento y demás normas emitidas para el efecto.

En el Art. 6 del Reglamento de la citada Ley, se hace especial referencia a las tecnologías nuevas o en desarrollo que favorezcan el anonimato, ya que estas pueden ser la puerta de ingreso a posibles amenazas de lavado de activos y financiamiento de delitos, las entidades deberán tomar las medidas pertinentes para evitar la utilización de estas nuevas tecnologías.

Con el fin de cumplir los requerimientos de la Ley y Reglamento los entes controlados deben aplicar procedimientos de debida diligencia, terminología que era utilizada inicialmente en entidades del sistema financiero (los primeros obligados). Este término hace referencia a la información mínima requerida que permita obtener datos certeros y confiables sobre una persona (natural o jurídica) relacionada a las actividades de la Compañía con el objetivo de que esta información nos permita identificar irregularidades.

Para el cumplimiento de los deberes y obligaciones los entes obligados deberán contar con un oficial de cumplimiento el cual tendrá como funciones las siguientes, tomadas del Art. 15 del Reglamento de la Ley de Lavado de Activos y del Financiamiento de Delitos:

- a.* Realizar los controles correspondientes sobre las operaciones y transacciones que igualen o superen el umbral legal. Estos controles constituyen uno de los insumos para la detección y reporte de operaciones inusuales e injustificadas;
- b.* Remitir dentro del plazo legal fijado para el efecto, los reportes previstos en el artículo 4 de la Ley;
- c.* Presentar sus reportes mediante el formulario fijado para el efecto, conforme a la estructura establecida en los manuales emitidos por la Unidad de Análisis Financiero y Económico (UAFE);
- d.* Cooperar con la Unidad de Análisis Financiero y Económico (UAFE), en la entrega oportuna de la información adicional que ésta solicite, de conformidad con el término establecido en la Ley. La negativa o retraso en la entrega de la información, dará lugar al inicio de las acciones administrativas y legales que correspondan;
- e.* Comunicar en forma permanente al personal del sujeto obligado, acerca de la estricta reserva que deben mantener en relación a los requerimientos de información realizados por la Unidad de Análisis Financiero y Económico (UAFE), de conformidad con lo previsto en la Ley;

f. Informar dentro de los primeros treinta (30) días de cada año a la Unidad de Análisis Financiero y Económico (UAFE), sobre la capacitación recibida en el año anterior; y,

g. Planificar y coordinar la capacitación para el personal del sujeto obligado, así como liderar la expedición de manuales, políticas y procedimientos internos en materia de prevención y detección de lavado de activos.

Los entes obligados tienen el deber de emitir a la UAFE por medio de su Oficial de Cumplimiento los siguientes tipos de reporte según el Art. 19 del Reglamento:

- a) Reporte de Operaciones o Transacciones Económicas Inusuales e Injustificadas (ROII).- Este reporte se remitirá en un plazo no mayor a los cuatro días contados a partir de la fecha en que el comité de cumplimiento de la institución tenga conocimiento de tales transacciones. Junto con este reporte el Oficial deberá remitir adicionalmente todos los soportes necesarios suscritos por el Oficial.
- b) Reporte de Operaciones y Transacciones Individuales cuya cuantía sea igual o superior a US\$10,000.00, así como las operaciones y transacciones múltiples que, individualmente o en su conjunto, sean iguales o superiores al valor antes mencionado siempre y cuando se lleven a cabo a beneficio de una misma persona dentro de un periodo de 30 días. Este reporte debe ser presentado en los 15 días posteriores al final de cada mes.
- c) Reporte de sus propias operaciones nacionales e internacionales que superen el umbral. Este reporte debe presentarse en los 15 días posteriores al final de cada mes.
- d) Reporte de no existencia de operaciones o transacciones que superen el umbral legal. Este reporte se presentará dentro de los 15 días posteriores al final de cada mes.

Las operaciones y transacciones indicadas en los literales (a), (b) y (c), incluyen aquellas que lleven a cabo con jurisdicciones consideradas como paraísos fiscales.

## **Sanción**

La persona natural o jurídica que no presente el reporte de operaciones y transacciones que igualen o superen el umbral, será sancionada con una multa de hasta 20 salarios básicos unificados.

### **Las 40 recomendaciones del GAFI.**

Las recomendaciones del GAFI son un esquema de medidas completo que los países deben implementar para combatir el lavado de activos y el financiamiento del terrorismo, así como también el financiamiento de la proliferación de armas de destrucción masiva.

Según el Grupo de Acción Financiera de Latinoamérica (2018), los países tienen diversos marcos legales, administrativos y sistemas financieros diferentes por lo tanto no pueden todos tomar las mismas medidas contra las amenazas que se presenten. Consecuentemente, las Recomendaciones del GAFI, están diseñadas de manera que los países puedan implementar estas medidas adaptadas a sus circunstancias particulares. Las Recomendaciones del GAFI establecen medidas esenciales que los países deben implementar para:

- Luchar contra el lavado de activos; financiamiento del terrorismo y financiamiento de la proliferación
- Identificar los riesgos, y desarrollar políticas
- Facilitar la cooperación internacional.
- Aplicar medidas preventivas para detectar el delito
- Mejorar la transparencia y la disponibilidad de la información

En 1990 se emitieron las 40 recomendaciones originales del GAFI, las cuales fueron una iniciativa para combatir el uso indebido de los sistemas financieros por parte de personas que se dedicaban a lavar el dinero proveniente del tráfico ilícito de drogas. Posteriormente en 1996, se revisaron las recomendaciones por primera vez debido a las crecientes tendencias y surgimiento de nuevas técnicas de lavado de activos y de esta forma ampliar su alcance más allá del lavado de activos proveniente de las drogas. En octubre del 2001, el GAFI expandió su alcance e incluyó el financiamiento de actos y organizaciones terroristas y creó las importantes 8 (luego

ampliadas a 9) recomendaciones especiales sobre el financiamiento del terrorismo. En el 2003, las recomendaciones fueron revisadas por segunda vez y en conjunto con las recomendaciones especiales fueron aprobadas por más de 180 países, y son reconocidas universalmente como el estándar internacional contra el lavado de activos y el financiamiento del terrorismo (ALA/CFT).

La última revisión se realizó en octubre del 2015. Estas recomendaciones se resumen en 7 grupos:

- A. Políticas y coordinación ALA/CFT
- B. Lavado de activos y decomiso
- C. Financiamiento del terrorismo y financiamiento de la proliferación
- D. Medidas preventivas
- E. Transparencia y beneficiario final de las personas jurídicas y otras estructuras jurídicas
- F. Facultades y responsabilidades de las autoridades competentes y otras medidas institucionales
- G. Cooperación internacional

Los estándares de GAFI han sido sujetos de revisiones y consecuentemente se fortalecieron los requisitos para aquellas situaciones que son catalogadas como de mayor riesgo con la finalidad de que todos los países se enfoquen en aquellas áreas de mayor riesgo.

El procedimiento propuesto por el GAFI indica que los países deben inicialmente, como en una etapa de planificación, identificar, evaluar y entender los riesgos del lavado de activos y el financiamiento del terrorismo, y luego adoptar los controles, políticas y procedimientos adecuados que ayuden a mitigar los riesgos.

El enfoque basado en riesgo ayuda a que los países adopten medidas más flexibles que sirvan para orientar los recursos de forma más efectiva y posteriormente puedan implementar medidas preventivas relacionadas con la naturaleza de los riesgos con el fin de dirigir sus esfuerzos de manera más efectiva.

Las medidas establecidas en las normas GAFI deben ser implementadas por todos los miembros y esta implementación será evaluada a través de los procesos de Evaluación Mutua en base a la metodología de evaluación común del GAFI.

El GAFI también produce Guías, Mejores Prácticas y brinda otros consejos para ayudar a los países con la implementación de las normas GAFI.

La Unidad de Información y Análisis Financiero de Colombia (UIAF) en el 2014, emitió una Guía sobre el Riesgo del Lavado de Activos y Financiamiento del Terrorismo en el Sector Inmobiliario, la cual contiene las recomendaciones del GAFI aplicables al sector inmobiliario y a las actividades y profesiones no - financieras designadas (APNFD), como sigue:

- Recomendación 5: la UIAF determina que un país debe exigir que sus APNFD, deben llevar a cabo procedimientos de debida diligencia para los clientes de riesgo, relaciones u operaciones comerciales de riesgo más elevado.
- Recomendación 8: esta recomendación se determina que un país debe exigir que sus APNFD, incluidos los agentes inmobiliarios, presten especial atención a los riesgos que surjan de tecnologías nuevas o en desarrollo que favorezcan el anonimato.
- Recomendación 9: Sistemas de control interno de las empresas
- Recomendación 15: se recomienda el desarrollo de políticas, capacitaciones y sistemas de auditoría internos apropiados que incluyan un apartado para los posibles riesgos de lavado de activos y financiamiento del terrorismo relacionados a los clientes, productos y servicios, áreas geográficas de operación, etc.
- Recomendación 24: esta recomendación busca garantizar que las inmobiliarias apliquen sistemas eficaces que permitan garantizar el cumplimiento de las políticas y procedimientos diseñados para detectar y prevenir el lavado de activos/financiamiento del terrorismo.

#### **Enfoque basado en el riesgo.**

El GAFILAT en el 2007 emitió la “Guía del enfoque basado en el riesgo para combatir el lavado de activos y el financiamiento del terrorismo” en el cual se especifican los principios y procedimientos aplicables por las agencias inmobiliarias para la prevención y evaluación de actividades relacionadas a lavado de activos y financiamiento de terrorismo.

***Objetivo:***

Las Recomendaciones del GAFI contienen directrices para apoyar el desarrollo de un enfoque basado en el riesgo para combatir el lavado de activos y el financiamiento del terrorismo países que decidan su adopción.

Al adoptar un enfoque basado en el riesgo, es altamente probable que las medidas o controles que se adopten para evitar o mitigar el fraude de lavado de activos y el financiamiento del terrorismo estén relacionados a los riesgos o tipologías identificados. Esto permitirá que los recursos se asignen de las maneras más eficientes. El principio del enfoque basado en el riesgo consiste básicamente en que los recursos deben dirigirse en función a prioridades, es decir, los riesgos más grandes recibirán una mayor atención.

Según el GAFISUD, una cantidad de sectores de APNFD, incluidos los agentes inmobiliarios, ya están sujetos a requisitos reglamentarios o profesionales que complementan las medidas para evitar el lavado de activos/financiamiento del terrorismo. Una política de enfoque basado en el riesgo debe asegurar que aquellos clientes considerados como honestos tengan acceso a los servicios prestados por las inmobiliarias.

Los agentes inmobiliarios deben realizar un análisis de riesgo para identificar a los clientes, productos y servicios de mayor riesgo, incluyendo en este análisis los canales de entrega y las ubicaciones geográficas. Estas evaluaciones deberán ser actualizadas en el tiempo conforme a la evolución de los riesgos o amenazas.

Con la finalidad de implementar un enfoque basado en el riesgo razonable, las inmobiliarias deben identificar las características de los riesgos potenciales de lavado de activos y de financiamiento del terrorismo. La identificación de estos riesgos relacionados a clientes o de las categorías de clientes, y de las transacciones, permite establecer, diseñar e implementar controles direccionados a mitigar el riesgo.

Riesgos de lavado de activos y financiamiento del terrorismo pueden medirse usando diversas categorías. La aplicación de categorías de riesgos ayuda a la

elaboración de una estrategia que permite administrar los riesgos potenciales y diseñar e implementar controles relacionados a los clientes.

Las categorías de riesgos más comúnmente usadas según el GAFILAT son:

- Riesgo relacionado con el país o ubicación geográfica
- Riesgo relacionado con el cliente
- Riesgo relacionado con la transacción

No hay una única metodología aplicable a estas categorías de riesgo y a su vez la aplicación de estas categorías se realiza con el objetivo de dar un marco sugerido cuando se realice el análisis de identificación de riesgos potenciales. Estas categorías sirven para identificar riesgos de lavado de activos o financiamiento del terrorismo, tomando en cuenta las normas del mercado en un momento dado. A continuación, el desarrollo de los riesgos identificados por el GAFILAT en su guía:

***Riesgo relacionado con el país o ubicación geográfica.***

Los elementos que pueden contribuir al surgimiento de este riesgo son:

- ✓ Ubicación geográfica de los inmuebles con respecto al comprador.
- ✓ Ubicación geográfica del comprador y del vendedor

El riesgo país, en conjunto con otros factores de riesgo, proporciona información valiosa referente a los riesgos de lavado de activos y financiamiento del terrorismo. El riesgo país a su vez estará determinado por países que han sido objeto de sanciones, embargos realizados por entidades internacionales por ejemplo la Organización de Naciones Unidas (ONU), países carentes de leyes adecuadas para combatir lavado de activos/financiamiento de terrorismo, países que constituyen financiamiento de actividades terroristas y países en los cuales no es obligatorio registrar los bienes inmuebles.

***Riesgo relacionado con el cliente.***

Este riesgo se centra en la identificación del cliente.

Las categorías principales de riesgo relacionado con el cliente son las siguientes:

- ✓ Distancia geográfica significativa e inexplicada entre el agente y la ubicación geográfica del cliente.
- ✓ Los clientes en los cuales la estructura o naturaleza de la entidad o relación hacen difícil identificar al verdadero dueño de los intereses controlantes.
- ✓ Actividades con uso intensivo de dinero en efectivo.
- ✓ Entidades benéficas y otras organizaciones sin fines de lucro que no están sometidas a controles ni supervisión.
- ✓ El uso de intermediarios que no son objeto de las leyes y medidas contra el lavado de activos y financiación del terrorismo y que no son supervisados adecuadamente.
- ✓ Personas expuestas políticamente.

***Riesgo relacionado con la transacción.***

Esta categoría se refiere a factores como el financiamiento de la transacción y las partes de la misma. Factores que ayudan a la identificación de este riesgo son como sigue:

- ✓ Velocidad de la transacción (las transacciones que son aceleradas sin explicación razonable pueden tener mayor riesgo).
- ✓ Tipo de inmuebles (residencial o comercial, terrenos no explotados, inversiones, inmuebles de alta rotación, inmuebles de unidades múltiples para alquilar).
- ✓ Transacciones sucesivas, especialmente del mismo inmueble, en plazos cortos y con cambios de valor sin explicación.
- ✓ Conversión de inmuebles en unidades más pequeñas.
- ✓ Introducción de terceros desconocidos en la última etapa de las transacciones, por ejemplo, arreglos entre compradores
- ✓ Instrumentos de terceros (es decir, fideicomisos) usados para oscurecer la verdadera titularidad de la entidad compradora.
- ✓ Transacciones subvaluadas o sobrevaluadas.

- ✓ Venta de inmuebles inmediatamente antes de un embargo o declaración de insolvencia.
- ✓ Valor de la propiedad que no condice con el perfil del cliente.

El riesgo financiero se relaciona con factores relativos al destino y origen de los fondos para una transacción. Los posibles elementos que contribuyen a un riesgo financiero incluyen:

- ✓ Ubicación del origen de los fondos del cliente.
- ✓ Origen poco usual, por ejemplo, fondos obtenidos de personas desconocidas u organizaciones inusuales.
- ✓ Compras con grandes sumas de dinero en efectivo.
- ✓ Depósitos en efectivo o giros provenientes de fuentes inusuales o de países identificados por su riesgo país/geográfico.
- ✓ Uso de préstamos complejos u otros medios de financiación oscuros, fuera de los préstamos concedidos por instituciones financieras reguladas.
- ✓ Cambios en los arreglos financieros sin explicación

Un enfoque basado en el riesgo ayuda a las inmobiliarias a adaptarse con eficiencia y eficacia al entorno a medida se van identificando nuevas técnicas de lavado de activos y financiamiento del terrorismo. Sin embargo, los controles implementados como consecuencia de un enfoque basado en el riesgo diseñado razonablemente e implementado con eficacia no aseguran la identificación ni detección de todos los casos de lavado de activos o financiamiento del terrorismo.

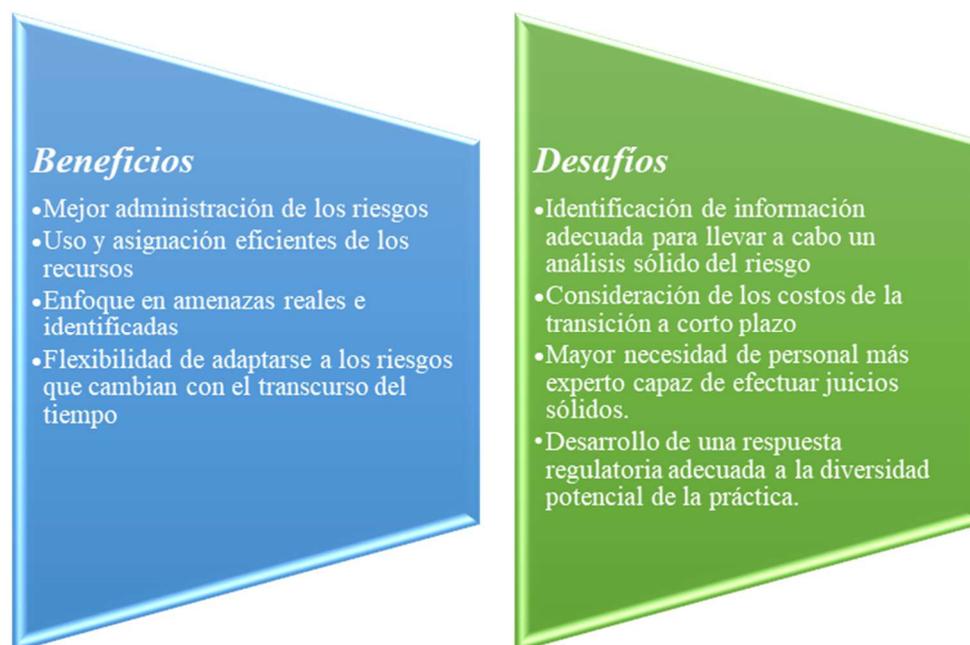
### ***Beneficios del enfoque basado en el riesgo.***

Un enfoque bien aplicado permite un uso más eficiente y eficaz de los recursos y contribuye a minimizar las cargas sobre los clientes. Para los agentes inmobiliarios, el enfoque basado en el riesgo brinda una mayor flexibilidad al momento de asumir las obligaciones de la entidad en acciones para combatir el lavado de activos/financiamiento del terrorismo, empleando habilidades y responsabilidades especializadas. Esto exige que los agentes asuman una visión amplia y objetiva de sus actividades y clientes.

Para poder implementar este enfoque se requiere que los agentes inmobiliarios tengan una amplia comprensión de los riesgos a los que se encuentran expuestos para que de esta forma puedan aplicar un juicio sensato. Para el efecto, se requiere tener una amplia experiencia que debe incluir capacitaciones, asesoramiento profesional y el aprendizaje práctico.

Tabla 8

*Beneficios y desafíos del enfoque basado en el riesgo*



*Nota: Tomado de: Guía del Enfoque Basado en el Riesgo para Combatir el Lavado de Activos, por el GAFILAT, 2015*

**Normas aplicables a una auditoría forense.**

De acuerdo con el argumento de la firma de Contadores y Auditores González Lazarini C.V., no existe un cuerpo definido de normas y principios de auditoría forense, por lo tanto, para la ejecución de una auditoría forense el auditor se debe apoyar en normas y principios de auditoría generalmente aceptadas, tales como las normas de auditoría SAS 82, SAS 99, y la Ley Sabanes-Oxley.

**SAS N. 82.-** Esta norma trata de las “Consideraciones sobre el fraude en una auditoría de estados financieros”, entró en vigencia a partir de 1997. Esta norma indica

que al evaluar el fraude administrativo se deben considerar 25 factores de riesgo que se agrupan en tres categorías:

- a) Características de la administración e influencia sobre el ambiente de control (seis factores),
- b) Condiciones de la industria (cuatro factores), y,
- c) Características de la operación y de estabilidad financiera (quince factores).

Además, esta norma señala que un fraude frecuentemente se lleva a cabo por una presión o incentivo para cometerlo, y una oportunidad percibida de hacerlo.

**SAS N. 99.-** Esta norma trata sobre la “Consideración del fraude en una intervención del estado financiero”. Esta declaración reemplazó al SAS N. 82 y entró en vigencia en el año 2002. Esta norma define el término actos ilegales como un acto u omisión que no cumple con la ley y que puede como también no, derivarse en errores de los estados financieros. Además, la necesidad de la creación de esta norma está fundamentada en la entrega de una guía clara y específica de fraudes para los auditores y reitera el rol de la Gerencia y el Directorio de la empresa en la prevención y detección de fraudes. A pesar de que la SAS 99 es una norma aplicable para las auditorías de estados financieros, sirve también de base para dar un enfoque valioso a otro tipo de auditorías.



*Figura 9. Triángulo del fraude, Adaptado de SAS 99*

*Incentivo:* Un fraude normalmente es realizado por una persona de o cercana a la entidad. El auditor debe evaluar los perfiles de los encargados

departamentales y considerar si es que alguno de estos tiene razones o presiones para el diseño o cometimiento de un esquema de fraude.

*Oportunidad:* El autor del fraude identifica la inexistencia de controles o la ineficiencia de los mismos, en caso de existir.

*Racionalización:* Se refiere a la posibilidad que existe de que una persona con un determinado perfil lleve a cabo un fraude empujado por presión o algún incentivo en particular.

**Ley Sabanes-Oxley.-** Esta norma fue promulgada en julio de 2002 y dispone la creación del Public Company Accounting Oversight Board (PCAOB), un comité creado para supervisar las auditorías de empresas que cotizan en bolsa y que se encuentran sujetas al control y vigilancia de la Securities and Exchange Commission (SEC). Prácticamente la Ley Sarbanes – Oxley establece un nuevo conjunto de normas de independencia del auditor, severas sanciones civiles y penales para los responsables de violaciones en materia de informe contables.

Esta ley otorga mayores facultades a los comités de auditoría, los cuales deben estar conformados en su totalidad por directores independientes, de los cuales al menos uno debe ser experto financiero. El objeto de este comité es supervisar todo el trabajo de los auditores externos. Además, la ley impone nuevas responsabilidades a los directores ejecutivos y financieros por la información presentada en los estados financieros.

### **Técnicas y Procedimientos Informáticos para la Prevención y Detección de Lavado de Activos**

Kovalerchuk, Vityaev, & Holtfreter (2007) además de aceptar la necesidad de los análisis estadísticos en la elaboración de una auditoría forense, hacen mención a las bases de datos como factor clave en la verificación de operaciones que pudieran estar correlacionadas con actos criminales, de hecho, consideran que con la existencia de bases de datos, el plan y resultados de una auditoría forense resultan mucho más valiosos por su grado de complejidad alcanzado en los análisis; por su parte Conan (2015) concluye que en general para la auditoría forense, el campo de las ciencias computacionales ofrece una extraordinaria fuente de evidencia pero más aún el manejo

de información a través de la minería de datos que pueden lograr indicadores precisos que son de gran ayuda para la detección de fraudes financieros.

Actualmente, se encuentran disponibles en el mercado softwares y paquetes informáticos de auditoría muy funcionales, diseñados para la prevención y detección de lavado de activos. Estos permiten, dentro de la funcionalidad de cada sistema, entre otras opciones, realizar las siguientes actividades:

- Verificación en listas restrictivas
- Conocimiento del cliente. - Incluye en otras funciones la identificación del cliente, información sobre sus actividades económicas, características y montos de sus ingresos y egresos, posible origen y procedencia de los fondos que va a utilizar en las negociaciones, así como también el monto, frecuencia y tipo de operaciones que realiza y el propósito y naturaleza de la relación comercial.

Estos dos componentes permiten conocer clientes internos y posibles clientes. La verificación en listas restrictivas es vital para evitar la posible relación de la Compañía con personas no deseables. Estos controles tienen la característica de ser preventivos y correctivos; y además, permiten que la Compañía se encuentre cubierta frente a mercados nacionales e internacionales en relación a delitos que se puedan dar dentro de la organización.

Estos controles, entre otros, forma parte de la lucha mundial contra el blanqueo de capitales. Adicionalmente, estos programas también proveen un conjunto de herramientas que proporcionan un control adecuado y eficiente en la prevención de lavado de dinero, tales como: control y alertas, transacciones en efectivo, transacciones múltiples en efectivo, movimientos especiales o foráneos, operaciones inusuales o sospechosas, información financiera inconsistente, reportes internos, transacciones inusuales, operaciones sospechosas, reporte de transacciones en efectivo, entre otros.

### **Softwares informáticos de auditoría.**

Algunos de los tantos softwares y paquetes informáticos de auditoría que existen para la prevención y detección de Lavado de Activos son como sigue:

- *DETECTART*, Sistema de Administración del Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo (SARLAFT) / Versión: 4.6 / Año: 2007, desarrollado por SIDIF Ltda. (Colombia), es un producto especializado en Administración del Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo, a través del monitoreo y configuración de alertas estadísticas y de reglas de negocio. Ajustado completa y permanentemente a la normatividad. Este programa permite administrar la información de clientes, realizar segmentación de mercado, mantener listas de bloqueados y de clientes excluidos, permite definir reglas de negocio y de tipo estadístico para generar alarmas durante el monitoreo. Además, cuenta con un administrador de alertas y de flujos de gestión para definir los responsables de gestión de las mismas.

Los reportes que generan esta aplicación y sus herramientas gráficas son un gran soporte que permiten analizar, medir y definir los perfiles por cliente y producto creados por el sistema, así como el comportamiento del mismo posibilitando comparaciones gráficas por diferentes conceptos. Asigna pesos de riesgo para diferentes conceptos, que permiten profundizar en medición y control del riesgo en la entidad. Este programa es apto para ser usado en las diferentes líneas de negocio del sector financiero y privado.

- *TOPBLS* desarrollado por SIDIF Ltda. (Colombia) brinda “Servicios de Información de Listas”. Ofrece servicio de monitoreo de listas y suministro de listas públicas reconocidas por la ONU, Unión Europea, entre otras, ofrece cruces con listas de entes de control gubernamentales, procesos de paz y otras que incluyen información relacionada con narcotraficantes, terroristas, delincuentes y listado de personas que por razón de su cargo manejan recursos públicos, cuentan con algún grado de poder público y demás clasificaciones que están cerca de los históricamente reconocidos nichos de riesgo en cuanto a Focos de Corrupción, Lavado, Testaferrato y otras claras señales de delito. TOPBLS está conformada por servicios complementarios como programas de consultas con el motor TOPBLS para búsquedas inteligentes

por nombre y/o ID y servicios de suscripción para actualización diaria de listas. TOPBLS es un servicio de información nacional e internacional, con actualización diaria a través del monitoreo permanente sobre diversas fuentes. Integrable con diversas soluciones de Administración de Riesgos Operativo (SARO) como RISK-O, y de Prevención de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo (SARLAFT), como DETECTART.

- *SPSS - Clementine Análisis Predictivo para Detectar y Prevenir Intentos de Lavado de Activos*, es un software diseñado para detectar actividades financieras sospechosas, analizando la información de las transacciones realizadas. El resultado es un reporte de actividades inusuales y sospechosas. Además, mediante el modelamiento estadístico y las técnicas de inteligencia artificial, se pueden detectar anomalías de manera fácil y los falsos positivos se reducen, para estar en capacidad de tomar acciones proactivas y mejor enfocadas. Es un software fácil de adaptar a ambientes y procesos específicos, por lo que las organizaciones usuarias tienen la seguridad de que las regulaciones actuales y las que a futuro surgirán pueden ser adoptadas de manera eficiente y rápida. El análisis predictivo del software para la prevención y detección de fraude y lavado de activos ayuda a las entidades a detectar y prevenir actividades financieras fraudulentas, desde fraude con tarjetas de crédito hasta aquel usando cajeros automáticos, y a prevenir el lavado de activos detectando patrones sospechosos o inusuales.
- *ACL for Windows*. ACL pertenece a las Herramientas y Técnicas de Auditoría Asistidas por Computadora identificado por sus siglas CAATTs en inglés. Con el pasar del tiempo ACL ha mejorado muchísimo en su simplicidad de uso. Posee muchos reportes y análisis de tipo estándar, como correlativos, duplicados, faltante, Análisis de Benford, muestreos, totales de control y otras funciones. Su velocidad de consulta es de útil ayuda cuando se trata de procesar por ejemplo registros mensuales de operaciones de caja, transacciones en las que fácilmente hablamos de unas cuantas decenas de millones de registros por mes. A diferencia de un EXCEL a más de que permite procesar gran cantidad de datos con más

velocidad, deja un rastro de todas las consultas realizadas con sus correspondientes resultados. Algunas de las características específicas de las funciones del ACL de manera general son como sigue:

- Identificar tendencias, señalar excepciones y destacar áreas que requieren atención.
- Localizar errores y fraudes potenciales, mediante la comparación y el análisis de archivos según los criterios especificados por el usuario.
- Analizar y determinar la antigüedad de las cuentas por cobrar, cuentas por pagar u otras transacciones en las que por conocimiento general afecta el tiempo transcurrido.
- Recuperar gastos o ingresos perdidos, detectando pagos duplicados, secuencias numéricas incompletas en la facturación o servicios no facturados.
- Detectar relaciones no autorizadas entre el personal de la empresa y los proveedores.
- Funciones específicas para la auditoría que van desde comandos tales como faltantes, duplicados y estratificar hasta el importante log de comandos o el historial detallado.
- La funcionalidad incorporada de revisión de cuentas le permite a auditores y contadores, sin experiencia técnica o de programación, realizar rápidamente análisis e informes sobre datos financieros.
- Procesa rápidamente millones de transacciones, asegurando una cobertura del 100% y una confianza absoluta en sus resultados.
- ACL puede leer y analizar cualquier tipo de datos derivados de programas como Oracle, SQL Server, Informix , AS400, IBM/390, SAP™ R/3™, archivos de informe de longitud variable, archivos privados, archivos tradicionales, archivos de informe y muchos más) .
- Relaciona y trabaja simultáneamente con varios archivos, para hacer análisis e informes aún más completos.

A continuación, se describe una lista de los principales comandos de ACL que ayudan en la detección de transacciones inusuales o sospechosas como sigue:

- *Análisis digital con el comando Benford.*- Esta función realiza un conteo de ocurrencia de dígitos iniciales en un archivo y compara el conteo real con el conteo esperado. El conteo esperado se calcula usando el algoritmo de Benford.
- *Duplicates.*- Detecta si existen valores duplicados o registros duplicados completos en una tabla.
- *Gaps.*- Detecta si un campo numérico, de fecha u hora de una tabla de ACL contiene uno o más faltantes en la secuencia de datos.
- *Profile.*- Genera estadísticas resumidas para uno o más campos numéricos o expresiones numéricas en una tabla de ACL .
- *Sequence.*- Determina si uno o más campos de una tabla de ACL están ordenados de manera secuencial e identifica los elementos que no respetan la secuencia.
- *Statistics.*- Calcula estadísticas para uno o más campos numéricos o de fecha/hora en una tabla de ACL .
- *Total.*- Calcula el valor total de uno o más campos de una tabla de ACL.
- *Verify.*- Comprueba si existen errores de validez en uno o más campos de una tabla de ACL verificando que los datos sean coherentes con las definiciones de campo del formato de tabla.

## **Capítulo II: Metodología de la Investigación**

El diseño de la investigación es básicamente la estrategia que adopta el investigador para resolver el problema de investigación.

### **Tipo o Niveles de Investigación**

Para Hernández, Collado y Baptista (2010) la investigación “es un conjunto de procesos sistemáticos, críticos y empíricos que se aplican al estudio de un fenómeno”. En este sentido para Hernández (2010), la investigación puede ser de tipo exploratoria, descriptiva o correlacional y para Fidias (2006) existen niveles de investigación los cuales son identificados en función al grado de profundidad con que se aborda un fenómeno de estudio y se dividen en tres niveles, (a) exploratorio, (b) descriptivo y (c) explicativo de los cuales se presenta a continuación un breve concepto de cada uno de estos tipos:

- a) Investigación de nivel exploratorio: Es la que se desarrolla sobre un tema desconocido o poco estudiado, por lo cual los resultados obtenidos ayudan a tener una visión más clara de dicho objeto de estudio.
- b) Investigación de nivel descriptivo: Consiste en segregar las características o propiedades de un hecho, fenómeno o individuo de estudio con la finalidad de determinar su comportamiento.
- c) Investigación de nivel explicativo: Este tipo de investigación busca establecer el porqué de los hechos mediante la relación de causa – efecto, para lo cual busca resolver o probar la hipótesis empleando leyes, teorías, estadísticas y ecuaciones matemáticas.

Consecuentemente y debido a que el objetivo de la presente guía es identificar los esquemas de fraude aplicados por personas naturales y jurídicas para llevar a cabo lavado de activos en empresas inmobiliarias y posteriormente identificar procedimientos de auditoria eficaces para poder identificar y detectar estos fraudes, el nivel o tipo de investigación a aplicar en este trabajo es la descriptiva.

### **Enfoque de la Investigación: Cualitativo**

Para el desarrollo de la guía se ha definido que el enfoque de investigación más conveniente es el cualitativo. Este enfoque de investigación consiste en la recopilación de datos no numéricos para la resolución de las preguntas de investigación.

Taylor y Bogdan (1990), los investigadores cualitativos son flexibles en cuando a la forma de conducir sus estudios, se inspiran en crear su propio método de recolección de datos, siguen lineamientos, pero no reglas. (p.15). Por otro lado, Marcelo M. Gómez (2006), indica que el enfoque cualitativo permitirá desarrollar las preguntas de investigación, para lo cual nos apoyaremos en el Método Delphi.

### **Método Delphi**

Para la estructuración de la guía fue necesaria la participación de un grupo de expertos en auditoria forense, de los cuales, mediante su experticia y a través de encuestas previamente estructuradas se lograron obtener los procedimientos y recomendaciones para llevar a cabo una auditoria forense dirigida a detectar y prevenir fraude de lavado de activos en inmobiliarias. Esta recopilación de información se realizó empleando el Método Delphi el cual para Mercedes Reguant-Álvarez y Mercedes Torrado-Fonseca fue llevado a cabo por primera vez en 1948 por Norman Dalkney y Olaf Helmer para acceder al consenso grupal de siete expertos acerca de un tema político-militar.

Linstone y Turoff (1975) definen el método Delphi como un sistema de formación de un proceso de comunicación grupal, el cual es efectivo para resolver problemas de la mano de un grupo de individuos (expertos), por lo cual este método se conforma por la consulta de expertos, el cual es un proceso controlado y anónimo, del que se obtiene una retroalimentación a través de sus múltiples rondas de encuestas. Cada ronda constará de un cuestionario a cada entrevistado. Sus respuestas se reenvían en un nuevo cuestionario para confirmarlas o modificarlas aquí se puede evidenciar la retroalimentación propia del método, con el objetivo de llegar a un consenso en las respuestas o en su defecto que no se produzcan modificaciones en las mismas. (p. 3)

El Método Delphi es muy útil ante situaciones de incertidumbre o en aquellas en las que se carece de información objetiva. Es más útil en situaciones donde es apropiado hacer uso del juicio experto de un individuo.

Debido a que para la ejecución del método es requerido un número reducido de participantes (entre 6 y 30), el método no generará resultados estadísticamente significativos, sin embargo, por el nivel de experticia de los encuestados, los resultados representan en resumen el pensamiento de un grupo especial (Gordon, 1994).

Las características principales de la aplicación de este método son: (a) anonimato de los participantes, se conocerán los perfiles únicamente y (b) existe una constante retroalimentación que ayuda a la selección de resultados confiables.

El Método Delphi consta de cuatro fases:

- *Fase 1 Definición:* Una vez establecido el problema de investigación se debe desarrollar el objetivo de la consulta e identificar las fuentes de información.
- *Fase 2 Conformación del grupo de informantes:* En esta fase se establece el perfil de los participantes. Se elige, invita y consigue la participación de los expertos. Para Landeta (1999), el número de participantes suele oscilar entre 7 y 30 aunque no es un condicionante, tiene que primar la calidad por encima de la cantidad.
- *Fase 3 Ejecución de las rondas de consulta:* En esta fase se elaboran los cuestionarios, se analizan las preguntas del cuestionario inicial y posterior los cuales serán reformulados en base a la retroalimentación que se obtenga del primero y se llevarán a cabo cuantos cuestionarios sean requeridos hasta obtener un consenso por parte de los expertos. Las respuestas se organizaran en función al grado de acuerdo. Para Pozo, Gutiérrez y Rodríguez (2007) el objetivo de las rondas es consolidar el pensamiento del grupo e informar a los participantes sobre las conclusiones.
- *Fase 4 Resultados:* En esta fase se analizan las respuestas de la última ronda y se elabora el informe final

### **Delphi Modificado.**

Con el pasar del tiempo, desde su creación, el Método Delphi ha ganado terreno en el campo educativo y de investigación, por lo tanto Murray y Hammons (1995) así como Mengual (2011), proponen un nuevo enfoque me Método Delphi y es un Delphi Modificado; a diferencia del original en el cual se realizan tres o más rondas en el Delphi modificado se suelen realizar dos rondas debido a:

- El Método Delphi puede ser una tarea larga y costosa tanto para el investigador como para los expertos.
- Cada ronda consume un tiempo extendido lo cual hace más difícil mantener el nivel de aceptación de una respuesta.
- Dos rondas han sido catalogadas como las suficientes para mantener la atención de los encuestados.
- Los expertos reaccionan ante un tema sin oportunidad de generar alguno nuevo.
- Se obtienen conclusiones y no construcciones de posibles nuevos problemas.

Consecuentemente para el desarrollo del enfoque cualitativo emplearemos un Método Delphi – Modificado.

### **Selección de expertos.**

Un experto es un individuo que conoce del tema ya sea a nivel académico a través de investigaciones realizadas o a través de los conocimientos adquiridos en el desarrollo de la práctica.

### **Entrevista.**

En los estudios cualitativos existen diferentes formas de recolección de datos y siguiendo el lineamiento del Método Delphi Modificado, la herramienta de recolección de datos a usarse será la entrevista. Para Taylor y Bogdan (1990), la entrevista constituye *encuentros reiterados cara a cara entre el investigador y los informantes* (p. 101). Previo al encuentro con el experto se estructuraron los cuestionarios a emplearse en las entrevistas.

Entre las ventajas que tienen la realización de entrevistas estructuradas tenemos:

- La información es más fácil de procesar
- El entrevistador no necesita estar entrenado en la técnica pues es conocedor del tema de estudio.
- Existe uniformidad en la información obtenida.
- No se dejan cabos sueltos en cuanto al cumplimiento de los objetivos de la investigación.

Para la primera entrevista se desarrolló un cuestionario el cual constó de una serie de preguntas preparadas cuidadosamente, enmarcados en los objetivos, hipótesis y problema de investigación.

En total se desarrollaron dos cuestionarios. El primero contenía preguntas abiertas en las cuales el entrevistado podía fácilmente entregar mediante cada respuesta su experiencia y conocimiento en el tema, mientras que, en el segundo cuestionario se desarrollaron preguntas cerradas las cuales fueron elaboradas en base a las respuestas obtenidas del primer cuestionario.

Para Bernal (2010), las preguntas abiertas son aquellas que se permite una libre respuesta por parte del entrevistado, esta se incluye textualmente en el cuestionario y son difíciles de tabular, mientras que las preguntas cerradas son aquellas cuyas respuestas están predeterminadas y son presentadas explícitamente en el cuestionario. Las respuestas están delimitadas con un SI o un NO, también nos menciona otro tipo de preguntas que son las respuestas en escala en las cuales el entrevistado manifiesta un grado de aceptación en relación a una variable como, por ejemplo: “Muy de acuerdo”, “De acuerdo”, “Indiferente” “En desacuerdo” o “Muy en desacuerdo”, lo cual también es conocido como el Método Likert.

Un cuestionario puede ser desarrollado a través de diferentes medios: entrevista personal o telefónica, usando medios electrónicos (correo electrónico, fax) o que la persona entrevistada sea quien llene el cuestionario.

El desarrollo de los cuestionarios fue realizado mediante entrevistas personales y vía e-mail con los expertos.

### **Población y muestra.**

Considerando que al presente trabajo de titulación se le dio un enfoque cualitativo empleando un Método Delphi Modificado, se seleccionaron 11 expertos cuyos perfiles se detallan los perfiles a continuación:

Tabla 9.

*Expertos participantes en las entrevistas.*

<b>Perfil</b>	<b>No.</b>
Socios de firma de auditoría	1
Gerentes de firma de auditoría	5
Expertos de auditoría forense	2
Audidores financieros independientes	2
Expertos en sistemas de información	1
<b>Total</b>	<b>11</b>

*Nota:* Categorías de los expertos entrevistados.

El muestreo se realizó en base a una muestra por saturación, el mismo que se describe a continuación:

### **Muestreo por saturación**

El número de expertos seleccionados se determinó considerando a Morse (1998), quien nos indica que la recolección de datos se da hasta que ocurra la saturación. Se entiende por saturación el punto en el cual se ha escuchado reiteradamente una cantidad determinada de ideas y con cada entrevista ya no se obtienen elementos adicionales o nuevos. Para Morse mientras continúen apareciendo nuevos datos, la búsqueda no debe detenerse.

Sin embargo, el concepto de la saturación ha sido cuestionado por otros autores como Mayan (2009), que considera que el investigador debe continuar con la indagación no necesariamente hasta obtener una posible saturación, sino hasta cuando el investigador considere que mediante la indagación ha logrado obtener algo novedoso o relevante sobre el fenómeno que investiga.

## **Capítulo III: Resultados**

A continuación, se presentan los resultados de las dos rondas de entrevistas realizadas a los expertos contables y de auditoría, para lo cual se ha aplicado el Método Delphi:

### **Entrevistas**

Las entrevistas fueron realizadas a una población de 11 expertos. La primera entrevista se desarrolló empleando un cuestionario con preguntas abiertas, de la que se obtuvieron los diferentes enfoques de los expertos en relación a cada pregunta. En esta primera ronda se identificaron algunas respuestas repetitivas, las cuales son consideradas como un acuerdo entre los expertos, y fueron corroborados por los expertos en una segunda ronda en la que se afianzaron los enfoques.

### **Resultados de las entrevistas**

A continuación, se resumen las principales respuestas de las preguntas realizadas en la primera ronda de entrevista, las cuales fueron empleadas para la identificación de riesgos e implementación de los procedimientos de auditoría forense en fraudes de lavado de activos en inmobiliarias:

En relación a la primera pregunta, los expertos concluyeron de manera unánime que el sector inmobiliario es un sector que se encuentra constantemente expuesto al cometimiento de fraude de lavado de activos ya que en este se manejan diariamente grandes sumas de dinero en efectivo ya sea que este dinero provenga de clientes o se destine a pago de proveedores y empleados. Por el giro del negocio, este sector es más atractivo para el defraudador ya que es fácil para éste ubicar a un tercero que figure como propietario de un bien y al cabo de un determinado tiempo el “cliente” decide retirarse del proyecto solicitando un cheque con el dinero entregado descontado un margen de penalidad, al defraudador está dispuesto a perder con el objetivo de lavar la mayor parte del dinero.

Una de las razones por las cuales se pueden desarrollar fraudes de lavado de activos en una empresa, es porque existe complicidad o aceptación al cometimiento de este delito por parte de los altos mandos de la entidad, es decir, Gerentes, Administradores, Directores o Accionistas, que buscan incrementar su margen de

ganancias con nuevos inversionistas sin considerar que están poniendo en riesgo el negocio, esto no excluye la responsabilidad de que este delito sea llevado a cabo por funcionarios de cargos medios o bajos, como pueden ser vendedores, que con el afán de generar más ventas ingresen clientes que estén involucrados en negocios ilícitos.

Como parte del desarrollo del presente trabajo de titulación consistió también en crear la necesidad de llevar a cabo auditorías forenses de manera periódica en compañías del sector inmobiliario, enfocadas a la detección y prevención de fraudes de lavado de activos; sobre lo cual, los expertos concluyeron que el trabajo de un auditor forense es más especializado y específico por lo cual con el desarrollo de una auditoría forense se obtendría información de primera mano para la identificación de tipologías, señales de alerta, actualización de manuales de políticas y procedimientos y verificación de cumplimientos de políticas de control interno de manera recurrente. Sin embargo, los expertos no lograron ponerse de acuerdo en cuanto a los periodos en los que estos trabajos pueden ser realizados, 9 de ellos concluyeron que un lapso de 2 – 3 años y 2 de 3 – 5 años consideraron es el tiempo adecuado para recopilar información valiosa y eficiente para el desarrollo del trabajo.

También se consultó a los expertos sobre los procedimientos de auditoría forense apropiados para identificar fraude de lavado de activos y entre los principales se obtuvieron los siguientes:

- *Análisis de variaciones inusuales a nivel de estados financieros.* - Este procedimiento consiste en identificar a nivel de estados financieros variaciones que no correspondan al giro normal del negocio, estos resultados nos pueden dar pautas o indicios de actos ilegales que pueden estar ocurriendo en la entidad. El análisis de los ratios financieros también debe formar parte de este procedimiento.
- *Cruce de números de identificación de clientes, proveedores y empleados con las listas de empresas fantasmas del SRI y entidades no cooperativas con GAFI.* – Es un procedimiento que le da al auditor forense las pautas o indicios de vinculación con partes ligadas a actos de corrupción que conllevan al cometimiento de lavado de activos en la

organización, consecuentemente el auditor deberá evaluar el tipo, monto y frecuencia de la transacción para determinar la existencia y pertinencia de la misma.

- *Revisión de clientes retirados.* – Una práctica efectuada por los lavadores es involucrarse en proyectos inmobiliarios y en un determinado tiempo, cuando el proyecto se encuentra pagado casi en su totalidad, desvincularse del mismo, solicitando el dinero desembolsado aplicando un porcentaje de penalidad, al lavador no le importa perder siempre y cuando el dinero sucio que entregó a la inmobiliaria provenga de una fuente legal, una institución financiera, por ejemplo, la cual se encargará de entregar un cheque con el valor solicitado perfeccionando de esta forma el lavado de dinero.
- *Identificación de las fuentes de financiamiento.* – Es importante que el auditor conozca sobre las fuentes de financiamiento de la entidad, qué medios utiliza para desarrollar sus operaciones; si el dinero proviene de terceros, ¿Quiénes son estos terceros?, ¿Cuál es su participación en la entidad?, ¿De dónde provienen estos fondos?, son indagaciones que el auditor debe hacerse y resolver para aclarar o confirmar la vinculación o no de la entidad con personas naturales o jurídicas involucradas en actos ilegales.
- *Análisis de los montos recibidos.* – El auditor debe evaluar aquellos valores inusuales que no provienen del giro del negocio y determinar su origen y el uso que le dio la entidad a los mismos.

Adicionalmente, los expertos consideraron importante el uso de herramientas de análisis de datos en el desarrollo de auditorías forenses del sector inmobiliario, ya que por el giro del negocio es común ver en las bases de información que en este sector se emplean, un gran número de entradas y para la manipulación de esta información y el desarrollo de un trabajo eficiente que involucre la optimización de recursos (tiempo, personal, suministros) es casi vital el uso de herramientas informáticas.

Finalmente, se les consultó a los expertos sobre los controles apropiados para prevenir fraudes de lavado de activos, a lo cual los expertos concluyeron entre otros en que los siguientes son los más importantes:

- *Diseño e implementación de manuales de políticas y procedimientos anti LA / FT.* – Es una medida propuesta por los expertos considerando que en una entidad deben existir controles antifraudes que ayuden a los empleados y funcionarios a identificar oportunamente estos casos, antes de que se vean involucrados en actividades ilegales.
- *Documentación adecuada de la información relacionada a clientes, proveedores y empleados.* – Es uno de los mecanismos requeridos por las leyes locales para la prevención de fraudes de lavado de activos provenientes del interior de la entidad. El estudio de los empleados, el conocimiento del cliente y del proveedor le permitirá a los funcionarios tener indicios sobre posibles actos ilegales que se estén dando en la entidad. Aquí también se debe considerar la rotación del personal a nivel de puestos, pues es un indicador que podría desembocar en la confirmación de posibles actos inusuales.
- *Capacitación periódica al personal de la entidad, incluidas evaluaciones de su conocimiento sobre el lavado de activos y sus consecuencias.* – Una medida para prevenir el fraude de lavado de activos es inculcar a los empleados en conocer cómo se producen los fraudes de lavado de activos, qué hacer para identificarlos, y las consecuencias de desarrollar estos delitos en la entidad; una capacitación con la que puedan ser capaces de identificar y comunicar sospechas de fraudes.
- *Monitoreos periódicos sobre el estilo de vida y niveles de ingresos del personal.* – Ya que el fraude en ocasiones proviene del interior de la entidad, es importante conocer a sus empleados y monitorearlos con frecuencia, para lo cual se emplearán diversos mecanismos, hoy en día un buen aliado son las redes sociales que inconscientemente nos permiten conocer sobre las evoluciones en la vida de las personas.

En la segunda etapa de las entrevistas, y conforme a lo indicado en el Método Delphi Modificado, se diseñó un cuestionario de preguntas cerradas que permitieron confirmar y llegar a un consenso con los expertos sobre las respuestas proporcionadas en la primera ronda. Para el efecto, se empleó la escala de Likert. La escala de Likert fue utilizada en la segunda ronda del Método Delphi Modificado. Para el efecto las preguntas fueron de carácter afirmativo elaboradas en función a las respuestas obtenidas de la primera ronda de preguntas.

### **Escala de Likert.**

La escala de Likert fue desarrollada por el psicólogo estadounidense Rensis Likert en 1932 cuando descubrió el principio para medir actitudes, mediante solicitudes realizadas a personas para responder afirmaciones, dirigidas a conocer los niveles de aceptación de un tema específico (Hernández, Fernández y Baptista, 2010).

Para Bowling, Burns y Grove (1997) la escala de Likert utiliza formatos de elección fija y miden actitudes u opiniones, midiendo de esta forma los niveles de aceptación, es decir, si un individuo esta de acuerdo o en desacuerdo con el tema en estudio. Según McLeod (2008), al encuestado se le puede ofrecer de cinco a nueve respuestas precodificadas entre las cuales siempre habrá un punto neutral, es decir un punto en el que no está de acuerdo ni en desacuerdo. Sin embargo, el número de niveles de respuesta más utilizados son de cinco; los niveles propuestos pueden ser: (a) Totalmente de acuerdo; (b) De acuerdo; (c) Ni de acuerdo ni en desacuerdo; (d) En desacuerdo y (e) Totalmente en desacuerdo.

## **Capítulo IV: Auditoría forense de lavado de dinero**

### **Procedimientos de auditoría forense enfocadas a la detección y prevención de fraude de lavado de activos en empresas inmobiliarias**

El objetivo del presente trabajo de titulación es proporcionar al auditor forense una herramienta de procedimientos enfocados a detectar, identificar y prevenir fraudes de lavado de activos.

Los procedimientos de auditoría forense los llevaremos a cabo en dos etapas, la primera trata sobre la evaluación de la entidad y la segunda etapa contiene el desarrollo de los procedimientos

#### *Primera etapa: Evaluación del cliente:*

En esta etapa el auditor debe realizar el proceso de planeación de la auditoría, del cual forma parte el conocimiento del cliente, para lo cual el auditor deberá solicitar:

- Estados financieros de los últimos 3 – 5 años debidamente firmados por los funcionarios responsables.
- Antecedentes bancarios de los miembros del Directorio y Accionistas de la Compañía.
- Copias de las actas de junta general de accionistas y directorio de la Compañía.
- Verificar que la Compañía, así como sus directores y accionistas no figuren en el listado de personas / entidades no cooperativas del GAFI, ni en el listado de empresas fantasmas del SRI.
- Información societaria de la Compañía.
- Con los estados financieros proporcionados por la Compañía, se realizará la revisión analítica donde se analizarán las variaciones significativas e inusuales. Para el desarrollo de este procedimiento se deben considerar las directrices propuestas en el punto *1.3.6 Auditoría forense aplicada al lavado de activos* del Capítulo I, donde se exponen pautas a seguir en el análisis de los estados financieros.

- Se analizará el entorno del sector para verificar que las variaciones detectadas en la revisión analítica se relacionan con la evolución del mercado.
- El auditor podrá también realizar comparaciones entre empresas similares cuya información se encuentra disponible en la página de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.
- Entendimiento sobre los procesos de control interno que ha diseñado e implementado la Compañía.

*Segunda etapa: Procedimientos de auditoría:*

Los principales procedimientos a realizar en esta etapa son:

- Obtener un entendimiento de la entidad mediante entrevistas con la Gerencia sobre las políticas y procedimientos anti-fraude que posee la entidad.
- En caso de existir, realizar un seguimiento sobre comunicados de no cumplimiento de la normativa sobre procedimientos de prevención de fraude de lavado de dinero.
- Indagar sobre la estructura organizacional de la entidad, las capacitaciones al personal sobre temas relacionados a los valores éticos, riesgo inherente de la actividad, conocimiento del cliente. El auditor debe tener en consideración lo siguiente en relación a cada punto:

*Estructura organizacional:*

- La entidad ha establecido niveles de aprobación, donde se identifiquen las firmas que se requieren por parte de funcionarios de la entidad en operaciones significativas.
- Las responsabilidades ligadas a los procesos de prevención de fraude de lavado de activos han sido consideradas para las descripciones de los puestos.

*Capacitaciones de valores éticos*

- Verificar la existencia de un código de ética y manuales de políticas y procedimientos anti-fraude.

- Adicionalmente, el auditor deberá solicitar la evidencia de que estos manuales y códigos han sido puestos a conocimiento de todos los funcionarios y empleados de la entidad.
- La entidad debe realizar cursos de capacitación y entrenamiento del personal involucrado en los procesos de prevención de lavado de dinero.
- La capacitación debe enfatizar sobre la responsabilidad de los empleados de informar sobre indicios de operaciones de lavado de dinero que hayan identificado dentro de la entidad.
- Verificar la participación del personal de la entidad en las capacitaciones y entrenamiento.

#### *Riesgo inherente*

- Verificar la existencia de partes relacionadas ubicadas en paraísos fiscales o en los listados de entidades no cooperativos del GAFI, y el listado de empresas fantasmas del SRI, para lo cual puede utilizar herramientas de análisis de datos lógicos, como ACL donde podrá realizar cruces de información. También se puede utilizar los softwares específicos creados con este fin, como lo es TOPBLS que brinda servicios de información de listas.
- Revisar si la compañía ha mantenido transacciones con entidades ubicadas en paraísos fiscales o que consten en los listados de entidades no cooperativos del GAFI, y el listado de empresas fantasmas del SRI, este proceso lo puede llevar a cabo utilizando la herramienta ACL donde se podrá aplicar una función similar a la de *BuscarV* o *ConsultaV* de Excel.
- Indagación sobre los perfiles de clientes, para verificar que los desembolsos realizados por estos sean razonables en función a su perfil económico.

#### *Conocimiento del cliente*

- Verificar si la entidad cuenta con procedimientos adecuados en el marco del conocimiento del cliente, los cuales deben ser cumplidos a cabalidad antes de iniciar cualquier operación con el cliente.

- Verificar que la entidad haya documentado correctamente toda la información pertinente a sus clientes y se encuentre debidamente archivada, ya sea en medios electrónicos o en físicos.
- Verificar los procedimientos de la entidad para identificar el perfil de sus clientes. Este perfil debe realizarse en base a la historia del cliente a la cual la entidad debe tener acceso a través de herramientas informáticas y bases de datos externas.
- La información del cliente debe actualizarse constantemente durante el tiempo que dure la relación comercial.

Estos procedimientos fueron extraídos de las entrevistas realizadas a los expertos de contabilidad y auditoría; fueron categorizados y desarrollados con amplitud.

Adicionalmente, también se han expuesto tipologías con sus respectivas señales de alerta, las cuales fueron desarrolladas en el literal *Tipologías de lavado de activos*; a continuación, desarrollamos procedimientos de auditoría enfocados a cada tipología. Una vez entendido el funcionamiento de cada tipología e identificadas las señales de alerta que permiten al auditor la identificación oportuna de la ocurrencia de estas tipologías. Para el desarrollo de esta propuesta metodológica se han seleccionado las señales de alerta aplicables a cada tipología y se han desarrollado los procedimientos de auditoría acordes a cada señal de alerta.

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

*Señal de alerta #1 y #3: Inmobiliarias que presentan como principal fuente de ingreso, las transferencias internacionales e ingreso de divisas a inmobiliarias, que no guardan relación con la situación financiera.*

Hemos considerado conveniente la unificación de estas señales de alerta, para la verificación de ocurrencia de las mismas, el auditor deberá realizar los siguientes procedimientos:

- Revisión de los movimientos bancarios realizados durante el período sujeto a análisis.
- En caso de encontrar movimientos de dinero correspondientes a transferencias recibidas del exterior, se debe analizar la frecuencia, tiempo y montos recibidos; es decir, analizar las tendencias de estas transacciones.
- En caso de existir este tipo de transacciones el auditor deberá solicitar la documentación soporte que permitan validar el origen y pertinencia de estos movimientos, así mismo deberá considerar si estos movimientos están o no relacionados con las actividades de la compañía.
- El auditor debe considerar que, para que la compañía reciba fondos del exterior es porque la negociación se ha realizado con funcionarios del alto nivel en una organización, quienes han autorizado el depósito de estos fondos en cuentas de la compañía. Por lo tanto, el auditor debe analizar los perfiles de los empleados y funcionarios de la entidad.

*Señal de alerta #2: Incremento injustificado en las cuentas bancarias de personas naturales y/o jurídicas cuya actividad económica se relacione con agentes inmobiliarios.*

Esta señal de alerta se da cuando la sospecha de fraude en una entidad está latente. Para lo cual, el auditor requerirá la siguiente información:

- Análisis de perfiles de los funcionarios y empleados de la entidad; este análisis comprende la revisión de la evolución del status socio-económico de los integrantes de la entidad.
- Para poder continuar con la prueba de esta señal de alerta, el auditor requerirá tener acceso a la información bancaria de los funcionarios y empleados de la entidad sujetos a análisis.
- Una vez obtenida la información bancaria de los funcionarios y empleados el auditor deberá revisar los movimientos e identificar transacciones inusuales y sospechosas, sobre todo considerando si estas transacciones fueron por agentes inmobiliarios.

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

*Señal de alerta #1: Socios o miembros de juntas directivas que aparecen con registros en alguna lista restrictiva (OFAC, Interpol, FBI, CIA, etc.)*

El procedimiento aplicable para el desarrollo de esta señal de alerta es el cotejo entre las listas restrictivas y los nombres de los funcionarios de la entidad. Esta señal de alerta se encuentra ligada a las denominadas *Personas Políticamente Expuestas (PEP)*, las cuales el GAFI (2013) define como aquellos individuos que desempeñan o han desempeñado funciones públicas destacadas, entre las cuales se pueden considerar jefes de Estado, funcionarios gubernamentales, políticos, jueces o militares de alta jerarquía, altos ejecutivos de empresas estatales, funcionarios importantes de partidos políticos.

Para la revisión de estos listados en el mercado se comercializan diversos softwares informáticos de auditoría, los cuales son presentados en el punto 1.4.1., como lo son: DETECTART y TOPBLS.

*Señal de alerta #5: Agentes o empresas inmobiliarias recientemente constituidas que presentan un alto nivel de transacciones de compra / venta*

En el desarrollo de esta tipología se debe considerar que en el nacimiento de toda empresa al inicio las actividades de compra y venta no representan un alto volumen en cantidad o valores monetarios. Por lo tanto, el auditor debe considerar:

- La evaluación de la existencia u ocurrencia de estas transacciones.
- El auditor debe cotejar los números de identificación de los proveedores y clientes con los listados emitidos por entidades de regulación sobre empresas fantasmas, como es el caso de Ecuador, donde el Servicio de Rentas Internas actualiza periódicamente el listado de empresas fantasmas. Este cotejo le puede dar indicios al auditor sobre la validez o integridad de las transacciones.

*Señal de alerta #2: Sociedades que son recientemente constituidas y que absorben a sociedades creadas a partir de la escisión del patrimonio de una tercera sociedad*

En el desarrollo y análisis de esta señal de alerta el auditor forense debe enfocarse en el proceso y razones de constitución, absorción y escisión que se relacione con nuevas compañías, debe revisar el origen de los fondos que dan paso a una nueva entidad. En ocasiones estas nuevas entidades terminan siendo empresas fantasmas que sirven de puente o intermediario en la transferencia de dinero con fines de que este sea lavado empleando para el efecto las operaciones de la entidad.

El auditor debe revisar las transacciones que la entidad tenga con estas compañías (en caso de existir estas transacciones).

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

*Señal de alerta #1: Agentes o empresas inmobiliarias que presentan incremento patrimonial injustificado*

Una de las principales características del auditor forense es su alto grado de escepticismo profesional, el cual en esta señal de alerta es bien valorado. El auditor al identificar incrementos no acordes a la realidad económica del sector se obliga a revisar las transacciones que están estrechamente ligadas a estos incrementos. Una vez identificadas estas transacciones el auditor debe revisar los movimientos patrimoniales para determinar el año de origen de estas transacciones,

*Documentación de la información*

Adicionalmente, el auditor para fines de documentación de la información obtenida y procesada, puede utilizar un esquema como se describe a continuación:

Tabla 10

*Matriz para documentación de procedimientos de auditoría forense*

							Materialización del fraude			
Señal de advertencia	Riesgo	Prueba	Objetivo	Alcance	Muestra	Resultado	Monto	Tiempo	Esquema de fraude	# Operaciones detectadas

## **Conclusiones y recomendaciones**

### **Conclusiones**

El impacto financiero, económico y social que tiene la ejecución de delitos de lavado de dinero, es devastador para una organización, se encuentra en juego su prestigio, la inversión, el financiamiento y las nuevas oportunidades que se le puedan presentar en cuanto a nuevos negocios y proyectos. En el desarrollo del presente trabajo de titulación se ha logrado plasmar las señales de alerta y la forma de abordar estos riesgos con ayuda de los procedimientos de auditoría más relevantes, que el auditor puede identificar y aplicar en la ejecución de su trabajo.

Se destacó además el uso de herramientas de análisis de datos en la ejecución de la auditoría, permitiéndole al auditor presentar resultados en menor tiempo, optimizar recursos y poder enfocarse con claridad en posibles esquemas de fraude de lavado de activos. Esto se logra mediante la aplicación de procedimientos de auditoría y revisión empleando softwares de auditoría y de detección de fraudes, que sin lugar a dudas son un gran aliado del auditor actual.

Como parte del desarrollo de la propuesta metodológica se lograron identificar también los controles aplicables a los esquemas de fraude que permitirán a la entidad controlar la ocurrencia del delito, siempre y cuando estos controles sean implementados correctamente y cumplidos por parte del personal de la entidad. Una recopilación de estos controles se presenta en la parte de recomendaciones.

Adicionalmente, se logró concluir que el sector inmobiliario se encuentra propenso al cometimiento de fraudes de lavado de activos debido a que en este se manejan a diario grandes sumas de dinero en efectivo, lo cual lo hace un negocio atractivo para los defraudadores. Y es por esta razón que hoy en día son un sin número de entidades dedicadas al control de programas antifraude, que trabajan en conjunto con las fiscalías de cada país para determinar los orígenes y tipologías empleadas por los delincuentes en la ejecución de estos delitos y de esta manera desarrollar nuevas medidas y requerimientos para las entidades sujetas a su control, con el único objetivo de evitar el ingreso de dinero de origen ilícito en economías legales.

De manera más específica se pudo concluir que las 3 tipologías identificadas por la UAFE: Canalización de recursos ilícitos a través de empresas inmobiliarias nacionales y extranjeras, ocultamiento de bienes y recursos de origen ilícito mediante la escisión y absorción de empresas inmobiliarias y financiación del terrorismo a través de la creación de empresas y establecimientos comerciales para efectuar operaciones de compra / venta de bienes inmuebles y sus respectivas señales de alerta, son un buen referente que debe tenerse en cuenta al momento de evaluar si en una entidad se están llevando a cabo actos relacionados al lavado de activos.

En desarrollo y estudio sobre el funcionamiento de estas tipologías se pudo desarrollar en coordinación con expertos en el área de auditoría los procedimientos aplicables que permiten abordar este tipo de fraudes; entre los principales procedimientos se destacan la capacitación a empleados sobre el lavado de activos y los fraudes relacionados, la revisión periódica de los cambios significativos a nivel de estados financieros haciendo uso de revisiones analíticas, revisión de transacciones inusuales que no estén acorde al giro del negocio, cruce de códigos de identificación de clientes, proveedores y empleados con las bases de empresas fantasmas del SRI, estos entre los procedimientos más importantes o claves.

Con la evolución de la tecnología a lo largo del tiempo, hoy en día para llevar a cabo la ejecución de auditorías, sean estas de carácter financiero o forense, es fundamental el uso de herramientas informáticas, las cuales ayudan a optimizar recursos (dinero, tiempo y personal) ya que simplifican la labor del auditor y permiten proporcionar resultados en menor tiempo para la toma de decisiones.

En este contexto, también se han desarrollado softwares específicos para la identificación de posibles fraudes de lavado de activos, los cuales permiten la verificación de información de manera ágil y eficiente. Para estos fines tenemos softwares como *DETECTART*, Sistema de Administración del Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo (SARLAFT) y *TOPBLS* desarrollado por SIDIF Ltda. (Colombia) brinda “Servicios de Información de Listas”, que son softwares específicos creados con el fin de detectar rasgos, tendencias o coincidencias que le permitan al evaluador encontrar posibles casos de lavado de activos.

Finalmente, y como consecuencia de la existencia de un riesgo nace un control, el cual es diseñado una vez que se ha estudiado la tipología y sus señales de alerta, en este trabajo de titulación se presentan los controles antifraudes que pueden aplicar las empresas inmobiliarias, entre los cuales se pueden destacar: actualizaciones periódicas de la información contenida en las carpetas de clientes, análisis de la rotación del personal, revisión de la ocurrencia y origen de las transferencias; en resumen, una evaluación constante de las transacciones que realice la compañía.

Cuando el delito se continúa cometiendo, cuando se conoce qué negocios podrían ser el hogar de actividades relacionadas a actos criminales y que no permiten el desarrollo de otros negocios capaces de competir limpiamente afectando gravemente la economía de un país y las finanzas públicas, es aquí donde se requiere del trabajo de un auditor forense, un trabajo especializado y enfocado a la mejora continua del ente auditado y del sector en el que se desenvuelve.

Consecuentemente, y como resultado de este trabajo, se considera conveniente la realización de auditorías forenses en lapsos de tiempo no mayores a tres años, siendo considerado este un tiempo prudente para la recopilación de información donde se podrá realizar un análisis razonable sobre el desarrollo de tipologías que afecten al sector y el diseño o reforzamiento de controles, políticas y procedimientos específicos.

Una auditoría forense enfocada a la detección y prevención de fraudes de lavado de activos, se puede convertir en un gran aliado para los organismos de control que buscan frenar la ocurrencia de delitos de lavado de activos, ayudaría a mantener un registro estadístico sobre la ocurrencia del delito, serviría para el desarrollo de políticas antifraude y sus resultados se convertirían en un programa de retroalimentación para empresas del sector, ayudando a reforzar sus políticas y procedimientos en cumplimiento de la Ley.

### **Recomendaciones**

En base a lo previamente desarrollado se recomienda lo siguiente:

- Auditorías forenses cada 3 años, enfocadas a la detección y prevención de lavado de activos.

- Diseño de manuales de control interno que incluyan políticas y procedimientos anti-fraude
- Implementar en la empresa la opción de denuncias anónimas, con el fin de que los empleados puedan notificar actos fraudulentos en caso de identificarlos.
- Análisis de las variaciones inusuales, resultantes de la revisión de los estados financieros de la entidad.
- Capacitaciones y entrenamiento al personal de la entidad sobre los métodos empleados para el desarrollo de fraude de lavado de activos, su impacto en la economía local, internacional y en sector.
- Evaluaciones periódicas al personal, donde se pueda validar su nivel de conocimiento sobre el tema.
- Monitoreos periódicos de los estilos de vida de funcionarios y empleados de la entidad con el objetivo de identificar indicios de cambios significativos que conlleven a indagar sobre el desarrollo de posibles actos de fraude dentro de la entidad.
- Actualización periódica de los listados de empresas fantasmas del SRI y entidades no cooperantes del GAFI, que empleando una herramienta de análisis de datos lógicos, permita identificar si la entidad (directores, accionistas, empleados, clientes, proveedores) se encuentra vinculada o realiza transacciones con alguna de las entidades consideradas en los listados.
- Análisis de la rotación del personal, con el objetivo de identificar los puestos que requieren de mayor tiempo.
- Actualización periódica de la información contenida en las carpetas de clientes.
- Seguimiento de las transacciones reportadas como inusuales y sospechosas ante el organismo de control (UAF)
- Revisión de la ocurrencia y origen de transferencias provenientes del exterior, sobre todo cuando estas no pertenezcan al giro del negocio.

## Referencias

- Aguirre, Eduardo Luis (2011). "Manual de Sociología Jurídica. Lecciones de Sociología Criminal", Ed. Universitaria de La Plata
- Antilavado de dinero (2018).
- Bautista N., Castro H., Rodríguez O., Moscoso A., Rusconi M. (2005). Aspectos Dogmáticos, Criminológicos y Procesales del Lavado de Activos
- Blanco I. (2012). El Delito de Blanqueo de Capitales
- Bruno M. Tondini (2015). Blanqueo de capitales y lavado de dinero: su concepto, historia y aspectos operativos:
- Cano C. y Lugo D. (2005). Auditoria Forense en la investigación criminal del lavado de dinero y activos.
- Comisión Interamericana para el Control del Abuso de Drogas – CICAD (2018)
- Córdoba A. y Solís L. (2001). El lavado de dinero: Distorsiones económicas e implicaciones sociales.
- Donald R. Cressey (1973). Dinero de los demás
- El Universo (2012). Ecuador, el “lista negra” de GAFI por 6 incumplimientos
- El Universo (2017). El lavado de activos en el Ecuador  
<https://www.eluniverso.com/opinion/2017/09/17/nota/6384298/lavado-activos-ecuador>
- Elda Leticia León Vite y Sergio Lagunas Puls (2017). Auditoría forense: conceptualizaciones y adopción en América Latina.
- Enríquez F. (2015). Ecuador en el circuito de lavado de activos. Perfil criminológico Junio 2015 No. 14. Fiscalía General del Estado  
<file:///C:/Users/rosangela.rojas/Downloads/RECAIAudForense.pdf>
- Fiscalía General del Estado Ecuador (2015). Perfil Criminológico del Lavado de Activos en el Ecuador.

GAFILAT (2008). Guía del Enfoque Basado en el Riesgo para Combatir el Lavado de Activos y el Financiamiento del Terrorismo.

GAFILAT (2015). Estándares Internacionales sobre la Lucha contra el Lavado de Activos y el Financiamiento del Terrorismo y la Proliferación - Las Recomendaciones del GAFI.

GAFILAT (2016). Informe de Tipologías Regionales GAFILAT 2014-2016.

Gomez D. (1996). El delito de blanqueo de capitales en el Derecho español. Barcelona, Editorial S.L.

Hernández H. (2006). El Lavado de Activos. 2da. Edición

<http://repositorio.flacsoandes.edu.ec/bitstream/10469/7173/2/BFLACSO-PC14.pdf>

[http://sidifltda.com/seccion.php?clase=Menu\\_principal&tipo=cat&idcat=1](http://sidifltda.com/seccion.php?clase=Menu_principal&tipo=cat&idcat=1)

<http://www.antilavadodedinero.com/antilavadodedinero-organizaciones-articulo.php?id=6&title=gafisud>

[http://www.cicad.oas.org/main/default\\_spa.asp](http://www.cicad.oas.org/main/default_spa.asp)

<http://www.rafaelsanchezarmas.com/BlanqueoCapitalesArgentina.pdf>

<http://www.uafe.gob.ec/index.php/tipologias-y-senales-de-alerta-sobre-el-lavado-de-activos-en-el-ecuador#tipolog%C3%ADa-6>

<https://www.cuentasclarasdigital.org/wp-content/uploads/2013/07/1-CAMBIOS-.pdf>

<https://www.eluniverso.com/2012/06/29/1/1355/ecuador-lista-negra-gafi-6-incumplimientos.html>

<https://www.pwc.com/cl/es/publicaciones/assets/conprevlavdin.pdf>

[https://www.uiaf.gov.co/asuntos\\_internacionales/organizaciones\\_internacionales/grupo\\_accion\\_financiera\\_7114](https://www.uiaf.gov.co/asuntos_internacionales/organizaciones_internacionales/grupo_accion_financiera_7114)

Juan Pablo Rodríguez Cárdenas (2009). El Manejo de la prueba en términos de auditoría forense para los Casos de Lavado de Activos.

Larrauri, Elena; Cid, José (2001). “Teorías Criminológicas”, Ed Bosch

Ley Orgánica de Prevención de Lavado de Activos y del Financiamiento de Delitos

Linstone HA, Turoff M. (1975) The Delphi method: Techniques and applications

Linstone, H., Turoff, M. : *The Delphi Method. Techniques and Applications*, Addison-Wesley, 1975, p.3

MANTILLA, S. (2004). Evidencia de auditoria forense

Marcelo M. Gómez (2006). Introducción a la metodología de la investigación científica

Mendoza F. (2013). El delito fuente en el lavado de activos

Monetary Found, IMF, Mexico: Detailed Assessment Report on Anti-Money Laundering and Combating the Financing of Terrorism, FMI, USA, 2009, pp. 340-343.

Norman C. Dalkey (1970). The Delphi Method, III: Use of self-rating to improve group estimates

Observatorio de Drogas de Colombia (2018). Lavado de activos

Oficina contra la Droga y el Delito – Naciones Unidas (2008). Riesgo de Lavado de Activos en Instrumentos Financieros

Paraísos fiscales (2018). [http://www.paraisos-fiscales.info/blog/83\\_paraíso-fiscal](http://www.paraisos-fiscales.info/blog/83_paraíso-fiscal)

PriceWaterhouseCoopers - Chile (2007). Control y prevención de lavado de dinero:

Rafael D. (2009). El perfil profesional del auditor forense: [http://www.criminalisticaforense.com/images/papel\\_del\\_auditor\\_forense.pdf](http://www.criminalisticaforense.com/images/papel_del_auditor_forense.pdf)

- Reguant – Álvarez y Torrado – Fonseca (2016). El Método Delphi
- Rodolfo Uribe (2003). Cambio de paradigmas sobre el lavado de activos
- Rodríguez B. (2002). Una aproximación a la Auditoría Forense – Editorial Norma
- Rozas A. (2015). El rol de la Auditoría ante el lavado de activos.
- Salkind, N. (2009). Metodología de la Investigación Científica.
- SAS 99. Consideraciones de Fraude en una Auditoría de Estados Financieros:  
<https://docplayer.es/9976835-Sas-99-consideraciones-de-fraude-en-una-auditoria-de-estados-financieros.html>
- Sistemas de información (SIDIF) (2018). Softwares antilavado
- Tamayo M. (2003). El Proceso de la Investigación Científica, México DF:LIMUSA S.A
- Unidad de Análisis Financiero y Económico (2018)
- Unidad de Información y Análisis Financiero (2018).
- Unidad de Información y Análisis Financiero de Colombia – UIAF (2014).  
Documentos UIAF, Riesgo de lavado de activos y financiación del terrorismo en el sector inmobiliario.
- Unidad de Información y Análisis Financiero de Colombia – UIAF (2014).  
Documentos UIAF, Lo que debe saber sobre el lavado de activos y la financiación del terrorismo.
- Vilera J, y Estanga I. (1994). El Lavado de Dinero en los Países Andinos.

## Apéndice

### CUESTIONARIO

Este cuestionario se elaboró como parte del desarrollo del trabajo de titulación denominado **“Propuesta metodológica para la aplicación de análisis de datos lógicos en los fraudes de lavado de activos en empresas del sector inmobiliario en Guayaquil”**

La información proporcionada en el presente cuestionario será utilizada exclusivamente para fines educativos.

Sus comentarios en relación a los siguientes temas:

#### **Preguntas:**

1. *¿Considera que el sector inmobiliario es uno de los sectores más vulnerables para llevar a cabo fraude de lavado de activos? Justifique su respuesta*

Si. El sector inmobiliario se encuentra sujeto al cometimiento de fraudes de lavado de activos ya que en este sector se mueve diariamente altas sumas de dinero en efectivo.

2. *¿Qué funcionario o cargo en una empresa inmobiliaria considera usted está más propenso al cometimiento de fraude de lavado de activos? Justifique su respuesta*

Por lo general este tipo de fraudes son elaborados por altos funcionarios de la entidad

3. *¿Considera usted que la Ley Orgánica de Prevención, Detección y Erradicación del Delito de Lavado de Activos y del Financiamiento de Delitos constituye una herramienta importante en el control y prevención de fraudes de lavado de activos? Justifique su respuesta.*

Es cierto que el país es muy joven en el tema de prevención y detección de lavado de activos, los oficiales de cumplimiento reciben continuas capacitaciones por profesionales en la materia que le permiten estar al día en este tema; sin embargo considero que es un tema en maduración, podemos aprender del vecino país Colombia por ejemplo. Considero es una herramienta útil de prevención que proporciona señales de alerta en cuanto a montos de las transacciones.

4. *¿Considera que el fraude de lavado de activos en empresas inmobiliarias se encuentra controlado con los reportes mensuales que deben remitir los oficiales de cumplimiento a la UAFE? Justifique su respuesta*

Si. De cierta forma se encuentra controlado, el oficial de cumplimiento debe indagar a profundidad aquellas transacciones inusuales o sospechosas que se originen del análisis de los movimientos mensuales.

5. *¿Considera usted conveniente realizar de manera periódica auditorías forenses enfocadas a la detección y prevención de lavado de activos en empresas inmobiliarias? Justifique su respuesta*

Si, considero que el trabajo del oficial de cumplimiento es importante; sin embargo y considerando que este sector es muy susceptible al cometimiento de fraude de lavado de activos, desde mi punto de vista es aconsejable que se realicen de manera periódicas auditorías forenses ya que el auditor forense tiene escepticismo profesional y el sentido investigativo, características innatas de un auditor que le ayudan a la resolución de problemas.

6. *¿Con qué frecuencia recomienda la realización de la auditoría forense? Justifique su respuesta*

Considero que para los sectores sujetos al control y vigilancia de la UAF debe ser obligatorias auditorías forenses cada 3 años.

7. *¿Considera usted que los resultados obtenidos en una auditoría forense ayudan a minimizar los riesgos de fraude de lavado de activos en una inmobiliaria? Justifique su respuesta*

Definitivamente. Las respuestas que se obtengan de la investigación son el punto de partida para la implementación y fortalecimiento de controles en la entidad.

8. *¿Cuáles son los procedimientos propuestos por usted para el desarrollo de auditoría forense en un fraude de lavado de activos en una empresa inmobiliaria?*

Primero se deben identificar los riesgos o banderas rojas, que también se conocen como señales de alerta, el modelo de operación del lavador y el esquema del fraude para poder direccionar la auditoría. Los procedimientos son variados y dependerán del riesgo que se busca probar. Ejemplos: Una señal de alerta serían fondos recibidos del exterior con mucha frecuencia y en altas cantidades, en este caso el auditor debe analizar los valores recibidos la frecuencia de estas transacciones, tendencias.

Otro procedimiento muy conocido y aplicado es el cruce de los números de identificación o lo que conocemos localmente como RUC con las listas de “personas expuestas políticamente” o los listados de “empresas fantasmas” lo cual le podría dar pistas al auditor sobre posibles indicios de fraude.

9. *En el desarrollo de una auditoria forense ¿Considera usted importante el uso de herramientas de análisis de datos para la aplicación de los procedimientos de auditoria?*

Si. Sobre todo, para el análisis de datos de la magnitud de empresas del sector inmobiliario ya que las matrices o bases de datos son extensas, un programa informático hace más efectiva la labor del auditor.

10. *¿Cuáles son las medidas o controles propuestos por usted en la prevención de fraude de lavado de activos de una empresa inmobiliaria?*

Hay que considerar que estos fraudes son en su mayoría realizados por altos funcionarios de la entidad, en este punto es factible las recomendaciones entregadas por la UAFE en relación a las directrices sobre “Conozca a su cliente / empleado / proveedor”, el oficial de cumplimiento y el auditor interno o contralor de la entidad debe tener un basto conocimiento sobre las personas naturales y jurídicas externas que se relacionan con la entidad.

11. *¿Considera usted que es posible eliminar el riesgo de fraude de lavado de activos? Justifique su respuesta*

Eliminar del todo no, es un riesgo que mientras exista corrupción, terrorismo, narcotráfico estará latente.

12. *¿Considera que el uso de una herramienta informática es clave en la detección y prevención de fraudes? Justifique su respuesta*

Una clave como tal no, considero es un aliado muy útil para el profesional.

## CUESTIONARIO

Este cuestionario se elaboró como parte del desarrollo del trabajo de titulación denominado “**Propuesta metodológica para la aplicación de análisis de datos lógicos en los fraudes de lavado de activos en empresas del sector inmobiliario en Guayaquil**”

La información proporcionada en el presente cuestionario será utilizada exclusivamente para fines educativos.

Sus comentarios en relación a los siguientes temas:

### **Preguntas:**

1. *¿Considera que el sector inmobiliario es uno de los sectores más vulnerables para llevar a cabo fraude de lavado de activos? Justifique su respuesta*

Si, es uno de los sectores considerados por la UAFE como vulnerable para realizar fraude de lavado de activos.

2. *¿Qué funcionario o cargo en una empresa inmobiliaria considera usted está más propenso al cometimiento de fraude de lavado de activos? Justifique su respuesta*

Considerando que es un tipo de fraude de gran escala, este es realizado por funcionarios con cargos pesados/fuertes dentro de una organización.

3. *¿Considera usted que la Ley Orgánica de Prevención, Detección y Erradicación del Delito de Lavado de Activos y del Financiamiento de Delitos constituye una herramienta importante en el control y prevención de fraudes de lavado de activos? Justifique su respuesta.*

Es una herramienta de prevención que se podría considerar es el punto de partida para el diseño de un manual interno.

4. *¿Considera que el fraude de lavado de activos en empresas inmobiliarias se encuentra controlado con los reportes mensuales que deben remitir los oficiales de cumplimiento a la UAFE? Justifique su respuesta*

Considero es una herramienta de detección más que de control, puede que se identifique el fraude, pero eso no significa que deje de ocurrir ya sea por la misma persona, grupo de personas o por otro diferente.

5. *¿Considera usted conveniente realizar de manera periódica auditorías forenses enfocadas a la detección y prevención de lavado de activos en empresas inmobiliarias? Justifique su respuesta*

Una auditoría forense es costosa ya que no tiene el mismo enfoque ni finalidad que una auditoría financiera. Después del año inicial o auditoría forense de primera vez, considero conveniente realizar auditorías de cumplimiento o procedimientos convenidos dirigidos a verificar el cumplimiento, aplicación, ejecución de controles para identificar transacciones vinculantes al lavado de activos.

6. *¿Con qué frecuencia recomienda la realización de la auditoría forense? Justifique su respuesta*

Como mencioné en la pregunta anterior, una auditoría forense es un trabajo muy específico que es requerido para temas puntuales, se solicitaría cuando un funcionario de la entidad, inversionista o una entidad de control tenga sospecha de fraude en la organización, no hay fecha específica para eso.

7. *¿Considera usted que los resultados obtenidos en una auditoría forense ayudan a minimizar los riesgos de fraude de lavado de activos en una inmobiliaria? Justifique su respuesta*

Si por supuesto, todos los resultados que se obtengan de un trabajo de auditoría forense así como de otros tipos de revisión sirven como punto de partida para el diseño de controles que mitiguen riesgos.

8. *¿Cuáles son los procedimientos propuestos por usted para el desarrollo de auditoría forense en un fraude de lavado de activos en una empresa inmobiliaria?*

- Análisis de clientes que se retiran de proyectos inmobiliarios, el fraude de lavado de activos no ingresa únicamente desde los altos mandos, también hay que considerar que llegan “clientes” a comprar viviendas, departamentos y a mitad o finalizando el proyecto se retiran sin importar que se les descontará una penalización. El lavador está dispuesto a perder. Entonces uno de los procedimientos sería el análisis de estos casos, por qué se retira el cliente, que sucedió con el cliente.
- Otro procedimiento sería la verificación de los montos mensuales recibidos de grandes cantidades de dinero, se conoce que el cliente X deposita mensualmente una determinada cantidad de dinero, en caso de que en un determinado tiempo haga depósitos más altos de lo normal se debe analizar en qué situación se encuentra el cliente, indagar de dónde provienen esos fondos, se hace en ambos casos un proceso de investigación.

9. *En el desarrollo de una auditoria forense ¿Considera usted importante el uso de herramientas de análisis de datos para la aplicación de los procedimientos de auditoria?*

Si, una herramienta informática es muy útil en una auditoria del sector inmobiliario ya que en este se manejan muchas transacciones diarias a nivel de clientes y proveedores, las bases de datos son muy pesadas que con los utilitarios comunes se hace más dificultosa la revisión.

10. *¿Cuáles son las medidas o controles propuestos por usted en la prevención de fraude de lavado de activos de una empresa inmobiliaria?*

Los principios de conozca a su cliente, a su empleado, a su proveedor propuestos por la UAFE son un punto de partida, sin embargo, el riesgo siempre va a estar presente.

11. *¿Considera usted que es posible eliminar el riesgo de fraude de lavado de activos? Justifique su respuesta*

No esto no sucederá mientras no se eliminen las organizaciones criminales detrás de este.

12. *¿Considera que el uso de una herramienta informática es clave en la detección y prevención de fraudes? Justifique su respuesta*

El avance tecnológico es una herramienta básica en las auditorías actuales y en el caso de inmobiliarias es fundamental y de mucha ayuda para el auditor en el análisis de bases de datos extensas.

## CUESTIONARIO

Este cuestionario se elaboró como parte del desarrollo del trabajo de titulación denominado “**Propuesta metodológica para la aplicación de análisis de datos lógicos en los fraudes de lavado de activos en empresas del sector inmobiliario en Guayaquil**”

La información proporcionada en el presente cuestionario será utilizada exclusivamente para fines educativos.

Sus comentarios en relación a los siguientes temas:

### **Preguntas:**

1. *¿Considera que el sector inmobiliario es uno de los sectores más vulnerables para llevar a cabo fraude de lavado de activos? Justifique su respuesta*

Si, por años el sector inmobiliario y de constructoras ha estado involucrado en delitos de lavado de activos es de conocimiento internacional que es un sector muy apreciado por los delincuentes para llevar a cabo estos delitos.

2. *¿Qué funcionario o cargo en una empresa inmobiliaria considera usted está más propenso al cometimiento de fraude de lavado de activos? Justifique su respuesta*

El delito puede venir desde los mismos funcionarios / gerentes / directores como de los clientes que ven en el sector una oportunidad de lavar dinero ilícito.

3. *¿Considera usted que la Ley Orgánica de Prevención, Detección y Erradicación del Delito de Lavado de Activos y del Financiamiento de Delitos constituye una herramienta importante en el control y prevención de fraudes de lavado de activos? Justifique su respuesta.*

Si, es una buena guía para controlar a los partícipes externos sean clientes, proveedores, empleados, de la ocurrencia de delitos de lavado de activos en la entidad.

4. *¿Considera que el fraude de lavado de activos en empresas inmobiliarias se encuentra controlado con los reportes mensuales que deben remitir los oficiales de cumplimiento a la UAFE? Justifique su respuesta*

Es una buena alternativa, el oficial de cumplimiento debe cumplir un perfil de investigador al indagar sobre el origen de los fondos de actividades sospechosas o inusuales.

5. *¿Considera usted conveniente realizar de manera periódica auditorías forenses enfocadas a la detección y prevención de lavado de activos en empresas inmobiliarias? Justifique su respuesta*

Una auditoría forense es un trabajo específico que debe ser realizado por profesionales capacitados en la materia y por lo general es iniciado cuando se tiene sospecha de fraude, pero considerando el sector sería bueno hacerlo también a manera preventiva pero es muy complicado porque un gerente o administrador no va a querer que llegue alguien sin que haya necesidad o sea obligatorio como las auditorías financieras a decirle aquí se cometió un fraude, es algo delicado, a no ser que desde el mismo ente de control se norme que cada cierto tiempo estos sectores deben someterse a estas evaluaciones.

6. *¿Con qué frecuencia recomienda la realización de la auditoría forense? Justifique su respuesta*

Puede ser cada 3 – 5 años.

7. *¿Considera usted que los resultados obtenidos en una auditoría forense ayudan a minimizar los riesgos de fraude de lavado de activos en una inmobiliaria? Justifique su respuesta*

Como en toda auditoría o revisión, los resultados que se obtengan definitivamente servirán como punto de partida para el diseño o mejora de controles, manuales de procedimientos etc.

8. *¿Cuáles son los procedimientos propuestos por usted para el desarrollo de auditoría forense en un fraude de lavado de activos en una empresa inmobiliaria?*

El auditor podría verificar para propósitos de cumplimiento de la normativa el contenido de los files de clientes, empleados, proveedores.

En cuanto a los depósitos recibidos se pueden analizar revisiones sobre la razonabilidad de los montos, es decir si el cliente hace depósitos mayores a los pre-establecidos esta situación se debe analizar y verificar si el oficial de cumplimiento realizó las indagaciones respectivas.

Se pueden realizar cruces entre los RUC de las bases de clientes y proveedores con el listado de empresas fantasmas del SRI, estos resultados le pueden dar indicios al auditor sobre la existencia real o no de los clientes y proveedores que han tenido transacciones en la Compañía durante el año.

También se debería analizar la rotación del personal sobre todo de los Directores de la organización.

Se puede indagar y verificar si existe relación entre partes relacionadas en paraísos fiscales y la entidad.

Se puede verificar también si la entidad ha adquirido productos con los cuales se pueda fácilmente llevar a cabo lavado de dinero como lo son compra de obras de arte.

9. *En el desarrollo de una auditoria forense ¿Considera usted importante el uso de herramientas de análisis de datos para la aplicación de los procedimientos de auditoria?*

En una auditoría del sector inmobiliario si considero importante el uso de herramientas informáticas para el análisis de los datos por la magnitud de las bases de datos.

10. *¿Cuáles son las medidas o controles propuestos por usted en la prevención de fraude de lavado de activos de una empresa inmobiliaria?*

Los procedimientos de conozca a su cliente son buenos indicadores para tener un conocimiento previo sobre la persona que desea involucrarse en la entidad, se puede tener una idea global sobre el cliente y en caso de no contener toda la información relacionada al cliente en el archivo indagar porque no se ha podido complementar esta información, qué le ha impedido a la entidad a tener datos del cliente.

También se puede evaluar la pertinencia de las políticas de prevención de lavado de dinero, las mismas que deben incluir como mínimo los controles internos aplicables para el cumplimiento de leyes, capacitaciones y entrenamiento en relación a lavado de dinero.

11. *¿Considera usted que es posible eliminar el riesgo de fraude de lavado de activos? Justifique su respuesta*

El lavado de activos durará mientras duren los actos ilícitos.

12. *¿Considera que el uso de una herramienta informática es clave en la detección y prevención de fraudes? Justifique su respuesta*

Es una herramienta importante en el desarrollo de revisiones o auditorías y servirá para el fin que el auditor le destine.

## CUESTIONARIO

Este cuestionario se elaboró como parte del desarrollo del trabajo de titulación denominado “**Propuesta metodológica para la aplicación de análisis de datos lógicos en los fraudes de lavado de activos en empresas del sector inmobiliario en Guayaquil**”

La información proporcionada en el presente cuestionario será utilizada exclusivamente para fines educativos.

Sus comentarios en relación a los siguientes temas:

### **Preguntas:**

1. *¿Considera que el sector inmobiliario es uno de los sectores más vulnerables para llevar a cabo fraude de lavado de activos? Justifique su respuesta*

Si es un negocio en el que se maneja diariamente mucho dinero en efectivo sea este proveniente de los pagos de clientes como los realizados por la compañía para el pago de proveedores y empleados.

2. *¿Qué funcionario o cargo en una empresa inmobiliaria considera usted está más propenso al cometimiento de fraude de lavado de activos? Justifique su respuesta*

Si hablamos de un fraude de lavado de activos interno los responsables serían los altos directivos de la entidad y probablemente algún vendedor que conociendo el origen de los fondos de un determinado cliente hace lo posible por ingresarlo dentro de algún proyecto urbanístico, puede ser, lo cual nos lleva a un fraude de lavado externo efectuado por clientes e incluso proveedores falsos.

3. *¿Considera usted que la Ley Orgánica de Prevención, Detección y Erradicación del Delito de Lavado de Activos y del Financiamiento de Delitos constituye una herramienta importante en el control y prevención de fraudes de lavado de activos? Justifique su respuesta.*

Es una normativa que dictamina el qué y cómo se debe hacer, en cuanto al control que se debe ejercer sobre las transacciones inusuales y sospechosas pero el revisor o auditor debe estar alerta sobre los diferentes esquemas que un lavador puede llevar a cabo en fraudes de lavado de activos.

4. *¿Considera que el fraude de lavado de activos en empresas inmobiliarias se encuentra controlado con los reportes mensuales que deben remitir los oficiales de cumplimiento a la UAFE? Justifique su respuesta*

El control lo deben ejercer los oficiales de cumplimiento en coordinación con los funcionarios de la entidad, la identificación de este fraude está en manos de los oficiales y es su obligación indagar sobre aquellas transacciones inusuales y sospechosas, emitir los reportes y la UAF evaluará la pertinencia de estas sospechas y en conjunto con la Fiscalía realizarán las investigaciones correspondientes. Para mí el control es en cuanto a la identificación y reporte mas no en cuanto a la probabilidad de ocurrencia.

5. *¿Considera usted conveniente realizar de manera periódica auditorías forenses enfocadas a la detección y prevención de lavado de activos en empresas inmobiliarias? Justifique su respuesta*

Una auditoría forense puede ser efectiva para identificar las tipologías o señales de alerta para el diseño de un plan de control y prevención dentro de una empresa para esto debe realizar su comprensión del negocio y el estudio de las bases de datos y software para identificar oportunidades, amenazas, riesgos que permitan se realice este tipo de fraudes.

6. *¿Con qué frecuencia recomienda la realización de la auditoría forense? Justifique su respuesta*

El primer año puede hacerse para fines de diseño de políticas antifraude o de un manual de identificación de fraude. Las siguientes auditorías pueden ser de cumplimiento de estas políticas y procedimientos, puede ser cada 2 – 3 años. Al inicio de la adopción de las políticas puede hacerse después de 1 año para evaluar la correcta aplicación de los procedimientos, una vez que estos ya se estén aplicando correctamente las evaluaciones de cumplimiento pueden ser cada 2 – 3 años.

7. *¿Considera usted que los resultados obtenidos en una auditoría forense ayudan a minimizar los riesgos de fraude de lavado de activos en una inmobiliaria? Justifique su respuesta*

Claro, pueden ser el punto de partida para el diseño de una política antifraude y procedimientos de revisión que ayuden a identificar fraude de lavado.

8. *¿Cuáles son los procedimientos propuestos por usted para el desarrollo de auditoría forense en un fraude de lavado de activos en una empresa inmobiliaria?*

- Análisis de variaciones inusuales a nivel de estados financieros.
- Cruce de números de identificación de clientes, proveedores y empleados con las listas de empresas fantasmas del SRI
- Verificar que la entidad ha llevado a cabo cursos de capacitación y entrenamiento del personal involucrado en actividades de prevención de lavado de dinero.
- Indagar y corroborar si existe una cultura de valores éticos sobre el riesgo inherente relacionado al giro del negocio.
- Identificar si existen clientes de alto riesgo al cometimiento de lavado de dinero sea por la actividad que desempeñan como por su ubicación geográfica.

9. *En el desarrollo de una auditoria forense ¿Considera usted importante el uso de herramientas de análisis de datos para la aplicación de los procedimientos de auditoria?*

Si y más aún en clientes en los que conocemos las bases de datos son pesadas por la gran cantidad de información que contienen. Son de mucha ayuda en el desarrollo de una auditoría.

10. *¿Cuáles son las medidas o controles propuestos por usted en la prevención de fraude de lavado de activos de una empresa inmobiliaria?*

- Conocimiento del cliente, documentación de la información básica del cliente.
- Planes periódicos de capacitación al personal relacionados a una policita de prevención y denuncia de fraudes.
- El oficial debe realizar monitoreos sobre el nivel de ingresos y el estilo de vida del personal.

11. *¿Considera usted que es posible eliminar el riesgo de fraude de lavado de activos? Justifique su respuesta*

Podríamos decir que este es un riesgo inherente, un riesgo que a pesar de los controles siempre estará presente y sobre todo en este giro de negocio es bastante popular entre los lavadores de activo.

12. *¿Considera que el uso de una herramienta informática es clave en la detección y prevención de fraudes? Justifique su respuesta*

Es una ayuda ya que optimiza el tiempo del auditor en el análisis de la información, lo cual le da más tiempo para poder realizar o diseñar pruebas efectivas que ayuden en la identificación de modalidades de fraude.

## CUESTIONARIO

Este cuestionario se elaboró como parte del desarrollo del trabajo de titulación denominado “**Propuesta metodológica para la aplicación de análisis de datos lógicos en los fraudes de lavado de activos en empresas del sector inmobiliario en Guayaquil**”

La información proporcionada en el presente cuestionario será utilizada exclusivamente para fines educativos.

Sus comentarios en relación a los siguientes temas:

### **Preguntas:**

1. *¿Considera que el sector inmobiliario es uno de los sectores más vulnerables para llevar a cabo fraude de lavado de activos? Justifique su respuesta*

Si, es un negocio muy apetecido por lavadores de activos ya que es fácilmente ubicar a un tercero que figure como propietario de un bien para luego venderlo al mismo valor o un margen de ganancia y ya el dinero que vuelve es legal no como el que ingresó, ahí se da el lavado, es muy fácil participar en este negocio para el lavador.

2. *¿Qué funcionario o cargo en una empresa inmobiliaria considera usted está más propenso al cometimiento de fraude de lavado de activos? Justifique su respuesta*

El fraude lo pueden realizar empleados o personas externas a la entidad, pero comúnmente si es interno es llevado a cabo por funcionarios de altos mandos.

3. *¿Considera usted que la Ley Orgánica de Prevención, Detección y Erradicación del Delito de Lavado de Activos y del Financiamiento de Delitos constituye una herramienta importante en el control y prevención de fraudes de lavado de activos? Justifique su respuesta.*

Si, puede ser una herramienta guía para el diseño de manuales que contengan controles y procedimientos antifraudes.

4. *¿Considera que el fraude de lavado de activos en empresas inmobiliarias se encuentra controlado con los reportes mensuales que deben remitir los oficiales de cumplimiento a la UAFE? Justifique su respuesta*

De cierta forma si, controlado, pero eso no lo exime de su ocurrencia porque puede seguir dándose y lo que se hace con estos reportes es identificar cómo ocurren y con qué frecuencia.

5. *¿Considera usted conveniente realizar de manera periódica auditorias forenses enfocadas a la detección y prevención de lavado de activos en empresas inmobiliarias? Justifique su respuesta*

Si, para identificar tipologías y reforzar los procedimientos de identificación y prevención de fraudes de lavado de activos.

6. *¿Con qué frecuencia recomienda la realización de la auditoria forense? Justifique su respuesta*

En periodos de tiempo oscilantes entre 3 – 5 años.

7. *¿Considera usted que los resultados obtenidos en una auditoria forense ayudan a minimizar los riesgos de fraude de lavado de activos en una inmobiliaria? Justifique su respuesta*

El fraude puede ocurrir en cualquier momento, pero si se tiene una buena política antifraude, este puede reducirse no eliminarse, pero sí reducirse, y la auditoría puede ayudar al diseño de estas políticas.

8. *¿Cuáles son los procedimientos propuestos por usted para el desarrollo de auditoria forense en un fraude de lavado de activos en una empresa inmobiliaria?*

- Actualizaciones realizadas en las carpetas de empleados o clientes (si existen)
- Cotejo entre los RUC de clientes y proveedores con listados emitidos por el SRI
- Sumatoria de cantidades pequeñas de un solo cliente que en conjunto haga una sumatoria significativa, investigar si el oficial de cumplimiento ha realizado indagaciones sobre estos casos específicos.

9. *En el desarrollo de una auditoria forense ¿Considera usted importante el uso de herramientas de análisis de datos para la aplicación de los procedimientos de auditoria?*

Si.

10. *¿Cuáles son las medidas o controles propuestos por usted en la prevención de fraude de lavado de activos de una empresa inmobiliaria?*

Una buena política de capacitación al personal para que sean capaces de identificar y comunicar las sospechas de fraude o fraudes que se den en la entidad.

Conocimiento y actualización constante sobre la información relacionada de clientes, proveedores y clientes.

Procedimientos de cruce de la información del cliente, esto es, indagación sobre las actividades realizadas por el cliente con su perfil económico y capacidad adquisitiva.

11. *¿Considera usted que es posible eliminar el riesgo de fraude de lavado de activos? Justifique su respuesta*

No se va a eliminar es un riesgo que existirá siempre que exista el narcotráfico, terrorismo, trata de personas y demás delitos que originan el llamado dinero sucio. Por más controles que existan no se podrá eliminar, se puede mitigar mas no eliminar.

12. *¿Considera que el uso de una herramienta informática es clave en la detección y prevención de fraudes? Justifique su respuesta*

Hoy en día el avance tecnológico es increíble y en nuestro país vecino Colombia se han diseñado algunas plataformas que ayudan en la identificación de posibles tipologías de lavado de activos o casos de lavado que se estén dando en una entidad, definitivamente la tecnología hoy en día es clave para la identificación y prevención de fraudes.

## CUESTIONARIO

Este cuestionario se elaboró como parte del desarrollo del trabajo de titulación denominado “**Propuesta metodológica para la aplicación de análisis de datos lógicos en los fraudes de lavado de activos en empresas del sector inmobiliario en Guayaquil**”

La información proporcionada en el presente cuestionario será utilizada exclusivamente para fines educativos.

Sus comentarios en relación a los siguientes temas:

### **Preguntas:**

1. *¿Considera que el sector inmobiliario es uno de los sectores más vulnerables para llevar a cabo fraude de lavado de activos? Justifique su respuesta*

Si, es un sector muy vulnerable pues es donde se han desarrollado a lo largo de la historia diversos casos de lavado de activos ya que es muy accesible para el lavador y por el mismo giro del negocio maneja mucho efectivo diario entonces el dinero sucio se puede fácilmente camuflar con dinero limpio.

2. *¿Qué funcionario o cargo en una empresa inmobiliaria considera usted está más propenso al cometimiento de fraude de lavado de activos? Justifique su respuesta*

El fraude puede provenir de todos los niveles de la organización por ello es importante impartir una política antifraude en los empleados, por lo general este puede hacerse desde la Administración de la entidad.

3. *¿Considera usted que la Ley Orgánica de Prevención, Detección y Erradicación del Delito de Lavado de Activos y del Financiamiento de Delitos constituye una herramienta importante en el control y prevención de fraudes de lavado de activos? Justifique su respuesta.*

Si es una herramienta que obliga a ciertos sectores a llevar a cabo procesos de identificación y prevención ya que el oficial debe reportar transacciones inusuales o sospechosas. Pero en si la investigación y conclusiones sobre si son certeras las sospechas de fraude identificadas por el oficial ya queda en manos de los organismos de control.

4. *¿Considera que el fraude de lavado de activos en empresas inmobiliarias se encuentra controlado con los reportes mensuales que deben remitir los oficiales de cumplimiento a la UAFE? Justifique su respuesta*

Si, el fraude se puede controlar y puede que hasta se pueda frenar pero seguirá ocurriendo ya sea por la misma persona o un tercero.

5. *¿Considera usted conveniente realizar de manera periódica auditorias forenses enfocadas a la detección y prevención de lavado de activos en empresas inmobiliarias? Justifique su respuesta*

Si, una auditoría forense es una buena herramienta para identificar las tipologías de fraude de lavado de activos que se realicen en la entidad, los resultados de esta auditoria pueden servir para diseñar o reforzar los controles para detectar o prevenir fraude de lavado.

6. *¿Con qué frecuencia recomienda la realización de la auditoria forense? Justifique su respuesta*

Hacerla anualmente considero sería innecesario ya que se puede decir que el trabajo del oficial de cumplimiento es incompetente, en este sentido podría hacerse una evaluación cada 4 – 5 años para identificar nuevas tipologías, actualizar manuales y políticas.

7. *¿Considera usted que los resultados obtenidos en una auditoria forense ayudan a minimizar los riesgos de fraude de lavado de activos en una inmobiliaria? Justifique su respuesta*

Si, estos resultados pueden ayudar al diseño de políticas antifraude, diseño de manuales de políticas y procedimientos, etc.

8. *¿Cuáles son los procedimientos propuestos por usted para el desarrollo de auditoria forense en un fraude de lavado de activos en una empresa inmobiliaria?*

Revisión de clientes retirados, muchas veces al lavador se involucra en un proyecto para hacer los pagos hasta un determinado momento y luego se retira, retirando con el lo pagado menos una penalidad.

Revisión de las transacciones reportadas a la UAF mensualmente, verificando tendencias, tiempo de ocurrencia, entre otros factores.

Evaluación del cumplimiento de políticas de capacitación y entrenamiento del personal.

9. *En el desarrollo de una auditoria forense ¿Considera usted importante el uso de herramientas de análisis de datos para la aplicación de los procedimientos de auditoria?*

Si, un programa informático hoy en día es fundamental para el desarrollo de auditorías ayuda a optimizar recursos, a mejorar eficiencias, a nivel financiero para una firma ayuda mejorar los márgenes de rentabilidad debido a que se incurre en menos tiempo en las asignaciones ya que el trabajo se optimiza con un programa informático, hay muchos en el mercado hoy en día.

10. *¿Cuáles son las medidas o controles propuestos por usted en la prevención de fraude de lavado de activos de una empresa inmobiliaria?*

Diseño e implementación de manuales de políticas y procedimientos anti LA / FT  
Capacitación al personal de la empresa en el marco de una educación anti lavado

11. *¿Considera usted que es posible eliminar el riesgo de fraude de lavado de activos? Justifique su respuesta*

No, definitivamente no, es un riesgo que siempre va a existir, se mitiga, se controla, se identifica, pero no se elimina.

12. *¿Considera que el uso de una herramienta informática es clave en la detección y prevención de fraudes? Justifique su respuesta*

Algunas han sido diseñadas precisamente para estos fines, y si son claves a más de que se pueden obtener resultados en menor tiempo

## CUESTIONARIO

Este cuestionario se elaboró como parte del desarrollo del trabajo de titulación denominado “**Propuesta metodológica para la aplicación de análisis de datos lógicos en los fraudes de lavado de activos en empresas del sector inmobiliario en Guayaquil**”

La información proporcionada en el presente cuestionario será utilizada exclusivamente para fines educativos.

Sus comentarios en relación a los siguientes temas:

### **Preguntas:**

1. *¿Considera que el sector inmobiliario es uno de los sectores más vulnerables para llevar a cabo fraude de lavado de activos? Justifique su respuesta*

Si, en este sector se maneja mucho efectivo lo cual puede hacer más fácil la combinación del dinero de fuentes ilícitas con el dinero legal.

2. *¿Qué funcionario o cargo en una empresa inmobiliaria considera usted está más propenso al cometimiento de fraude de lavado de activos? Justifique su respuesta*

Los altos directivos de una organización pueden cometer este tipo de fraudes así como los cargos medios por ejemplo un vendedor que se encuentre aliado a un lavador de dinero.

3. *¿Considera usted que la Ley Orgánica de Prevención, Detección y Erradicación del Delito de Lavado de Activos y del Financiamiento de Delitos constituye una herramienta importante en el control y prevención de fraudes de lavado de activos? Justifique su respuesta.*

Si. Es una herramienta que da las directrices de cómo debe actuar un oficial de cumplimiento y ya sobre el trabajo que este realice en una entidad para la identificación de riesgos se puede mejorar o forjar en base a sus conocimientos y las capacitaciones que da la UAF.

4. *¿Considera que el fraude de lavado de activos en empresas inmobiliarias se encuentra controlado con los reportes mensuales que deben remitir los oficiales de cumplimiento a la UAFE? Justifique su respuesta*

Si está controlado, pero hay que considerar que siempre se van a identificar estos casos por el mismo giro del negocio.

5. *¿Considera usted conveniente realizar de manera periódica auditorías forenses enfocadas a la detección y prevención de lavado de activos en empresas inmobiliarias? Justifique su respuesta*

Una auditoría forense le puede dar a los directores de una entidad la seguridad de que se están cumpliendo las políticas antifraude y la tranquilidad de que el trabajo del oficial de cumplimiento se está llevando a cabo de la manera correcta.

6. *¿Con qué frecuencia recomienda la realización de la auditoría forense? Justifique su respuesta*

Puede ser cada 5 años, hay que considerar que una auditoría forense no es un trabajo habitual y es realizado porque posiblemente hay un delito, lo que indica que al final los resultados pueden servir para un tribunal un juez, por lo cual de manera voluntaria un administrador no pedirá que se hagan estos trabajos, puede que en el caso de cambios de administradores si se soliciten, pero es complicado que se den en una misma administración.

7. *¿Considera usted que los resultados obtenidos en una auditoría forense ayudan a minimizar los riesgos de fraude de lavado de activos en una inmobiliaria? Justifique su respuesta*

Si. Una auditoría puede ser la base o la justificación para la mejora de manuales de políticas y procedimientos en una entidad, porque a través de estos trabajos se conocen las debilidades en el control interno de una entidad.

8. *¿Cuáles son los procedimientos propuestos por usted para el desarrollo de auditoría forense en un fraude de lavado de activos en una empresa inmobiliaria?*

Un procedimiento importante es el cruce de los RUC de partes vinculadas a la organización como clientes, proveedores, funcionarios y empleados con el listado de empresas fantasmas que emite el SRI.

Evaluación de rotación de personal, identificación de tendencias como por ejemplo qué puestos en los que más rota el personal y por qué.

9. *En el desarrollo de una auditoría forense ¿Considera usted importante el uso de herramientas de análisis de datos para la aplicación de los procedimientos de auditoría?*

Si. Son herramientas fundamentales hoy en día cuando se hace una auditoría, ayuda a optimizar tiempo, los resultados dan indicios de posibles fraudes, direcciona el trabajo el auditor, entre otros beneficios.

10. *¿Cuáles son las medidas o controles propuestos por usted en la prevención de fraude de lavado de activos de una empresa inmobiliaria?*

Diseño de políticas antilavado donde sólo se permita la vinculación con partes no relacionadas a actividades ilícitas, esto se puede identificar por ejemplo usando las listas de empresas fantasmas del SRI, las cuales nos dan un indicio de que las compañías identificadas en este listado realizan operaciones ilegales.

Diseño de política de financiamiento, por ejemplo, que la compañía solo acepte financiamiento proveniente de entidades financieras locales reguladas por la Superintendencia de Bancos, con lo cual se evitaría el ingreso de fondos ilícitos a las actividades de la Compañía.

Revisión analítica, para analizar las variaciones significativas o inusuales en relación al giro del negocio, esto nos dará un indicador, si consideramos la evolución del mercado en el análisis.

11. *¿Considera usted que es posible eliminar el riesgo de fraude de lavado de activos? Justifique su respuesta*

No se va a eliminar, es un riesgo inherente que siempre irá de la mano con la corrupción. Existen simultáneamente.

12. *¿Considera que el uso de una herramienta informática es clave en la detección y prevención de fraudes? Justifique su respuesta*

Últimamente se han desarrollado buenos paquetes informáticos de auditoría que entre el desarrollo de los procesos de auditoría financiera ya cuentan con espacios de pruebas para identificar indicios de fraudes como la Ley de Benford por ejemplo, esta es una muy buena herramienta en una auditoría.

## CUESTIONARIO

Este cuestionario se elaboró como parte del desarrollo del trabajo de titulación denominado “**Propuesta metodológica para la aplicación de análisis de datos lógicos en los fraudes de lavado de activos en empresas del sector inmobiliario en Guayaquil**”

La información proporcionada en el presente cuestionario será utilizada exclusivamente para fines educativos.

Sus comentarios en relación a los siguientes temas:

### **Preguntas:**

1. *¿Considera que el sector inmobiliario es uno de los sectores más vulnerables para llevar a cabo fraude de lavado de activos? Justifique su respuesta*

Si, es uno de los mecanismos más utilizados por el defraudador para lavar dinero.

2. *¿Qué funcionario o cargo en una empresa inmobiliaria considera usted está más propenso al cometimiento de fraude de lavado de activos? Justifique su respuesta*

Los directores, administradores, accionistas, vendedores, son cargos que de cierta forma tienen influencia en el cometimiento de estos delitos pues pueden aceptar fondos del exterior, financiamiento de personas que se encuentren involucradas en actividades ilícitas, clientes que tienen dinero sucio y son los únicos capaces de aprobar estos delitos, como también cualquier otro cargo medio o bajo, si existen oportunidades y estos los identifican el fraude se puede realizar.

3. *¿Considera usted que la Ley Orgánica de Prevención, Detección y Erradicación del Delito de Lavado de Activos y del Financiamiento de Delitos constituye una herramienta importante en el control y prevención de fraudes de lavado de activos? Justifique su respuesta.*

Si, es una forma que tiene la Compañía para identificar si en sus operaciones se están involucrando lavadores de activos. El trabajo realizado por el oficial de cumplimiento sirve como indicador de los controles implementados por la compañía y su correcto funcionamiento.

4. *¿Considera que el fraude de lavado de activos en empresas inmobiliarias se encuentra controlado con los reportes mensuales que deben remitir los oficiales de cumplimiento a la UAFE? Justifique su respuesta*

Si, a pesar de que este controlado pueden continuar ocurriendo, el defraudador puede ingresar a la compañía con razonables montos de dinero y puede no identificarse. Sin embargo, si constituyen una buena fuente para conocer si existen en la empresa indicios de fraude de lavado.

5. *¿Considera usted conveniente realizar de manera periódica auditorias forenses enfocadas a la detección y prevención de lavado de activos en empresas inmobiliarias? Justifique su respuesta*

Periódica como una auditoría financiera no, el trabajo en parte lo hace el oficial de cumplimiento, pero si se puede hacer cada 2 o 3 años.

6. *¿Con qué frecuencia recomienda la realización de la auditoria forense? Justifique su respuesta*

Cada 2 a 3 años, una auditoría forense es un trabajo específico y un administrador no va a contratar un auditor forense para que le diga qué esta haciendo mal de puro gusto, creo hasta que debería ser obligatorio, los entes de control deberían proponerlo como un requisito de cumplimiento cada 2 a 3 años.

7. *¿Considera usted que los resultados obtenidos en una auditoria forense ayudan a minimizar los riesgos de fraude de lavado de activos en una inmobiliaria? Justifique su respuesta*

Como en toda auditoría se pueden detectar debilidades de control interno, estos resultados permitirán mejorar las políticas antifraude, diseñar o reforzar los procedimientos, e incluso sería también bueno realizar auditorías de cumplimiento para verificar que los empleados esten desempeñando correctamente sus funciones.

8. *¿Cuáles son los procedimientos propuestos por usted para el desarrollo de auditoria forense en un fraude de lavado de activos en una empresa inmobiliaria?*

Evaluación del control interno de la entidad, identificar debilidades, amenazas y oportunidades que permitan el desarrollo de fraude de lavado de activos.

Evaluación de rotación del personal. Razones por cambio de administradores en los casos que aplique.

Identificación de las fuentes de financiamiento.

Análisis de los montos recibidos de clientes e identificación de operaciones inusuales o sospechosas y revisión de que estas hayan sido reportadas a la UAFE.

Análisis de los depósitos inusuales de dinero en efectivo efectuados por personas naturales o jurídicas y la relación entre su actividad económica y los fondos recibidos.

Hay que tener en cuenta también el cierre y apertura o mantenimiento de cuentas inactivas por largo tiempo.

9. *En el desarrollo de una auditoria forense ¿Considera usted importante el uso de herramientas de análisis de datos para la aplicación de los procedimientos de auditoria?*

Si. Hoy en día es indispensable el uso de paquetes informáticos en el desarrollo de auditorías.

10. *¿Cuáles son las medidas o controles propuestos por usted en la prevención de fraude de lavado de activos de una empresa inmobiliaria?*

Política de capacitación al personal.

Revisión mensual de las bases de clientes y proveedores y su vinculación con paraísos fiscales, esto lo puede realizar un auditor interno de manera periódica. Cierre definitivo de cuentas que ya no se estén usando en la entidad con el fin de que posteriormente sean usadas por personal de la empresa para fines ilícitos.

Indagación sobre montos inusuales recibidos de clientes.

Historial de ventas de los vendedores.

11. *¿Considera usted que es posible eliminar el riesgo de fraude de lavado de activos? Justifique su respuesta*

No. El riesgo siempre va a estar presente, lo que debe hacer la empresa es diseñar buenos controles para que el fraude no penetre en sus operaciones.

12. *¿Considera que el uso de una herramienta informática es clave en la detección y prevención de fraudes? Justifique su respuesta*

La clave es el escepticismo e instinto investigativo del auditor una herramienta informática es un aliado en el desarrollo de la auditoría, un utilitario eficaz y que aporta a un trabajo un gran valor agregado, facilita la documentación de la información,

## CUESTIONARIO

Este cuestionario se elaboró como parte del desarrollo del trabajo de titulación denominado “**Propuesta metodológica para la aplicación de análisis de datos lógicos en los fraudes de lavado de activos en empresas del sector inmobiliario en Guayaquil**”

La información proporcionada en el presente cuestionario será utilizada exclusivamente para fines educativos.

Sus comentarios en relación a los siguientes temas:

### **Preguntas:**

1. *¿Considera que el sector inmobiliario es uno de los sectores más vulnerables para llevar a cabo fraude de lavado de activos? Justifique su respuesta*

Si, en este sector a diario ingresan y se desembolsan grandes cantidades de dinero proveniente de clientes y destinados a proveedores de bienes y servicios lo cual hace a este sector uno de los más vulnerables y apetecidos por los lavadores de activos para ocultar su dinero ilícito.

2. *¿Qué funcionario o cargo en una empresa inmobiliaria considera usted está más propenso al cometimiento de fraude de lavado de activos? Justifique su respuesta*

El fraude puede hacerse desde diferentes niveles de una organización, mientras exista la oportunidad o deficiencias de control o por lo contrario se tenga el control absoluto de la organización el fraude se puede hacer, dicho esto, los cargos de los que puede venir este fraude son altos mandos, personal del Directorio, los propios accionistas, incluso los vendedores con conocimiento de causa o sin el.

3. *¿Considera usted que la Ley Orgánica de Prevención, Detección y Erradicación del Delito de Lavado de Activos y del Financiamiento de Delitos constituye una herramienta importante en el control y prevención de fraudes de lavado de activos? Justifique su respuesta.*

Es una buena herramienta, se puede decir que como control interno es bastante útil pero recordemos que el oficial lo que hace es identificar este tipo de transacciones inusuales o sospechosas y reportarlas al ente de control y ya este se encarga de la indagación, pero el auditor hace más que el oficial el auditor identifica transacciones, tipologías, esquemas de fraude y busca el origen de

los mismos lo cual ayuda más a un administrador en el diseño de políticas y procedimientos antifraudes.

4. *¿Considera que el fraude de lavado de activos en empresas inmobiliarias se encuentra controlado con los reportes mensuales que deben remitir los oficiales de cumplimiento a la UAFE? Justifique su respuesta*

Controlado no, considero que los reportes hacen identificables posibles tipologías o señales de alerta de fraudes que se estén cometiendo, el hecho de identificarlos no quiere decir que dejará de ocurrir, incluso pueden no emitir reportes porque no se han encontrado actividades inusuales o sospechosas pero el fraude se está cometiendo.

5. *¿Considera usted conveniente realizar de manera periódica auditorias forenses enfocadas a la detección y prevención de lavado de activos en empresas inmobiliarias? Justifique su respuesta*

Si, considero la labor de un auditor forense es completa y obviamente experimentada porque no cualquiera es auditor forense para esto se requiere de entrenamiento especializado, el auditor como dije anteriormente puede ir más allá del trabajo del oficial de cumplimiento y los resultados obtenidos de su trabajo pueden ayudar a la toma de decisiones y el reforzamiento de políticas y procedimientos.

6. *¿Con qué frecuencia recomienda la realización de la auditoria forense? Justifique su respuesta*

Considero que lo más conveniente sería realizar auditorías de cumplimiento anuales como para corroborar la labor del oficial de cumplimiento y una auditoría forense cada 4 – 5 años.

7. *¿Considera usted que los resultados obtenidos en una auditoria forense ayudan a minimizar los riesgos de fraude de lavado de activos en una inmobiliaria? Justifique su respuesta*

Definitivamente, de estos resultados se pueden obtener mejoras en los procesos y controles así como el diseño de políticas antifraudes reforzadas.

8. *¿Cuáles son los procedimientos propuestos por usted para el desarrollo de auditoria forense en un fraude de lavado de activos en una empresa inmobiliaria?*

Investigar sobre la composición patrimonial de clientes y proveedores y posibles vinculaciones de estos con empresas ubicadas en paraísos fiscales,

este cruce se puede realizar con el listado de “países y territorios no cooperantes” la cual es elaborada periódicamente por el GAFI

Análisis de depósitos efectuados por clientes y su razonabilidad en función al perfil de los mismos, se analizarán los movimientos inusuales que no estén acorde a este perfil.

Verificar si la capacidad adquisitiva del cliente va acorde al proyecto con el cual se ha comprometido en la entidad.

9. *En el desarrollo de una auditoria forense ¿Considera usted importante el uso de herramientas de análisis de datos para la aplicación de los procedimientos de auditoria?*

Si y más aún en una empresa inmobiliaria o constructora donde los reportes están conformados por muchas líneas de información.

10. *¿Cuáles son las medidas o controles propuestos por usted en la prevención de fraude de lavado de activos de una empresa inmobiliaria?*

Diseño y circularización de un código de ética entre los funcionarios y empleados de la entidad.

Comprometer a los jefes departamentales a una política de identificación y prevención de fraude de lavado de dinero.

Investigación sobre clientes, proveedores y empleados previa a su vinculación con la entidad.

11. *¿Considera usted que es posible eliminar el riesgo de fraude de lavado de activos? Justifique su respuesta*

No. El riesgo no se elimina, se controla.

12. *¿Considera que el uso de una herramienta informática es clave en la detección y prevención de fraudes? Justifique su respuesta*

Es una herramienta importante sin ella el trabajo se puede hacer pero tomará más tiempo, encarece el servicio y los resultados se entregarían en lapsos de tiempo mayores.

## CUESTIONARIO

Este cuestionario se elaboró como parte del desarrollo del trabajo de titulación denominado “**Propuesta metodológica para la aplicación de análisis de datos lógicos en los fraudes de lavado de activos en empresas del sector inmobiliario en Guayaquil**”

La información proporcionada en el presente cuestionario será utilizada exclusivamente para fines educativos.

Sus comentarios en relación a los siguientes temas:

### **Preguntas:**

1. *¿Considera que el sector inmobiliario es uno de los sectores más vulnerables para llevar a cabo fraude de lavado de activos? Justifique su respuesta*

Si, es una de las formas más comunes de los lavadores para encubrir sus fondos ya sean como inversionista o clientes.

2. *¿Qué funcionario o cargo en una empresa inmobiliaria considera usted está más propenso al cometimiento de fraude de lavado de activos? Justifique su respuesta*

Cualquier funcionario o empleado puede estar involucrado en fraude por eso es importante inculcar en el personal una política antifraude y de denuncia en caso de conocimiento o sospecha de fraude.

3. *¿Considera usted que la Ley Orgánica de Prevención, Detección y Erradicación del Delito de Lavado de Activos y del Financiamiento de Delitos constituye una herramienta importante en el control y prevención de fraudes de lavado de activos? Justifique su respuesta.*

Es una herramienta que permite conocer posibles casos de fraude porque no todas las transacciones reportadas significan que hay fraude, por ellos es un indicador de posibilidades como también pueden existir transacciones que no salten en el análisis y que si se traten de casos de fraude que tan solo al final se pueden identificar y en algunos casos no, es un tema bastante delicado.

4. *¿Considera que el fraude de lavado de activos en empresas inmobiliarias se encuentra controlado con los reportes mensuales que deben remitir los oficiales de cumplimiento a la UAFE? Justifique su respuesta*

En cierta forma si, pero incluso puede que no salten transacciones relacionadas a fraudes de lavado de activos pero todo forma parte de la astucia del defraudador, por ello el auditor tiene que hacer un trabajo investigativo, cruces de información, indagación de perfiles, etc.

5. *¿Considera usted conveniente realizar de manera periódica auditorias forenses enfocadas a la detección y prevención de lavado de activos en empresas inmobiliarias? Justifique su respuesta*

Si, considero es una labor importante para el descubrimiento de tipologías, desarrollo de manuales de políticas y procedimientos.

6. *¿Con qué frecuencia recomienda la realización de la auditoria forense? Justifique su respuesta*

Cada 3 años me parece un periodo razonable para evaluar la frecuencia de ocurrencia de estos delitos, así como también los métodos empleados por los defraudadores, considero que 3 sería el período más razonable para el desarrollo de estas auditorías puesto que en este tiempo se obtendría mayor información para trabajar y diseñar unos buenos esquemas de fraudes a nivel local y digo esto porque últimamente lo que hacemos es aprender del vecino país el Ecuador en el 2015 salió de la lista negra del GAFI por la implementación de una ley anti lavado de activos que no se venía implementando correctamente, es prácticamente nuevo en este campo y se requiere de mucho trabajo de investigación y análisis de casos para poder desarrollar buenos procedimientos.

7. *¿Considera usted que los resultados obtenidos en una auditoria forense ayudan a minimizar los riesgos de fraude de lavado de activos en una inmobiliaria? Justifique su respuesta*

Si, totalmente, ayudarían mucho en el desarrollo de nuevas políticas, procedimientos, controles para minimizar el riesgo, ayuda a estar preparados para el riesgo.

8. *¿Cuáles son los procedimientos propuestos por usted para el desarrollo de auditoria forense en un fraude de lavado de activos en una empresa inmobiliaria?*

Análisis de variaciones de los estados financieros en periodos de tiempo de 3 – 5 años, estas variaciones deben estar acorde a la evolución del mercado.

Análisis de depósitos y pagos efectuados en montos mayores a los habituales.

Revisión de documentación en carpetas de clientes, proveedores y empleados.

Investigar si se realizan operaciones con empresas ubicadas en paraísos fiscales o de menor imposición.

Investigar si la gerencia esta involucrada por empresas offshore y si estas prestan servicios a la compañía auditada

Investigar sobre clientes que se hayan retirado a mitad de un proyecto urbanístico.

9. *En el desarrollo de una auditoria forense ¿Considera usted importante el uso de herramientas de análisis de datos para la aplicación de los procedimientos de auditoria?*

Si, el avance tecnológico ha evolucionado en pro al trabajo del auditor y al diseño e implementación de controles. Existen softwares diseñados específicamente para detección de casos de fraude o que dan indicios a esquemas de fraude.

10. *¿Cuáles son las medidas o controles propuestos por usted en la prevención de fraude de lavado de activos de una empresa inmobiliaria?*

Revisiones periódicas de los RUC de clientes y proveedores con los listados del GAFI y a nivel local con los emitidos por el SRI.

Seguimiento sobre la evolución social-económica de empleados y funcionarios, esta debe ser acorde al nivel de ingresos percibidos por la entidad.

Investigar en registros históricos si hay algún cliente que haya realizado en años anteriores otras compras a la entidad, de igual forma verificar que los proveedores de bienes y servicios del año analizado corresponden a proveedores recurrentes y relacionados a la misma actividad.

11. *¿Considera usted que es posible eliminar el riesgo de fraude de lavado de activos? Justifique su respuesta*

No se puede eliminar, es controlable, identificable pero no se eliminará.

12. *¿Considera que el uso de una herramienta informática es clave en la detección y prevención de fraudes? Justifique su respuesta*

Hoy en día si hay software diseñados exclusivamente para estos fines y que si son una herramienta clave para la identificación de indicios de fraudes, en esos procedimientos específicos si son una herramienta clave.

## CUESTIONARIO

Este cuestionario se elaboró como parte del desarrollo del trabajo de titulación denominado “**Propuesta metodológica para la aplicación de análisis de datos lógicos en los fraudes de lavado de activos en empresas del sector inmobiliario en Guayaquil**”

La información proporcionada en el presente cuestionario será utilizada exclusivamente para fines educativos.

Sus comentarios en relación a los siguientes temas:

### **Preguntas:**

1. *¿Considera que el sector inmobiliario es uno de los sectores más vulnerables para llevar a cabo fraude de lavado de activos? Justifique su respuesta*

Si, es un sector conocido en los últimos años como uno de los más frecuentados por organizaciones criminales para lavar dinero ya que el ingreso a este sector es muy fácil, el sector requiere dinero y el delincuente lo tiene.

2. *¿Qué funcionario o cargo en una empresa inmobiliaria considera usted está más propenso al cometimiento de fraude de lavado de activos? Justifique su respuesta*

Es una pena que se desarrolle de esta forma, pero si hay fraudes que se llevan a cabo por aprobación y conocimiento de funcionarios de la organización que ven en esto una fuente de financiamiento quizás por una mala situación de la empresa, es decir, puede que se de fraudes por parte de los gerentes o administradores, los cargos altos de una empresa, por ello es importante realizar un análisis de los perfiles de empleados y funcionarios.

3. *¿Considera usted que la Ley Orgánica de Prevención, Detección y Erradicación del Delito de Lavado de Activos y del Financiamiento de Delitos constituye una herramienta importante en el control y prevención de fraudes de lavado de activos? Justifique su respuesta.*

Es una herramienta que ayuda a identificar posibles fraudes, es una herramienta de control y si existen políticas y procedimientos bien diseñados y bien aplicados si puede ser una herramienta de prevención.

4. *¿Considera que el fraude de lavado de activos en empresas inmobiliarias se encuentra controlado con los reportes mensuales que deben remitir los oficiales de cumplimiento a la UAFE? Justifique su respuesta*

Si, se puede identificar y en base a esto armar un seguimiento al cliente, empleado, proveedor para poder controlar si lo que se está dando es efectivamente un fraude o es un caso aislado que también suele ocurrir.

5. *¿Considera usted conveniente realizar de manera periódica auditorias forenses enfocadas a la detección y prevención de lavado de activos en empresas inmobiliarias? Justifique su respuesta*

Si, para fines informativos, de cumplimiento de políticas, para mejorar procesos si sería bueno desarrollar cada 2 – 3 años auditorias forenses.

6. *¿Con qué frecuencia recomienda la realización de la auditoria forense? Justifique su respuesta*

Cada 2- 3 años, considero que en este periodo de tiempo se puede obtener más información para evaluar e identificar patrones de comportamiento de los involucrados, el análisis de las tipologías sería mayor si se tiene más información.

7. *¿Considera usted que los resultados obtenidos en una auditoria forense ayudan a minimizar los riesgos de fraude de lavado de activos en una inmobiliaria? Justifique su respuesta*

Ayudan al diseño de políticas y procedimientos antifraude, reforzar la cultura antifraude en la entidad, con lo cual se podría minimizar el riesgo de fraude, siempre y cuando las modificaciones se apliquen correctamente.

8. *¿Cuáles son los procedimientos propuestos por usted para el desarrollo de auditoria forense en un fraude de lavado de activos en una empresa inmobiliaria?*

Existen partes relacionadas vinculadas con paraísos fiscales o no cooperativos con GAFI

Revisión de los valores incluidos en las bases de clientes y proveedores.

Revisión de los préstamos a empleados, esta revisión se debe hacer por monto, tiempo, y responsable de la aprobación.

9. *En el desarrollo de una auditoría forense ¿Considera usted importante el uso de herramientas de análisis de datos para la aplicación de los procedimientos de auditoría?*

Si, la tecnología es un aliado del auditor, ayuda a mejorar los procedimientos a dar resultados con más rapidez ya que el análisis de la información se optimiza con un programa de auditoría.

10. *¿Cuáles son las medidas o controles propuestos por usted en la prevención de fraude de lavado de activos de una empresa inmobiliaria?*

Actualización de información de manera periódica en las carpetas de clientes, proveedores y empleados y funcionarios.

Vinculación de los empleados en una política anti fraude y evaluaciones periódicas para corroborar su conocimiento del tema.

Financiamiento con entidades autorizadas, rechazo al financiamiento de terceros (personas naturales y jurídicas cuyo giro de negocio no se relaciona al financiamiento de negocios)

11. *¿Considera usted que es posible eliminar el riesgo de fraude de lavado de activos? Justifique su respuesta*

No se elimina se controla, se detecta y se puede prevenir pero no eliminar, mientras existan delincuentes, narcotraficantes, terroristas y gente que los apoye, existirá el fraude.

12. *¿Considera que el uso de una herramienta informática es clave en la detección y prevención de fraudes? Justifique su respuesta*

Hay software específicos para detectar fraudes o dar señales de que se pueden estar cometiendo fraudes en una entidad y si se pueden considerar como claves ya que ayudan al auditor a realizar su labor investigativa.

## SEGUNDA RONDA

1. ¿Considera usted que el sector inmobiliario está propenso al lavado de activos debido a que maneja diariamente cantidades considerables de dinero en efectivo?

Totalmente de acuerdo

De acuerdo

Indiferente

En desacuerdo

Muy en desacuerdo

2. ¿Considera usted que los altos cargos en una organización como lo son: Gerentes, Administradores, Directores, Accionistas, son los más propensos al cometimiento de fraude de lavado de activos?

Totalmente de acuerdo

De acuerdo

Indiferente

En desacuerdo

Muy en desacuerdo

3. ¿Considera usted que el trabajo de los oficiales de cumplimiento constituye una herramienta de control interno sobre indicios de fraude de lavado de activos en una entidad?

Totalmente de acuerdo

De acuerdo

Indiferente

En desacuerdo

Muy en desacuerdo

4. En el siguiente listado marque su aceptación con los periodos de tiempo que usted considera apropiados para llevar a cabo auditorías forenses enfocadas a la detección de fraudes de lavado de activos, siendo (1) “Totalmente de acuerdo”; (2) “De acuerdo”; (3) “Indiferente”; (4) “En desacuerdo”; y (5) “Muy en desacuerdo”

	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
1 año	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2 - 3 años	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3 - 5 años	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

5. En el siguiente listado marque los procedimientos de auditoría forense aplicables en una auditoría de fraude de lavado de activos, siendo (1) “Muy importante”; (2) “Importante”; (3) “Indiferente”; (4) “No importante”; y (5) “No aplica”

	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
Análisis de variaciones inusuales a nivel de estados financieros.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Cruce de números de identificación de clientes, proveedores y empleados con las listas de empresas fantasmas del SRI y entidades no cooperativas con GAFI	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Revisión de clientes retirados	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Identificación de las fuentes de financiamiento	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Análisis de los montos recibidos	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

6. ¿Considera usted que una herramienta de análisis de datos es importante en el desarrollo de los procedimientos de auditoría forense?

Totalmente de acuerdo

De acuerdo

Indiferente

En desacuerdo

Muy en desacuerdo

7. En el siguiente listado marque los controles que usted considera apropiados para la prevención de fraudes de lavado de activos, siendo (1) “Muy importante”; (2) “Importante”; (3) “Indiferente”; (4) “No importante”; y (5) “No aplica”

	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
Conocimiento de la información relacionada a clientes, proveedores y empleados	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Capacitación periódica al personal de la entidad, incluidas evaluaciones de su conocimiento sobre el lavado de activos y sus consecuencias	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Monitoreos periódicos sobre el estilo de vida y niveles de ingresos del personal	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Diseño e implementación de manuales de políticas y procedimientos anti LA / FT	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

## SEGUNDA RONDA

1. ¿Considera usted que el sector inmobiliario está propenso al lavado de activos debido a que maneja diariamente cantidades considerables de dinero en efectivo?

Totalmente de acuerdo

De acuerdo

Indiferente

En desacuerdo

Muy en desacuerdo

2. ¿Considera usted que los altos cargos en una organización como lo son: Gerentes, Administradores, Directores, Accionistas, son los más propensos al cometimiento de fraude de lavado de activos?

Totalmente de acuerdo

De acuerdo

Indiferente

En desacuerdo

Muy en desacuerdo

3. ¿Considera usted que el trabajo de los oficiales de cumplimiento constituye una herramienta de control interno sobre indicios de fraude de lavado de activos en una entidad?

Totalmente de acuerdo

De acuerdo

Indiferente

En desacuerdo

Muy en desacuerdo

4. En el siguiente listado marque su aceptación con los periodos de tiempo que usted considera apropiados para llevar a cabo auditorías forenses enfocadas a la detección de fraudes de lavado de activos, siendo (1) “Totalmente de acuerdo”; (2) “De acuerdo”; (3) “Indiferente”; (4) “En desacuerdo”; y (5) “Muy en desacuerdo”

	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
1 año	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2 - 3 años	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3 - 5 años	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

5. En el siguiente listado marque los procedimientos de auditoría forense aplicables en una auditoría de fraude de lavado de activos, siendo (1) “Muy importante”; (2) “Importante”; (3) “Indiferente”; (4) “No importante”; y (5) “No aplica”

	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
Análisis de variaciones inusuales a nivel de estados financieros.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Cruce de números de identificación de clientes, proveedores y empleados con las listas de empresas fantasmas del SRI y entidades no cooperativas con GAFI	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Revisión de clientes retirados	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Identificación de las fuentes de financiamiento	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Análisis de los montos recibidos	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

6. ¿Considera usted que una herramienta de análisis de datos es importante en el desarrollo de los procedimientos de auditoría forense?

Totalmente de acuerdo

De acuerdo

Indiferente

En desacuerdo

Muy en desacuerdo

7. En el siguiente listado marque los controles que usted considera apropiados para la prevención de fraudes de lavado de activos, siendo (1) “Muy importante”; (2) “Importante”; (3) “Indiferente”; (4) “No importante”; y (5) “No aplica”

	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
Conocimiento de la información relacionada a clientes, proveedores y empleados	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Capacitación periódica al personal de la entidad, incluidas evaluaciones de su conocimiento sobre el lavado de activos y sus consecuencias	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Monitoreos periódicos sobre el estilo de vida y niveles de ingresos del personal	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Diseño e implementación de manuales de políticas y procedimientos anti LA / FT	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

## SEGUNDA RONDA

1. ¿Considera usted que el sector inmobiliario está propenso al lavado de activos debido a que maneja diariamente cantidades considerables de dinero en efectivo?

Totalmente de acuerdo

De acuerdo

Indiferente

En desacuerdo

Muy en desacuerdo

2. ¿Considera usted que los altos cargos en una organización como lo son: Gerentes, Administradores, Directores, Accionistas, son los más propensos al cometimiento de fraude de lavado de activos?

Totalmente de acuerdo

De acuerdo

Indiferente

En desacuerdo

Muy en desacuerdo

3. ¿Considera usted que el trabajo de los oficiales de cumplimiento constituye una herramienta de control interno sobre indicios de fraude de lavado de activos en una entidad?

Totalmente de acuerdo

De acuerdo

Indiferente

En desacuerdo

Muy en desacuerdo

4. En el siguiente listado marque su aceptación con los periodos de tiempo que usted considera apropiados para llevar a cabo auditorías forenses enfocadas a la detección de fraudes de lavado de activos, siendo (1) “Totalmente de acuerdo”; (2) “De acuerdo”; (3) “Indiferente”; (4) “En desacuerdo”; y (5) “Muy en desacuerdo”

	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
1 año	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2 - 3 años	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3 - 5 años	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

5. En el siguiente listado marque los procedimientos de auditoría forense aplicables en una auditoría de fraude de lavado de activos, siendo (1) “Muy importante”; (2) “Importante”; (3) “Indiferente”; (4) “No importante”; y (5) “No aplica”

	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
Análisis de variaciones inusuales a nivel de estados financieros.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Cruce de números de identificación de clientes, proveedores y empleados con las listas de empresas fantasmas del SRI y entidades no cooperativas con GAFI	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Revisión de clientes retirados	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Identificación de las fuentes de financiamiento	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Análisis de los montos recibidos	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

6. ¿Considera usted que una herramienta de análisis de datos es importante en el desarrollo de los procedimientos de auditoría forense?

Totalmente de acuerdo

De acuerdo

Indiferente

En desacuerdo

Muy en desacuerdo

7. En el siguiente listado marque los controles que usted considera apropiados para la prevención de fraudes de lavado de activos, siendo (1) “Muy importante”; (2) “Importante”; (3) “Indiferente”; (4) “No importante”; y (5) “No aplica”

	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
Conocimiento de la información relacionada a clientes, proveedores y empleados	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Capacitación periódica al personal de la entidad, incluidas evaluaciones de su conocimiento sobre el lavado de activos y sus consecuencias	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Monitoreos periódicos sobre el estilo de vida y niveles de ingresos del personal	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Diseño e implementación de manuales de políticas y procedimientos anti LA / FT	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

## SEGUNDA RONDA

1. ¿Considera usted que el sector inmobiliario está propenso al lavado de activos debido a que maneja diariamente cantidades considerables de dinero en efectivo?

Totalmente de acuerdo

De acuerdo

Indiferente

En desacuerdo

Muy en desacuerdo

2. ¿Considera usted que los altos cargos en una organización como lo son: Gerentes, Administradores, Directores, Accionistas, son los más propensos al cometimiento de fraude de lavado de activos?

Totalmente de acuerdo

De acuerdo

Indiferente

En desacuerdo

Muy en desacuerdo

3. ¿Considera usted que el trabajo de los oficiales de cumplimiento constituye una herramienta de control interno sobre indicios de fraude de lavado de activos en una entidad?

Totalmente de acuerdo

De acuerdo

Indiferente

En desacuerdo

Muy en desacuerdo

4. En el siguiente listado marque su aceptación con los periodos de tiempo que usted considera apropiados para llevar a cabo auditorías forenses enfocadas a la detección de fraudes de lavado de activos, siendo (1) “Totalmente de acuerdo”; (2) “De acuerdo”; (3) “Indiferente”; (4) “En desacuerdo”; y (5) “Muy en desacuerdo”

	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
1 año	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2 - 3 años	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3 - 5 años	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

5. En el siguiente listado marque los procedimientos de auditoría forense aplicables en una auditoría de fraude de lavado de activos, siendo (1) “Muy importante”; (2) “Importante”; (3) “Indiferente”; (4) “No importante”; y (5) “No aplica”

	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
Análisis de variaciones inusuales a nivel de estados financieros.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Cruce de números de identificación de clientes, proveedores y empleados con las listas de empresas fantasmas del SRI y entidades no cooperativas con GAFI	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Revisión de clientes retirados	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Identificación de las fuentes de financiamiento	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Análisis de los montos recibidos	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

6. ¿Considera usted que una herramienta de análisis de datos es importante en el desarrollo de los procedimientos de auditoría forense?

Totalmente de acuerdo

De acuerdo

Indiferente

En desacuerdo

Muy en desacuerdo

7. En el siguiente listado marque los controles que usted considera apropiados para la prevención de fraudes de lavado de activos, siendo (1) “Muy importante”; (2) “Importante”; (3) “Indiferente”; (4) “No importante”; y (5) “No aplica”

	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
Conocimiento de la información relacionada a clientes, proveedores y empleados	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Capacitación periódica al personal de la entidad, incluidas evaluaciones de su conocimiento sobre el lavado de activos y sus consecuencias	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Monitoreos periódicos sobre el estilo de vida y niveles de ingresos del personal	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Diseño e implementación de manuales de políticas y procedimientos anti LA / FT	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

## SEGUNDA RONDA

1. ¿Considera usted que el sector inmobiliario está propenso al lavado de activos debido a que maneja diariamente cantidades considerables de dinero en efectivo?

Totalmente de acuerdo

De acuerdo

Indiferente

En desacuerdo

Muy en desacuerdo

2. ¿Considera usted que los altos cargos en una organización como lo son: Gerentes, Administradores, Directores, Accionistas, son los más propensos al cometimiento de fraude de lavado de activos?

Totalmente de acuerdo

De acuerdo

Indiferente

En desacuerdo

Muy en desacuerdo

3. ¿Considera usted que el trabajo de los oficiales de cumplimiento constituye una herramienta de control interno sobre indicios de fraude de lavado de activos en una entidad?

Totalmente de acuerdo

De acuerdo

Indiferente

En desacuerdo

Muy en desacuerdo

4. En el siguiente listado marque su aceptación con los periodos de tiempo que usted considera apropiados para llevar a cabo auditorías forenses enfocadas a la detección de fraudes de lavado de activos, siendo (1) “Totalmente de acuerdo”; (2) “De acuerdo”; (3) “Indiferente”; (4) “En desacuerdo”; y (5) “Muy en desacuerdo”

	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
1 año	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2 - 3 años	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3 - 5 años	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

5. En el siguiente listado marque los procedimientos de auditoría forense aplicables en una auditoría de fraude de lavado de activos, siendo (1) “Muy importante”; (2) “Importante”; (3) “Indiferente”; (4) “No importante”; y (5) “No aplica”

	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
Análisis de variaciones inusuales a nivel de estados financieros.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Cruce de números de identificación de clientes, proveedores y empleados con las listas de empresas fantasmas del SRI y entidades no cooperativas con GAFI	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Revisión de clientes retirados	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Identificación de las fuentes de financiamiento	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Análisis de los montos recibidos	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

6. ¿Considera usted que una herramienta de análisis de datos es importante en el desarrollo de los procedimientos de auditoría forense?

Totalmente de acuerdo

De acuerdo

Indiferente

En desacuerdo

Muy en desacuerdo

7. En el siguiente listado marque los controles que usted considera apropiados para la prevención de fraudes de lavado de activos, siendo (1) “Muy importante”; (2) “Importante”; (3) “Indiferente”; (4) “No importante”; y (5) “No aplica”

	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
Conocimiento de la información relacionada a clientes, proveedores y empleados	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Capacitación periódica al personal de la entidad, incluidas evaluaciones de su conocimiento sobre el lavado de activos y sus consecuencias	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Monitoreos periódicos sobre el estilo de vida y niveles de ingresos del personal	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Diseño e implementación de manuales de políticas y procedimientos anti LA / FT	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

## SEGUNDA RONDA

1. ¿Considera usted que el sector inmobiliario está propenso al lavado de activos debido a que maneja diariamente cantidades considerables de dinero en efectivo?

Totalmente de acuerdo

De acuerdo

Indiferente

En desacuerdo

Muy en desacuerdo

2. ¿Considera usted que los altos cargos en una organización como lo son: Gerentes, Administradores, Directores, Accionistas, son los más propensos al cometimiento de fraude de lavado de activos?

Totalmente de acuerdo

De acuerdo

Indiferente

En desacuerdo

Muy en desacuerdo

3. ¿Considera usted que el trabajo de los oficiales de cumplimiento constituye una herramienta de control interno sobre indicios de fraude de lavado de activos en una entidad?

Totalmente de acuerdo

De acuerdo

Indiferente

En desacuerdo

Muy en desacuerdo

4. En el siguiente listado marque su aceptación con los periodos de tiempo que usted considera apropiados para llevar a cabo auditorías forenses enfocadas a la detección de fraudes de lavado de activos, siendo (1) “Totalmente de acuerdo”; (2) “De acuerdo”; (3) “Indiferente”; (4) “En desacuerdo”; y (5) “Muy en desacuerdo”

	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
1 año	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2 - 3 años	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3 - 5 años	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

5. En el siguiente listado marque los procedimientos de auditoría forense aplicables en una auditoría de fraude de lavado de activos, siendo (1) “Muy importante”; (2) “Importante”; (3) “Indiferente”; (4) “No importante”; y (5) “No aplica”

	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
Análisis de variaciones inusuales a nivel de estados financieros.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Cruce de números de identificación de clientes, proveedores y empleados con las listas de empresas fantasmas del SRI y entidades no cooperativas con GAFI	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Revisión de clientes retirados	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Identificación de las fuentes de financiamiento	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Análisis de los montos recibidos	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

6. ¿Considera usted que una herramienta de análisis de datos es importante en el desarrollo de los procedimientos de auditoría forense?

Totalmente de acuerdo

De acuerdo

Indiferente

En desacuerdo

Muy en desacuerdo

7. En el siguiente listado marque los controles que usted considera apropiados para la prevención de fraudes de lavado de activos, siendo (1) “Muy importante”; (2) “Importante”; (3) “Indiferente”; (4) “No importante”; y (5) “No aplica”

	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
Conocimiento de la información relacionada a clientes, proveedores y empleados	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Capacitación periódica al personal de la entidad, incluidas evaluaciones de su conocimiento sobre el lavado de activos y sus consecuencias	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Monitoreos periódicos sobre el estilo de vida y niveles de ingresos del personal	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Diseño e implementación de manuales de políticas y procedimientos anti LA / FT	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

## SEGUNDA RONDA

1. ¿Considera usted que el sector inmobiliario está propenso al lavado de activos debido a que maneja diariamente cantidades considerables de dinero en efectivo?

Totalmente de acuerdo

De acuerdo

Indiferente

En desacuerdo

Muy en desacuerdo

2. ¿Considera usted que los altos cargos en una organización como lo son: Gerentes, Administradores, Directores, Accionistas, son los más propensos al cometimiento de fraude de lavado de activos?

Totalmente de acuerdo

De acuerdo

Indiferente

En desacuerdo

Muy en desacuerdo

3. ¿Considera usted que el trabajo de los oficiales de cumplimiento constituye una herramienta de control interno sobre indicios de fraude de lavado de activos en una entidad?

Totalmente de acuerdo

De acuerdo

Indiferente

En desacuerdo

Muy en desacuerdo

4. En el siguiente listado marque su aceptación con los periodos de tiempo que usted considera apropiados para llevar a cabo auditorías forenses enfocadas a la detección de fraudes de lavado de activos, siendo (1) “Totalmente de acuerdo”; (2) “De acuerdo”; (3) “Indiferente”; (4) “En desacuerdo”; y (5) “Muy en desacuerdo”

	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
1 año	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2 - 3 años	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3 - 5 años	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

5. En el siguiente listado marque los procedimientos de auditoría forense aplicables en una auditoría de fraude de lavado de activos, siendo (1) “Muy importante”; (2) “Importante”; (3) “Indiferente”; (4) “No importante”; y (5) “No aplica”

	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
Análisis de variaciones inusuales a nivel de estados financieros.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Cruce de números de identificación de clientes, proveedores y empleados con las listas de empresas fantasmas del SRI y entidades no cooperativas con GAFI	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Revisión de clientes retirados	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Identificación de las fuentes de financiamiento	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Análisis de los montos recibidos	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

6. ¿Considera usted que una herramienta de análisis de datos es importante en el desarrollo de los procedimientos de auditoría forense?

Totalmente de acuerdo

De acuerdo

Indiferente

En desacuerdo

Muy en desacuerdo

7. En el siguiente listado marque los controles que usted considera apropiados para la prevención de fraudes de lavado de activos, siendo (1) “Muy importante”; (2) “Importante”; (3) “Indiferente”; (4) “No importante”; y (5) “No aplica”

	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
Conocimiento de la información relacionada a clientes, proveedores y empleados	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Capacitación periódica al personal de la entidad, incluidas evaluaciones de su conocimiento sobre el lavado de activos y sus consecuencias	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Monitoreos periódicos sobre el estilo de vida y niveles de ingresos del personal	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Diseño e implementación de manuales de políticas y procedimientos anti LA / FT	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

## SEGUNDA RONDA

1. ¿Considera usted que el sector inmobiliario está propenso al lavado de activos debido a que maneja diariamente cantidades considerables de dinero en efectivo?

Totalmente de acuerdo

De acuerdo

Indiferente

En desacuerdo

Muy en desacuerdo

2. ¿Considera usted que los altos cargos en una organización como lo son: Gerentes, Administradores, Directores, Accionistas, son los más propensos al cometimiento de fraude de lavado de activos?

Totalmente de acuerdo

De acuerdo

Indiferente

En desacuerdo

Muy en desacuerdo

3. ¿Considera usted que el trabajo de los oficiales de cumplimiento constituye una herramienta de control interno sobre indicios de fraude de lavado de activos en una entidad?

Totalmente de acuerdo

De acuerdo

Indiferente

En desacuerdo

Muy en desacuerdo

4. En el siguiente listado marque su aceptación con los periodos de tiempo que usted considera apropiados para llevar a cabo auditorías forenses enfocadas a la detección de fraudes de lavado de activos, siendo (1) “Totalmente de acuerdo”; (2) “De acuerdo”; (3) “Indiferente”; (4) “En desacuerdo”; y (5) “Muy en desacuerdo”

	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
1 año	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2 - 3 años	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3 - 5 años	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

5. En el siguiente listado marque los procedimientos de auditoría forense aplicables en una auditoría de fraude de lavado de activos, siendo (1) “Muy importante”; (2) “Importante”; (3) “Indiferente”; (4) “No importante”; y (5) “No aplica”

	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
Análisis de variaciones inusuales a nivel de estados financieros.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Cruce de números de identificación de clientes, proveedores y empleados con las listas de empresas fantasmas del SRI y entidades no cooperativas con GAFI	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Revisión de clientes retirados	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Identificación de las fuentes de financiamiento	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Análisis de los montos recibidos	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

6. ¿Considera usted que una herramienta de análisis de datos es importante en el desarrollo de los procedimientos de auditoría forense?

Totalmente de acuerdo

De acuerdo

Indiferente

En desacuerdo

Muy en desacuerdo

7. En el siguiente listado marque los controles que usted considera apropiados para la prevención de fraudes de lavado de activos, siendo (1) “Muy importante”; (2) “Importante”; (3) “Indiferente”; (4) “No importante”; y (5) “No aplica”

	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
Conocimiento de la información relacionada a clientes, proveedores y empleados	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Capacitación periódica al personal de la entidad, incluidas evaluaciones de su conocimiento sobre el lavado de activos y sus consecuencias	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Monitoreos periódicos sobre el estilo de vida y niveles de ingresos del personal	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Diseño e implementación de manuales de políticas y procedimientos anti LA / FT	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

## SEGUNDA RONDA

1. ¿Considera usted que el sector inmobiliario está propenso al lavado de activos debido a que maneja diariamente cantidades considerables de dinero en efectivo?

Totalmente de acuerdo

De acuerdo

Indiferente

En desacuerdo

Muy en desacuerdo

2. ¿Considera usted que los altos cargos en una organización como lo son: Gerentes, Administradores, Directores, Accionistas, son los más propensos al cometimiento de fraude de lavado de activos?

Totalmente de acuerdo

De acuerdo

Indiferente

En desacuerdo

Muy en desacuerdo

3. ¿Considera usted que el trabajo de los oficiales de cumplimiento constituye una herramienta de control interno sobre indicios de fraude de lavado de activos en una entidad?

Totalmente de acuerdo

De acuerdo

Indiferente

En desacuerdo

Muy en desacuerdo

4. En el siguiente listado marque su aceptación con los periodos de tiempo que usted considera apropiados para llevar a cabo auditorías forenses enfocadas a la detección de fraudes de lavado de activos, siendo (1) “Totalmente de acuerdo”; (2) “De acuerdo”; (3) “Indiferente”; (4) “En desacuerdo”; y (5) “Muy en desacuerdo”

	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
1 año	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2 - 3 años	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3 - 5 años	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

5. En el siguiente listado marque los procedimientos de auditoría forense aplicables en una auditoría de fraude de lavado de activos, siendo (1) “Muy importante”; (2) “Importante”; (3) “Indiferente”; (4) “No importante”; y (5) “No aplica”

	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
Análisis de variaciones inusuales a nivel de estados financieros.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Cruce de números de identificación de clientes, proveedores y empleados con las listas de empresas fantasmas del SRI y entidades no cooperativas con GAFI	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Revisión de clientes retirados	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Identificación de las fuentes de financiamiento	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Análisis de los montos recibidos	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

6. ¿Considera usted que una herramienta de análisis de datos es importante en el desarrollo de los procedimientos de auditoría forense?

Totalmente de acuerdo

De acuerdo

Indiferente

En desacuerdo

Muy en desacuerdo

7. En el siguiente listado marque los controles que usted considera apropiados para la prevención de fraudes de lavado de activos, siendo (1) “Muy importante”; (2) “Importante”; (3) “Indiferente”; (4) “No importante”; y (5) “No aplica”

	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
Conocimiento de la información relacionada a clientes, proveedores y empleados	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Capacitación periódica al personal de la entidad, incluidas evaluaciones de su conocimiento sobre el lavado de activos y sus consecuencias	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Monitoreos periódicos sobre el estilo de vida y niveles de ingresos del personal	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Diseño e implementación de manuales de políticas y procedimientos anti LA / FT	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

## SEGUNDA RONDA

1. ¿Considera usted que el sector inmobiliario está propenso al lavado de activos debido a que maneja diariamente cantidades considerables de dinero en efectivo?

Totalmente de acuerdo

De acuerdo

Indiferente

En desacuerdo

Muy en desacuerdo

2. ¿Considera usted que los altos cargos en una organización como lo son: Gerentes, Administradores, Directores, Accionistas, son los más propensos al cometimiento de fraude de lavado de activos?

Totalmente de acuerdo

De acuerdo

Indiferente

En desacuerdo

Muy en desacuerdo

3. ¿Considera usted que el trabajo de los oficiales de cumplimiento constituye una herramienta de control interno sobre indicios de fraude de lavado de activos en una entidad?

Totalmente de acuerdo

De acuerdo

Indiferente

En desacuerdo

Muy en desacuerdo

4. En el siguiente listado marque su aceptación con los periodos de tiempo que usted considera apropiados para llevar a cabo auditorías forenses enfocadas a la detección de fraudes de lavado de activos, siendo (1) “Totalmente de acuerdo”; (2) “De acuerdo”; (3) “Indiferente”; (4) “En desacuerdo”; y (5) “Muy en desacuerdo”

	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
1 año	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2 - 3 años	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3 - 5 años	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

5. En el siguiente listado marque los procedimientos de auditoría forense aplicables en una auditoría de fraude de lavado de activos, siendo (1) “Muy importante”; (2) “Importante”; (3) “Indiferente”; (4) “No importante”; y (5) “No aplica”

	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
Análisis de variaciones inusuales a nivel de estados financieros.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Cruce de números de identificación de clientes, proveedores y empleados con las listas de empresas fantasmas del SRI y entidades no cooperativas con GAFI	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Revisión de clientes retirados	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Identificación de las fuentes de financiamiento	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Análisis de los montos recibidos	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

6. ¿Considera usted que una herramienta de análisis de datos es importante en el desarrollo de los procedimientos de auditoría forense?

Totalmente de acuerdo

De acuerdo

Indiferente

En desacuerdo

Muy en desacuerdo

7. En el siguiente listado marque los controles que usted considera apropiados para la prevención de fraudes de lavado de activos, siendo (1) “Muy importante”; (2) “Importante”; (3) “Indiferente”; (4) “No importante”; y (5) “No aplica”

	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
Conocimiento de la información relacionada a clientes, proveedores y empleados	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Capacitación periódica al personal de la entidad, incluidas evaluaciones de su conocimiento sobre el lavado de activos y sus consecuencias	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Monitoreos periódicos sobre el estilo de vida y niveles de ingresos del personal	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Diseño e implementación de manuales de políticas y procedimientos anti LA / FT	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

## SEGUNDA RONDA

1. ¿Considera usted que el sector inmobiliario está propenso al lavado de activos debido a que maneja diariamente cantidades considerables de dinero en efectivo?

Totalmente de acuerdo

De acuerdo

Indiferente

En desacuerdo

Muy en desacuerdo

2. ¿Considera usted que los altos cargos en una organización como lo son: Gerentes, Administradores, Directores, Accionistas, son los más propensos al cometimiento de fraude de lavado de activos?

Totalmente de acuerdo

De acuerdo

Indiferente

En desacuerdo

Muy en desacuerdo

3. ¿Considera usted que el trabajo de los oficiales de cumplimiento constituye una herramienta de control interno sobre indicios de fraude de lavado de activos en una entidad?

Totalmente de acuerdo

De acuerdo

Indiferente

En desacuerdo

Muy en desacuerdo

4. En el siguiente listado marque su aceptación con los periodos de tiempo que usted considera apropiados para llevar a cabo auditorías forenses enfocadas a la detección de fraudes de lavado de activos, siendo (1) “Totalmente de acuerdo”; (2) “De acuerdo”; (3) “Indiferente”; (4) “En desacuerdo”; y (5) “Muy en desacuerdo”

	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
1 año	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2 - 3 años	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3 - 5 años	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

5. En el siguiente listado marque los procedimientos de auditoría forense aplicables en una auditoría de fraude de lavado de activos, siendo (1) “Muy importante”; (2) “Importante”; (3) “Indiferente”; (4) “No importante”; y (5) “No aplica”

	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
Análisis de variaciones inusuales a nivel de estados financieros.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Cruce de números de identificación de clientes, proveedores y empleados con las listas de empresas fantasmas del SRI y entidades no cooperativas con GAFI	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Revisión de clientes retirados	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Identificación de las fuentes de financiamiento	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Análisis de los montos recibidos	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

6. ¿Considera usted que una herramienta de análisis de datos es importante en el desarrollo de los procedimientos de auditoría forense?

Totalmente de acuerdo

De acuerdo

Indiferente

En desacuerdo

Muy en desacuerdo

7. En el siguiente listado marque los controles que usted considera apropiados para la prevención de fraudes de lavado de activos, siendo (1) “Muy importante”; (2) “Importante”; (3) “Indiferente”; (4) “No importante”; y (5) “No aplica”

	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
Conocimiento de la información relacionada a clientes, proveedores y empleados	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Capacitación periódica al personal de la entidad, incluidas evaluaciones de su conocimiento sobre el lavado de activos y sus consecuencias	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Monitoreos periódicos sobre el estilo de vida y niveles de ingresos del personal	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Diseño e implementación de manuales de políticas y procedimientos anti LA / FT	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>



## DECLARACIÓN Y AUTORIZACIÓN

Yo, Rosangela Rojas Sánchez, con C.C: # 0929190023 autor/a del trabajo de titulación: **Propuesta metodológica para la detección y prevención de fraudes de lavado de activos en empresas del sector inmobiliario empleando herramientas de análisis de datos lógicos** previo a la obtención del título de Ingeniero en Contabilidad y Auditoría, en la Universidad Católica de Santiago de Guayaquil.

1.- Declaro tener pleno conocimiento de la obligación que tienen las instituciones de educación superior, de conformidad con el Artículo 144 de la Ley Orgánica de Educación Superior, de entregar a la SENESCYT en formato digital una copia del referido trabajo de titulación para que sea integrado al Sistema Nacional de Información de la Educación Superior del Ecuador para su difusión pública respetando los derechos de autor.

2.- Autorizo a la SENESCYT a tener una copia del referido trabajo de titulación, con el propósito de generar un repositorio que democratice la información, respetando las políticas de propiedad intelectual vigentes.

Guayaquil, septiembre 18 del 2018

f. \_\_\_\_\_

Nombre: Rosangela Rojas Sánchez

C.C: 0929190023



**REPOSITORIO NACIONAL EN CIENCIA Y TECNOLOGÍA**

**FICHA DE REGISTRO DE TESIS/TRABAJO DE TITULACIÓN**

<b>TÍTULO Y SUBTÍTULO:</b>	Propuesta metodológica para la detección y prevención de fraudes de lavado de activos en empresas del sector inmobiliario empleando herramientas de análisis de datos lógicos		
<b>AUTOR</b>	Rosangela Rojas Sánchez		
<b>REVISOR(ES)/TUTOR(ES)</b>	Ing. Fabián Andrés Delgado Loor M.B.A.		
<b>INSTITUCIÓN:</b>	Universidad Católica de Santiago de Guayaquil		
<b>FACULTAD:</b>	Facultad de Ciencias Económicas y Administrativas		
<b>CARRERA:</b>	Contabilidad y Auditoría		
<b>TITULO OBTENIDO:</b>	Ingeniero en Contabilidad y Auditoría		
<b>FECHA DE PUBLICACIÓN:</b>	Septiembre 18 del 2018	<b>No. DE PÁGINAS:</b>	168
<b>ÁREAS TEMÁTICAS:</b>	Lavado de activos, auditoría forense, fraude		
<b>PALABRAS CLAVES/ KEYWORDS:</b>	Lavado de activos, inmobiliaria, fraude, auditoría forense, tipología, esquema, procedimiento, detección, prevención, riesgo, control.		
<b>RESUMEN/ABSTRACT:</b>			
<p>El presente trabajo de titulación busca proporcionar al auditor forense una guía sobre los procedimientos aplicables en auditoras forenses enfocadas a la detección y prevención de fraudes de lavado de activos en empresas del sector inmobiliario. A medida crecen las organizaciones criminales mayor es la necesidad de ocultar fondos de origen ilícito y ya que las instituciones financieras han desarrollado con el pasar de los años mecanismos de control direccionados a identificar y prevenir estos delitos, el delincuente se ve obligado a buscar otros mecanismos, para lo cual recurre a otros sectores, uno de ellos el sector inmobiliario. Por lo tanto, es importante conocer de la mano de expertos locales e internacionales los esquemas de fraude de lavado de activos empleados por delincuentes, los mecanismos de control aplicados por inmobiliarias, los procedimientos de detección del fraude aplicados por oficiales de cumplimiento y auditores, y los procesos de verificación usados por el auditor forense para identificar la ocurrencia del fraude.</p>			
<b>ADJUNTO PDF:</b>	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	
<b>CONTACTO CON AUTOR:</b>	<b>Teléfono:</b> +593-9-(81772850)	<b>E-mail:</b> roxi.rs911@gmail.com	
<b>CONTACTO CON LA INSTITUCIÓN (COORDINADOR DEL PROCESO UTE):</b>	<b>Nombre:</b> Reyes Salvatierra, Shirley Betty		
	<b>Teléfono:</b> +593-4- 3804600 ext.1635		
	<b>E-mail:</b> <a href="mailto:shirley.reyes@cu.ucsg.edu.ec">shirley.reyes@cu.ucsg.edu.ec</a>		



**Presidencia  
de la República  
del Ecuador**



**Plan Nacional  
de Ciencia, Tecnología,  
Innovación y Saberes**



**SENESCYT**

Secretaría Nacional de Educación Superior,  
Ciencia, Tecnología e Innovación

**SECCIÓN PARA USO DE BIBLIOTECA**

<b>Nº. DE REGISTRO (en base a datos):</b>	
<b>Nº. DE CLASIFICACIÓN:</b>	
<b>DIRECCIÓN URL (tesis en la web):</b>	