



**UNIVERSIDAD CATÓLICA
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL
FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS Y
ADMINISTRATIVAS
CARRERA: INGENIERÍA EN CONTABILIDAD Y AUDITORÍA**

**TÍTULO:
LAVADO DE ACTIVOS EN EMPRESAS INMOBILIARIAS DE
GUAYAQUIL AÑO 2013**

**AUTOR:
Verdezoto Cortez, Freddy Rolando**

**Trabajo de Titulación previo a la Obtención del Título de:
INGENIERO EN CONTABILIDAD Y AUDITORÍA C.P.A.**

**TUTOR:
Ec. Ávila Chiriboga, Franklin Alejandro, Mgs.**

**Guayaquil, Ecuador
2014**



**UNIVERSIDAD CATÓLICA
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL
FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS Y
ADMINISTRATIVAS
CARRERA: INGENIERÍA EN CONTABILIDAD Y AUDITORÍA**

**TÍTULO:
LAVADO DE ACTIVOS EN EMPRESAS INMOBILIARIAS DE
GUAYAQUIL AÑO 2013**

**AUTOR:
Verdezoto Cortez, Freddy Rolando**

**Trabajo de Titulación previo a la Obtención del Título de:
INGENIERO EN CONTABILIDAD Y AUDITORÍA C.P.A.**

**TUTOR:
Ec. Ávila Chiriboga, Franklin Alejandro, Mgs.**

**Guayaquil, Ecuador
2014**



**UNIVERSIDAD CATÓLICA
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL
FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS Y ADMINISTRATIVAS
CARRERA: INGENIERÍA EN CONTABILIDAD Y AUDITORÍA**

CERTIFICACIÓN

Certificamos que el presente trabajo fue realizado en su totalidad por **Freddy Rolando,Verdezoto Cortez**, como requerimiento parcial para la obtención del Título de **Ingeniero en Contabilidad y Auditoría C.P.A.**

TUTOR

Ec. Franklin Alejandro, Ávila Chiriboga, Mgs.

REVISORES

Ec. Natalia Francisca, AVECILLA Ulloa, Mgs.

Lcda. Linda Violeta, Raymond Pareja, Mgs.

DIRECTOR DELA CARRERA

Ing. ArturoAbsalon, Ávila Toledo, Mgs.

Guayaquil, a los 29 del mes de Abril del año 2014



**UNIVERSIDAD CATÓLICA
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL
FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS Y ADMINISTRATIVAS
CARRERA: INGENIERÍA EN CONTABILIDAD Y AUDITORÍA**

DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD

Yo, Freddy Rolando,Verdezoto Cortez

DECLARO QUE:

El Trabajo de Titulación **Lavado de Activos en empresas inmobiliarias de Guayaquil año 2013** previa a la obtención del Título de **Ingeniero en Contabilidad y Auditoría C.P.A.**, ha sido desarrollado en base a una investigación exhaustiva, respetando 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 29 del mes de Abril del año 2014

EL AUTOR

Freddy Rolando,Verdezoto Cortez



**UNIVERSIDAD CATÓLICA
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL
FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS Y ADMINISTRATIVAS
CARRERA: INGENIERÍA EN CONTABILIDAD Y AUDITORÍA**

AUTORIZACIÓN

Yo, Freddy Rolando,Verdezoto Cortez

Autorizo a la Universidad Católica de Santiago de Guayaquil, la **publicación** en la biblioteca de la institución del Trabajo de Titulación:**Lavado de Activos en empresas inmobiliarias de Guayaquil año 2013**, cuyo contenido, ideas y criterios son de mi exclusiva responsabilidad y total autoría.

Guayaquil, a los 29 del mes de Abril del año 2014

EL AUTOR:

Freddy Rolando,Verdezoto Cortez

DEDICATORIA

El presente trabajo es consecuencia de los conocimientos inculcados por maestros a lo largo de mi etapa universitaria; además de la experiencia de profesionales de las áreas en las que he laborado.

No olvidar a mi querida y apreciada madre, Anita Esperanza Cortez Anangono, que junto a mi abuela, Luz María Anangono Espinoza, y a mi madrina, Olga Josefina Campuzano Burgos, me inculcaron principios, valores y conocimientos que se ven reflejados en el desarrollo de esta obra.

A Dios por guiarme en este proceso de formación y brindarme la compañía de personas importantes y herramientas necesarias para conseguir este éxito para mi vida profesional.

Freddy Rolando,Verdezoto Cortez

TRIBUNAL DE SUSTENTACIÓN

**Ec. Franklin Alejandro, Ávila Chiriboga, Mgs.
TUTOR**

PROFESOR DELEGADO

**Ec. Natalia Francisca, AVECILLA ULLOA, Mgs.
LECTOR 1**

**Lcda. Linda Violeta, Raymond Pareja, Mgs.
LECTOR 2**



**UNIVERSIDAD CATÓLICA
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL
FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS Y ADMINISTRATIVAS
CARRERA: INGENIERÍA EN CONTABILIDAD Y AUDITORÍA**

CALIFICACIÓN

**Ec. Franklin Alejandro, Ávila Chiriboga, Mgs.
PROFESOR GUÍA Ó TUTOR**

Índice general

Índice de tablas	x
Índice de figuras.....	xi
Índice de gráficos.....	xii
Resumen	xiii
Introducción	1
1. Capítulo I Delimitación del problema.....	3
1.1. Objetivos de la investigación.....	5
1.1.1. Objetivo general	5
1.1.2. Objetivos específicos	6
1.2. Hipótesis.....	6
2. Capítulo II Marco teórico	7
2.1. Fraude	7
2.2. Auditoria Forense	9
2.3. Teoría de la economía criminal.....	10
2.4. Antecedentes en el delito de lavado de activos.....	14
2.5. Lavado de Activos	30
2.5.1. Perfil del lavador de activos	31
2.5.2. Etapas del lavado de activos	31
2.5.3. Mecanismos para lavar activos.....	33
2.6. Financiamiento del terrorismo.....	36
2.7. Principales organismos de control a nivel mundial y nacional.....	37
2.7.1. Organismos Internacionales	37
2.7.2. Organismos Nacionales	38
3. Capítulo III Marco metodológico	39
3.1. Fuentes de la investigación.....	41
3.2. Instrumentos de recolección de datos	42
3.2.1. Objetivos de la entrevista	42
4. Capítulo IV Análisis de los resultados.....	43
4.1. Análisis de las entrevistas.....	44
5. Capítulo V Medidas de control en materia de lavado de activos en las empresas inmobiliarias.	52
5.1 Estructura Organizacional.....	53
5.1.1 Código de ética	53
5.1.2 Manual de control interno y funciones	54
5.1.3 Responsabilidades del Órgano de Dirección	56
5.1.4 Comité de Cumplimiento	57
5.1.5 Oficial de Cumplimiento	59
5.2 Políticas de control.....	61
5.2.1 Política conozca a su cliente.....	62
5.2.2 Política conozca a su mercado	64
5.2.3 Política conozca a su empleado	65
5.2.4 Política conozca a su accionista	67
5.2.5 Política de debida diligencia.....	68
5.3 De la Información a la UAF	69
5.4 Capacitación.....	71
6. Conclusiones y recomendaciones.....	74
6.1. Conclusiones.....	74
6.2. Recomendaciones.....	75
7. Bibliografía	76

8. Glosario.....	79
9. Anexos	82
9.1. Anexo # 1 Formato de Entrevista.....	82

Índice de tablas

Tabla 1 Reporte de operaciones y transacciones que igualan o superan el umbral.....	17
Tabla 2 APNFD a Octubre del 2013	28
Tabla 3 Reporte de operaciones y transacciones inusuales e injustificadas	35

Índice de figuras

Figura 1 Extracto Declaración Pública 21 de junio del 2013	26
Figura 2 Extracto Declaración Pública 18 de octubre del 2013.....	28
Figura 3Pasos del lavado de dinero	32

Índice de gráficos

Gráfico 1 Diamante del Fraude	8
Gráfico 2 Estadísticas de incautación de droga.....	13
Gráfico 3 Estadísticas de incautación por Microtráfico	13
Gráfico 4 Personas detenidas por tráfico de droga	14
Gráfico 5 Tabulación de entrevistas	51

Resumen

El lavado de activos tiene efectos negativos en distintas dimensiones, que inciden directa o indirectamente a una nación, a las instituciones jurídicas, al sistema político, a la banca y a la economía en general.

En la última década, el Ecuador ha estado involucrado en casos de lavado de activos de diferentes índoles, no poseyendo las compañías controles estrictos para evitar ser utilizadas ante este hecho; además que nuestra legislación hasta el 2010 no regulaba las actividades no financieras, no poseía un sistema unificado de registro inmobiliario y un código penal que regule esta situación.

Por ser una etapa de adaptación de nuevos controles para las compañías incluidas en el sistema de prevención se determinaron las medidas de control que deben implementar las compañías inmobiliarias de Guayaquil para evitar ser utilizadas ante este hecho, para esto se entrevistaron a oficiales de cumplimiento, manifestando en su mayoría que no poseen controles para evitar esta situación.

Ante esto los oficiales de cumplimiento deben establecer medidas de control que incluyan principalmente políticas y procedimientos de conozca su cliente, su empleado y su mercado, con la finalidad de que los mismos no sean utilizados como nexos para legitimar el dinero que proviene de actividades ilícitas.

Palabras Claves: Lavado de activos, Sistema de prevención, Inmobiliarias, Controles, Políticas y Procedimientos, Oficial de cumplimiento.

Introducción

La presente investigación se refiere al tema de las medidas de control que implementan las inmobiliarias para evitar que se las utilice para el lavado de activos, siendo este un mecanismo utilizado para legitimar el dinero obtenido en actividades ilegales cuyo efecto es negativo en distintas dimensiones, que inciden directa o indirectamente a una nación, a las instituciones jurídicas, al sistema político, a la banca y a la economía en general.

Para analizar esta problemática es necesario mencionar sus causas. Una de ellas es que hasta antes del 2010 no se incluían las actividades financieras dentro del sistema de prevención, la falta de implementación de controles más estrictos en estas actividades, la dificultad de rastrear la procedencia de los bienes y el hecho de que este delito no se encuentre dentro del código penal, son situaciones que el país ha ido regularizando paulatinamente y las sociedades se encuentran en una etapa de transición y de adaptación de un cuerpo legal y controles más estrictos.

El objetivo principal es determinar las medidas de control que deben implementar las inmobiliarias de Guayaquil en el año 2013 para evitar que se las utilice para lavar activos.

Para la investigación se realizaron entrevistas a oficiales de cumplimiento de compañías inmobiliarias de Guayaquil, en la cual la gran mayoría de entrevistados nos supieron manifestar que no poseían medidas de control para evitar ser utilizados contra este hecho.

Este trabajo se encuentra conformado por cinco capítulos. En el Capítulo I se describe el problema objeto de estudio, el mismo que nos lleva a las interrogantes de ¿Qué medidas de control implementan las empresas inmobiliarias de Guayaquil en el año 2013 para evitar que se las utilice para lavar activos?, ¿Qué impacto ha tenido la administración de las empresas

inmobiliarias de Guayaquil en el 2013 por la implementación de controles en materia de lavado de activos?, ¿Qué nivel de capacitación tienen los oficiales de cumplimiento de las empresas inmobiliarias de Guayaquil en materia de lavado de activos?, asimismo se señalan los objetivos generales y específicos de la investigación.

El Capítulo II trata de los antecedentes históricos del lavado de activos, desde su origen en el siglo IX hasta relacionarlo con la estructura que mantiene el Ecuador para erradicar este hecho, adicionalmente se analizan los conceptos de varios autores, los objetivos del crimen organizado, las etapas que hacen que el dinero ilícito entre a la economía de un país sin ser detectado; ante esto se dan a conocer los diferentes mecanismos utilizados y se da una breve descripción de los organismos constituidos a nivel nacional y mundial cuyo objetivo es preservar el sistema financiero de un país en pos de luchar contra el lavado de activos.

El Capítulo III se da a conocer la metodología utilizada en la cual se hace referencia a las fuentes de información y a los instrumentos de recolección de datos utilizados.

En el Capítulo IV y V se dan a conocer los resultados y el análisis de las entrevistas realizadas. Asimismo se exponen las medidas de control que deben implementar las empresas inmobiliarias de Guayaquil para evitar ser utilizadas para lavar activos.

Para terminar, se establecen las conclusiones, recomendaciones y se incluye la bibliografía, la descripción de los términos y los anexos utilizados.

1. Capítulo I Delimitación del problema

Con la evolución de las formas de realización del crimen organizado, el Ecuador el 30 de diciembre del 2010 reformó la Ley de prevención, detección y erradicación del Lavado de Activos y del Financiamiento de delitos publicada en el Registro Oficial Suplemento 352. La reforma se debe a que el crimen organizado ha creado mecanismos para legitimar el dinero en actividades no financieras, las mismas que no poseen controles suficientes para erradicar el lavado de activos.

El lavado de activos es un mecanismo utilizado para legitimar el dinero obtenido en actividades ilegales, esto afecta de manera negativa a la economía y a la sociedad de una nación por lo que a nivel mundial se han creado estrategias para erradicar y luchar contra este problema que es de carácter internacional. Ante esta situación las compañías del Ecuador poseen controles muy flexibles por lo que el país presenta un riesgo muy alto en materia de lavado de activos.

A finales del 2011 el GAFISUD emitió al país el Informe de evaluación mutua sobre la lucha contra el Lavado de Activos y el Financiamiento del Terrorismo, el mismo que estuvo enfocado en el cumplimiento de las recomendaciones del GAFI; obteniendo como resultados que el país presenta debilidades en los controles para luchar contra el lavado de activos.

El Ecuador ha ido regularizando paulatinamente las observaciones presentadas en el Informe del GAFISUD, dando un gran paso en reformar la Ley incluyendo las actividades no financieras vulnerables a transacciones de lavado de activos.

Las actividades incluidas son las siguientes: cooperativas, fundaciones, organismos no gubernamentales, personas naturales y jurídicas que

comercialicen vehículos, embarcaciones, naves y aeronaves, empresas dedicadas al servicio de transferencia nacional o internacional de dinero o valores, agencias de turismo y operadores turísticos, personas naturales y jurídicas que se dediquen a la inversión e intermediación inmobiliaria y a la construcción.

Estos sectores económicos ahora son controlados por la Unidad de Análisis Financiero (UAF) y en base a lo determinado en la Ley cada oficial de cumplimiento deberá establecer las políticas y los procedimientos a ser implementados para evitar ser utilizadas ante este hecho.

Sólo las entidades del sistema financiero se encuentran en la capacidad de establecer estos parámetros con controles estrictos para erradicar el lavado de activos, en cuanto a las entidades del sistema no financiero (incluidos en la nueva ley en el 2010) esto es algo nuevo para cada uno de ellos, ya que cada negocio es distinto y presenta tipologías diferentes utilizadas por el crimen organizado para legitimar el dinero.

La vulnerabilidad de estas actividades ante el lavado de activos se da por la cantidad de transacciones en efectivo que realizan diariamente, ya que los controles implementados no se enfocan en determinar la procedencia del dinero, además de no aplicar una correcta política conozca su cliente.

En algunos casos ese dinero ilegal es utilizado para la adquisición de bienes inmuebles por lo que era más difícil de detectar en cuanto a la procedencia y rastreo de los bienes, pues la legislación no poseía un sistema unificado de registro inmobiliario hasta inicios del 2011 que se expidió la Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos, además de que se podían celebrar contratos por la adquisición de bienes ante notarios, sin que la notaría envíe directamente la escritura al registro inmobiliario, siendo este acto de responsabilidad del propio adquirente.

El sector inmobiliario en el país ha tomado más fuerza a inicios del siglo XXI, con proyectos inmobiliarios de gran envergadura principalmente en la ciudad de Guayaquil, existiendo 6.543 agentes inmobiliarios ubicados en la ciudad. La UAF ha prolongado el plazo para que estos sectores reporten a la misma, ya que aún no se encuentran preparadas para luchar contra esta situación, por lo tanto este es el mejor momento para que mentes delictivas laven dinero. En el Ecuador solo dos promotoras inmobiliarias de 8.483 empresas (ubicadas en Guayaquil y Samborondón) poseen sistemas para mitigar el riesgo del lavado de dinero.

Frente a esta nueva realidad, ¿Qué medidas de control implementan las empresas inmobiliarias de Guayaquil en el año 2013 para evitar que se las utilice para lavar activos?

- ¿Qué impacto ha tenido la administración de las empresas inmobiliarias de Guayaquil en el 2013 por la implementación de controles en materia de lavado de activos?
- ¿Qué nivel de capacitación tienen los oficiales de cumplimiento de las empresas inmobiliarias de Guayaquil en materia de lavado de activos?

1.1. Objetivos de la investigación

Para manifestar el propósito de la investigación e identificar lo que se pretende lograr al finalizar el trabajo de titulación se han establecido los siguientes objetivos generales y específicos.

1.1.1. Objetivo general

Determinar las medidas de control que deben implementar las empresas inmobiliarias de Guayaquil en el año 2013 para evitar que se las utilice para lavar activos.

1.1.2. Objetivos específicos

- Analizar el impacto que ha tenido la administración de las empresas inmobiliarias de Guayaquil en el 2013 por la implementación de controles en materia de lavado de activos.
- Evaluar el nivel de capacitación que tienen los oficiales de cumplimiento de las empresas inmobiliarias de Guayaquil en materia de lavado de activos.

1.2. Hipótesis

La determinación adecuada de las medidas de control permitirá evitar que las compañías inmobiliarias de Guayaquil sean utilizadas para el lavado de activos.

2. Capítulo II Marco teórico

El presente capítulo tratará de los antecedentes históricos del lavado de activos, desde su origen en el siglo IX hasta relacionarlo con la estructura que mantiene el Ecuador para erradicar este hecho, adicionalmente se analizarán los conceptos de varios autores, los objetivos del crimen organizado, las etapas que hacen que el dinero ilícito entre a la economía de un país sin ser detectado ante esto se darán a conocer los diferentes mecanismos utilizados y se dará una breve descripción de los organismos constituidos a nivel nacional y mundial cuyo objetivo es preservar el sistema financiero de un país en pos de luchar contra el lavado de activos.

2.1. Fraude

El fraude es considerado un acto intencional realizado por uno o varios individuos de una administración con el objetivo de presentar una información errónea en los estados financieros.

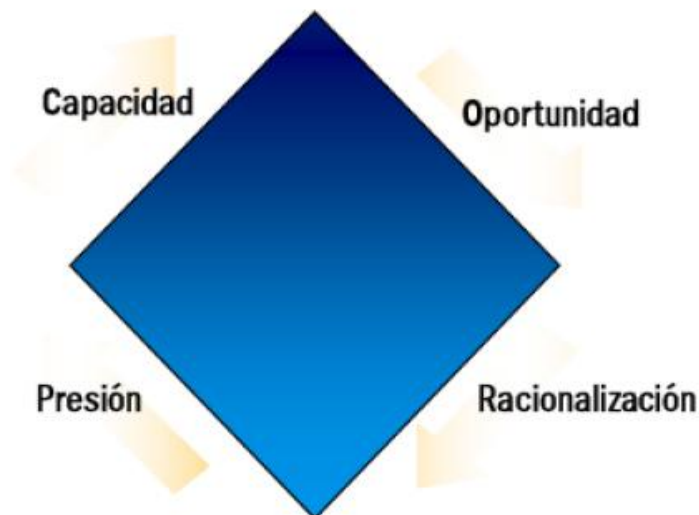
Badillo (2012) menciona como casos de fraude financiero los siguientes:

- Alteración de registros contables;
- Apropiación indebida de efectivo o activos de la empresa;
- Castigo financiero de préstamos vinculados a la alta gerencia;
- Defraudación tributaria;
- Inclusión de transacciones inexistentes;
- Lavado de dinero y activos;
- Obtener beneficios económicos a través del cometimiento de delitos informáticos;
- Ocultamiento de activos, pasivos, ingresos, gastos;
- Omisión de transacciones existentes;
- Pérdidas o ganancias ficticias;

- Sobre o subvaloración de cuentas; y
- Sobrevaloración de acciones en el mercado.

Las Normas de Auditoría definen tres condiciones para que un acto de fraude se lleve a cabo por uno o varios individuos, las condiciones son las siguientes: presión, oportunidad y racionalización. Hansen-Holm & Co (2011) en su obra incorpora un cuarto elemento: capacidad, convirtiendo el triángulo del fraude en un diamante.

Gráfico 1 Diamante del Fraude



Fuente: Hansen-Holm & Co (2011). Las NIIF en el mundo, *NIIF Teoría y práctica* (pp. 6-7). Guayaquil: Segunda Edición.

Elaboración: Hansen-Holm & Co.

Fecha: 28 de febrero del 2014.

Argumentando el **Gráfico 1**, Hansen-Holm & Co (2011) define de la siguiente manera cada condición para llevar a cabo un fraude:

Presión: Amenaza que tienen los empleados o ejecutivos por razones internas o externas como deudas personales, salario bajo o resentimiento con jefes.

Racionalización: Existencia de un ambiente que ejerce suficiente presión como para hacerlos pensar en cometer un acto deshonesto.

Oportunidad: Aprovechamiento de las debilidades en los controles internos implementados por la compañía y a su vez falencias en los sistemas de información.

Capacidad: El defraudador puede sentir presión por conseguir recursos, racionalizar el posible fraude e incluso buscar la oportunidad para cometerlo, pero, si no tiene capacidad para hacerlo no se consumará.

Los cuatro elementos se conectan en alguna parte y articulan cuando se suscita el fraude. Por lo tanto resulta un excelente marco de referencia para que las compañías fortalezcan sus controles internos y así minimizar el riesgo para el cometimiento de fraude.

2.2. Auditoria Forense

La principal rama o actividad para determinar la cuantificación e impacto de un fraude en los estados financieros es la Auditoria Forense, la misma que tiene su enfoque en prevenir y detectar los diferentes mecanismos utilizados por uno o varios individuos para cometer un fraude financiero, este tipo de auditoría generalmente es llevado a cabo por denuncias realizadas por parte de la administración.

Para Hansen-Holm & Co (s.f.):

La Auditoría Forense es el servicio idóneo para comprobar la existencia de fraudes, sistemáticos o eventuales, y aportar las pruebas necesarias que demuestren la existencia de los mismos. Además de poder usarse en los tribunales, tales pruebas pueden

servir para resolver las disputas de diversas índoles, sin llegar a sede jurisdiccional.

Para García (s.f.) la auditoría forense tiene dos tipos de enfoques que coadyuvan a determinar cuál será el plan de acción en una organización para el tratamiento del problema de fraude, y podemos definirlos como:

Auditoría forense preventiva. Orientada a proporcionar aseguramiento (evaluación) o asesoría a las organizaciones respecto a su capacidad para disuadir, prevenir (evitar), detectar y reaccionar ante fraudes financieros, puede incluir trabajos de consultoría para implementar: programas y controles antifraude, esquemas de alerta temprana de irregularidades y sistemas de administración de denuncias. Este enfoque es proactivo por cuanto implica tomar decisiones y acciones en el presente, para evitar fraudes en el futuro.

Auditoría forense detectiva. Orientada a identificar la existencia de fraudes financieros mediante la investigación profunda de los mismos, establece, entre otros aspectos, los siguientes: cuantía del fraude; efectos directos e indirectos; posible tipificación (según normativa penal); presuntos autores, cómplices y encubridores; en muchas ocasiones los resultados de un trabajo de auditoría forense detectiva son puestos a consideración de la justicia que se encargará de analizar, juzgar y dictar la sentencia respectiva. Este enfoque es reactivo por cuanto implica tomar acciones y decisiones en el presente respecto a fraudes sucedidos en el pasado.

2.3. Teoría de la economía criminal

Con el transcurrir de los años las operaciones ilícitas del crimen organizado han ido en crecimiento, generando así más producción y distribución para satisfacer las necesidades del consumidor final, por lo que el conjunto de

estas operaciones tales como el tráfico de drogas, de personas, devida silvestre, de órganos y de armas, es conocida como economía criminal.

La actividad principal de la economía criminal es el narcotráfico, constituido en Colombia en la década de los 70 y que ha ido propagándose a nivel mundial llegando a todos los continentes en especial a países como Perú, Bolivia, Ecuador, Laos, Japón, Tailandia, Irán, Pakistán, Rusia, Afganistán, México, Estados Unidos, entre otros.

Para Kaplan (2011):

La narcoeconomía cuenta, sobre todo en Estados Unidos y otros países desarrollados, con un consumo y demanda de drogas que generan y aseguran una enorme rentabilidad y una altísima tasa de acumulación de capitales. El narcotráfico se convierte en primer gran negocio mundial (por encima del armamentismo y de los hidrocarburos).

Las enormes ganancias en efectivo, la masa de dólares, su concentración en un pequeño número de dirigentes de consorcios, en el contexto de países atrapados por la crisis económica, el estancamiento y regresión del crecimiento, la inflación, la devaluación, la deuda externa, permiten a los narcotraficantes comprar todo - bienes, servicios, conciencias y voluntades- a precios favorables; gozar de un enorme margen de maniobra para presionar, influir, controlar, imponer decisiones. Se logra así una fuerte presencia en las economías nacionales a las que se irriga y controla; se modifican fuerzas y estructuras socioeconómicas; se multiplican consecuencias directas e indirectas; se trasmuta el poder económico y financiero en poder social, cultural-ideológico, político y militar para la defensa y el ataque.

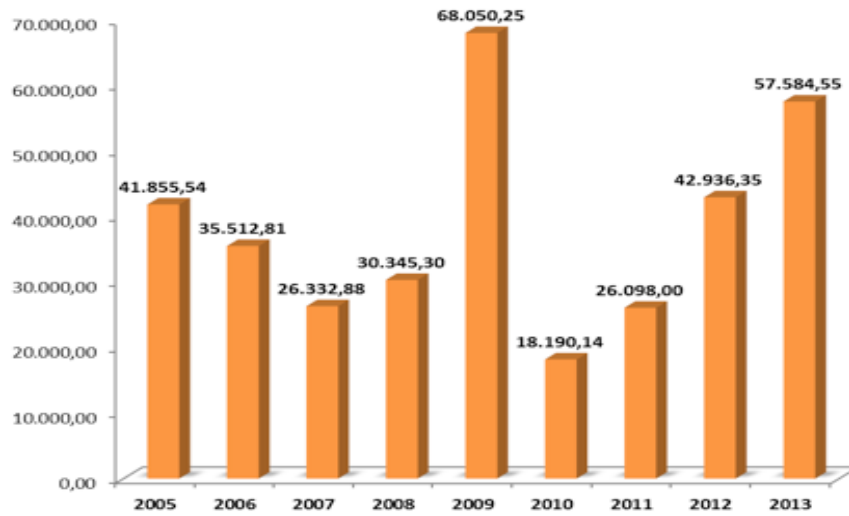
Asimismo Kaplan (2011) identifica los principales grupos a los que el narcotráfico crea o mejora las posibilidades y niveles de empleo, ingreso y modo de vida, a continuación los mismos:

- Campesinos;
- Laboratoristas;
- Transportistas;
- Traqueteros;
- "Mulas" o "burros";
- Abogados para la representación;
- Contadores para registro y control de los ingresos, expertos financieros;
- Periodistas, escritores, expertos en relaciones públicas, para la defensa y apología del narcotráfico y sus jefes;
- Empleados en propiedades y empresas legales de los narcotraficantes; y
- Empleos y actos de corrupción a políticos, gobernantes, administradores, legisladores, jueces, funcionarios aduaneros y fiscales, policías, militares, involucrados por sus responsabilidades y tareas en acciones y decisiones referentes al narcotráfico.

La gran rentabilidad que generan estas actividades hace que la riqueza del crimen organizado vaya en incremento, por lo que el dinero obtenido de manera ilícita busca ser blanqueado principalmente en el sistema financiero o en instituciones que no presentan controles para evitar este hecho. El crimen organizado para el blanqueo de capitales a demás de utilizar el sistema financiero de las distintas economías mundiales utilizan los países considerados paraísos fiscales por la flexibilidad en sus leyes, entre algunos aspectos tenemos secreto bancario y protección de datos personales.

La Dirección Nacional Antinarcóticos del Ecuador (2014) dio a conocer al país las estadísticas de la lucha contra el narcotráfico y microtráfico durante el 2013, presentándose resultados favorables en relación a años anteriores.

Gráfico 2 Estadísticas de incautación de droga



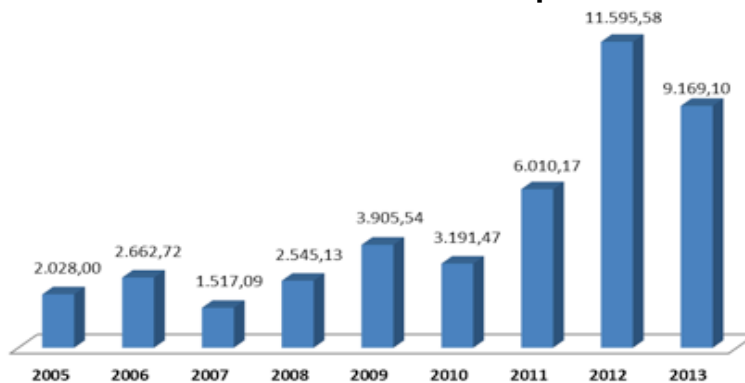
Fuente: Dirección Nacional Antinarcóticos, La lucha contra el narco y microtráfico no declinarán, sitio web del Ministerio del Interior: <http://www.ministeriointerior.gob.ec/tag/droga/>

Elaboración: Dirección Nacional Antinarcóticos.

Fecha: 3 de enero del 2014.

Argumentando el **Gráfico 2**, el 2009 fue el año en donde se incautaron 68 toneladas de clorhidrato de cocaína, pasta básica, heroína y marihuana. Desde el 2005 hasta el 2013 el decomiso asciende a 347 toneladas.

Gráfico 3 Estadísticas de incautación por Microtráfico



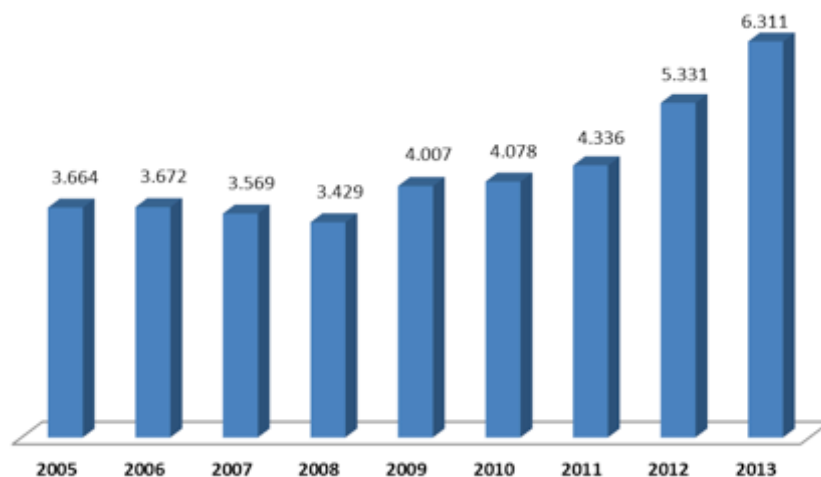
Fuente: Dirección Nacional Antinarcóticos, La lucha contra el narco y microtráfico no declinarán, sitio web del Ministerio del Interior: <http://www.ministeriointerior.gob.ec/tag/droga/>

Elaboración: Dirección Nacional Antinarcóticos.

Fecha: 3 de enero del 2014.

Argumentando el **Gráfico 3**, el 2012 fue el año en el que se decomisó una gran cantidad de droga por microtráfico, siendo el resultado 11 toneladas. Desde el 2005 hasta el 2013 el decomiso asciende a 42 toneladas.

Gráfico 4 Personas detenidas por tráfico de droga



Fuente:Dirección Nacional Antinarcoáticos, La lucha contra el narco y microtráfico no declinarán, sitio web del Ministerio del Interior:<http://www.ministeriointerior.gob.ec/tag/droga/>

Elaboración:Dirección Nacional Antinarcoáticos.

Fecha: 3 de enero del 2014.

Argumentando el **Gráfico 4**, se han detenido por tráfico de droga, menores aislados y delitos conexos a 38.397 personas, para lo cual la policía nacional se encuentra realizando constantes operativos para luchar contra esta actividad criminal.

2.4. Antecedentes en el delito de lavado de activos

El origen del lavado de dinero tuvo sus inicios entre los siglos IX y X en donde los mercaderes y prestamistas medievales convertían sus ganancias provenientes del cobro de intereses por préstamos en ganancias lícitas, esta situación era considerado usura por lo que tapaban los intereses como donativos voluntarios de los prestatarios.

El término lavado tuvo su origen en la década de los 20, cuando en los Estados Unidos se encontraba prohibido vender alcohol, por lo que las organizaciones ilegales blanquearon dinero proveniente de la venta del whisky en bares que después colocaban estos fondos en bancos para legitimarlos.

Para la lucha contra el blanqueo de dinero, Estados Unidos en 1986 expidió la Ley de Control de Lavado de Dinero, la cual tipificó el delito, sancionándolo hasta con 20 años de prisión. Tres años después los principales países del mundo en la Cumbre del G7, en la actualidad G8, (Alemania, Canadá, Estados Unidos, Francia, Italia, Japón, Reino Unido y desde 1998 Rusia) crean el Grupo de Acción Financiera Internacional (GAFI), cuyo objetivo está enfocado en atender el problema del lavado de dinero, y en 1990 este grupo emite las conocidas 40 Recomendaciones que son reglas estrictas para combatir este hecho.

En Ecuador a partir del año 2002 la Superintendencia de Bancos y Seguros expidió las primeras regulaciones básicas respecto con la prevención del lavado de activos. En Registro Oficial Suplemento 127 del 18 de octubre del 2005, se expidió la Ley para Reprimir el Lavado de Activos, simultáneamente se crea la Unidad de Inteligencia Financiera (UIF) (ahora Unidad de Análisis Financiero (UAF)); para luego por medio de los órganos de control a fines y en conjunto con la Policía Nacional, realizar los procedimientos que determinaba la ley de ese entonces.

Con la evolución de las formas de realización del crimen organizado, el Ecuador el 30 de diciembre del 2010 reforma la Ley de prevención, detección y erradicación del Lavado de Activos y del Financiamiento de delitos publicada en el Registro Oficial Suplemento 352. La reforma se debe a que el crimen organizado ha creado mecanismos para legitimar el dinero en actividades no financieras, las mismas que no poseen controles suficientes para erradicar el lavado de activos.

En el Art. 3 de la ley en mención se incorporan nuevos sectores económicos que a nivel mundial se han visto involucrados en el lavado de activos, los mismos que el GAFISUD considera en su listado de actividades y profesiones no financieras designadas como negocios vulnerables para llevar a cabo la legitimidad de los fondos ilegales. Los sectores económicos son los siguientes:

1. Filiales extranjeras bajo control de las instituciones del sistema financiero ecuatoriano;
2. Bolsas y casas de valores;
3. Administradoras de fondo y fideicomisos;
4. Cooperativas, fundaciones y organismos no gubernamentales;
5. Personas naturales y jurídicas que se dediquen a la comercialización de vehículos, embarcaciones, naves y aeronaves;
6. Empresas de servicio de transferencia nacional o internacional de dinero o valores, encomiendas o paquetes postales, correos y correos paralelos, incluyendo sus operadores, agentes y agencias;
7. Agencias de turismo y operadores turísticos;
8. Personas naturales y jurídicas que se dediquen a la inversión e intermediación inmobiliaria y a la construcción;
9. Casinos y casas de juego, bingos, máquinas tragamonedas e hipódromos;
10. Montes de piedad y las casas de empeño;
11. Negociadores de joyas, metales y piedras preciosas;
12. Comerciantes de antigüedades y obras de arte;
13. Notarios; y
14. Registradores de la Propiedad y Mercantiles.

Carpio (2012) señala que:

Los bancos han logrado implementar controles bastante buenos y esto ocasiona que las personas que realizan el lavado busquen otras

opciones para hacerlo, evitando ir al sistema financiero para el efecto. La gente que realiza negocios ilícitos está a la vanguardia del descubrimiento de nuevas vías de lavado. De hecho, ellos realizan toda una labor de inteligencia para analizar cómo está el sistema y cuáles son las brechas abiertas. Mientras más estrictos sean los controles, más difícil será lavar.

Sólo las entidades del sistema financiero se encuentran en la capacidad de establecer estos parámetros con controles estrictos para erradicar el lavado de activos, en cuanto a las entidades del sistema no financiero (incluidos en la nueva ley en el 2010), esto es algo nuevo para cada uno de ellos, ya que cada negocio es distinto y presenta tipologías diferentes utilizadas por el crimen organizado para legitimar el dinero.

Tabla 1 Operaciones y transacciones que igualan o superan el umbral

SECTORES ECONOMICOS	2008	2009	2010	2011	De Enero al 12 de Junio 2012	TOTAL
INSTITUCIONES DEL SISTEMA FINANCIERO REGULADAS POR LA SES	75.423.521	86.337.005	75.963.533	92.912.647	31.695.355	362.332.061
EMPRESAS DE TRANSFERENCIAS DE FONDOS Y CORREOS PARALELOS	1.044.797	1.040.094	628.410	36.560	97.414	2.847.275
INSTITUCIONES DEL SISTEMA DE SEGUROS REGULADAS POR LA SES	-	-	3.442	1.392.063	747.368	2.142.873
COOPERATIVAS REGULADAS POR EL MIES	88.394	77.480	51.922	114.196	83.319	415.311
ADMINISTRADORAS DE FONDOS Y FIDEICOMISOS	102.273	80.285	41.984	21.828	5.504	251.874
NEGOCIOS FIDUCIARIOS	-	-	18.721	57.120	18.801	94.642
COMERCIALIZADORAS DE VEHICULOS	-	-	-	-	76.223	76.223
NOTARIAS	-	-	-	31.752	27.034	58.786
CASA DE VALORES	-	-	173	17.438	7.508	25.119
CASINOS	-	-	3.328	9.752	2.756	15.836
REGISTROS DE LA PROPIEDAD Y MERCANTIL	-	-	-	-	3.455	3.455
FUNDACIONES Y ONG'S	-	-	-	-	-	-
TOTAL:	76.658.985	87.534.864	76.711.513	94.593.356	32.764.737	368.263.455

Fuente: Unidad de Análisis Financiero, Estadísticas, sitio web de la UAF: <http://www.uaf.gob.ec/index.php/casos-de-lavado-de-activos>.

Elaboración: Unidad de Análisis Financiero.

Fecha: 20 de agosto del 2013.

Estas actividades no financieras tienen incidencia en las grandes transacciones realizadas, las mismas que superan el umbral establecido en la Ley de prevención, detección y erradicación del delito de Lavado de Activos y del Financiamiento de delitos.

Argumentando la **Tabla 1**, se ha reportado a la Unidad de Análisis Financiero las transacciones que igualan o superan los USD 10.000 de cada sector económico entre los años 2008 y 2012; siendo las Instituciones financieras con USD 362.332.061 el sector con más transacciones, seguido pero con gran diferencia por las Empresas de transferencias de fondos, Compañías aseguradoras, Cooperativas, Administradoras de fondos y fideicomisos. Únicamente el sector financiero posee controles estrictos para evitar que se lleve a cabo un acto de lavado de activos, pero en esos periodos las actividades no financieras se encontraban en tiempo de transición y en algunos casos los plazos para reportar a la Unidad de Análisis Financiero fueron extendidos.

El Grupo de Acción Financiera de Sudamérica (GAFISUD) (2011) realiza una evaluación de los procedimientos utilizados por el sistema de prevención y por los entes reguladores para erradicar el lavado de activos. El 15 de diciembre del 2011 se emitió el Informe de evaluación mutua sobre la lucha contra el Lavado de Activos y el Financiamiento del Terrorismo, del mismo que se resumen las observaciones más importantes:

1. Nuevas tecnologías y negocios sin contacto personal: No se instruyen políticas y medidas tendientes a impedir la utilización indebida de desarrollos tecnológicos para lavar dinero o financiar el terrorismo, en especial el dinero electrónico que hace posible las transacciones sin presencia física o las que se realizan a través de cajeros automáticos u otras redes de depósito no personales.

2. Actividades y profesiones no financieras designadas (APNFD): A excepción de los Casinos, las APNFD no están incorporadas a los registros de la UAF, por lo que no están habilitadas para reportar operaciones sospechosas. Adicionalmente no se han emitido instructivos dirigidos a las APNFD, con excepción de los casinos.

3. Actividades y profesiones no financieras designadas (APNFD) reglamentación y control: No se ha realizado supervisión a los casinos en materia de lavado de activos y financiamiento del terrorismo. El resto de las APNFD no se han incorporado al sistema de prevención, por lo que tampoco se les ha supervisado.

4. Congelamiento y decomiso de activos de terroristas: No se ha implementado un proceso efectivo de aplicación de las resoluciones 1267 y 1373 emitidas por el Consejo de Seguridad de las Naciones Unidas.

5. Organizaciones sin fines de lucro: No existe un sistema de prevención de abuso de las Organizaciones sin fines de lucro por parte de organizaciones terroristas.

Las observaciones antes mencionadas no están siendo aplicadas dentro de los parámetros establecidos en las 40 recomendaciones del GAFI.

6. Medidas provisionales y de decomiso: Dificultades en el rastreo, ubicación y determinación del real propietario de los bienes. Imposibilidad de incautación o decomiso por valores equivalentes.

7. Debida diligencia respecto al cliente: Cumplir la recomendación para la totalidad de los intermediarios que conforman el sistema financiero que a la fecha se encuentran en proceso de incorporación y control. Terminar de dotar a las distintas Superintendencias, encargadas de los controles in situ y extra situ de una estructura adecuada para llevar a cabo un efectivo control

de los supervisados. Regular y controlar el sector financiero informal, especialmente los operadores de cambios en frontera y remesadoras de fondos no registradas.

8. Personas políticamente expuestas: Cumplir la recomendación para la totalidad de los intermediarios que conforman el sistema financiero que a la fecha se encuentran en proceso de incorporación y control. La integración y utilización de las listas no puede quedar supeditada a la facilidad que tengan unos con respecto a otros, en la obtención de los nombres y documentos para su individualización.

9. Banca corresponsal: Cumplir la recomendación para la totalidad de los intermediarios que conforman el sistema financiero que a la fecha se encuentran en proceso de incorporación y control.

10. Terceros y negocios presentados por terceros: Incluir a la totalidad de las instituciones financieras en la normativa para cumplir con esta Recomendación.

11. Mantenimiento de registros: No se realiza supervisión efectiva a todos los sujetos obligados comprendidos en la recomendación. Solo se ha incorporado un número menor de las entidades obligadas por Ley a reportar al sistema de prevención. Se debe incluir a la totalidad de los intermediarios que conforman el sistema financiero que a la fecha se encuentran en proceso de incorporación y control.

12. Transacciones inusuales: No puede verificarse la aplicación efectiva de las obligaciones dado que no se realiza supervisión efectiva a todos los sujetos obligados comprendidos en la recomendación. No se incluye el financiamiento del terrorismo en los sistemas de prevención de los sujetos obligados comprendidos en la recomendación. Solo se ha incorporado un número menor de las entidades obligadas por Ley a reportar al sistema de

prevención sujeta a la presente Recomendación. Se debe incluir a la totalidad de los intermediarios que conforman el sistema financiero que a la fecha se encuentran en proceso de incorporación y control.

13. Informes de operaciones sospechosas: La cantidad de sujetos obligados registrados en la UAF es muy baja en relación al número que de acuerdo a la Ley deben cumplir con esa obligación. No puede verificarse la aplicación efectiva de las obligaciones dado que no se realiza supervisión efectiva a todos los sujetos obligados comprendidos en la recomendación.

14. Protección y falta de advertencia sobre irregularidades: No existe protección legal para las entidades, directores ni funcionarios que reporten operaciones sospechosas de buena fe, lo que desincentiva el reporte y transgrede la recomendación internacional.

15. Controles internos, cumplimiento y auditoria: No se cuenta con normativa completa sobre la materia para todos los sujetos obligados comprendidos en la recomendación.

16. Sanciones: No está incluido el financiamiento del terrorismo en la regulación específica del sistema de prevención de todos los sujetos obligados bajo comentario.

17. Otras técnicas de transacciones APNF y seguras: Los sectores identificados como vulnerables por el propio país, aún no han sido incorporados al sistema de prevención, por cuanto no son sujetos obligados registrados en la UAF.

18. Sucursales y filiales extranjeras: Se debe desarrollar la normativa aplicable a dichas entidades, conforme los alcances de la presente recomendación. No existe normativa expresa que exija a las instituciones del sistema de seguros y los demás sujetos obligados contemplados en la

presente recomendación a cumplir con los alcances de la presente recomendación con relación a sus sucursales o subsidiarias en el extranjero.

19. Reglamentación, supervisión y control: No está contemplado explícitamente la obligación de analizar los antecedentes criminales de los propietarios de las casas de valores o remesadoras o courriers.

20. Directrices y comentarios: No se emiten ni difunden señales de alerta ni generales ni específicas por sector. No se dan a conocer tipologías sectoriales que retroalimenten a los sectores. No se publican ni difunden estadísticas de gestión de reportes por parte de la UAF. No está incluido el financiamiento del terrorismo en la regulación del sistema de prevención de todos los sujetos obligados bajo comentario. No se realiza supervisión efectiva a todos los sujetos obligados comprendidos en la recomendación. Incluir a la totalidad de los sujetos obligados señalados en la Ley y sus modificatorias y sujetos a la presente Recomendación que a la fecha se encuentran en proceso de incorporación y control. La Superintendencia de Compañías, la Superintendencia de Economía Popular y Solidaria y los respectivos supervisores de las APNFD, no han emitido la normativa específica en materia de prevención del LA/FT o las correspondientes señales de alerta.

21. Unidad de Análisis Financiero (UAF): Solo se ha incorporado un número menor de entidades obligadas por ley a reportar al sistema de prevención. Mantienen vulnerabilidades en el manejo de la información y aseguramiento de la confidencialidad y reserva de la misma. Carece de coordinación operativa con varios de los supervisores que participan en el sistema de prevención. Resguardo de la información en las consultas que pudiesen formularse al sector público o privado en el marco del análisis de una operación eventualmente asociada a LA/FT. No han emitido señales de alerta dirigida a los sectores intervinientes, así como tampoco se les ha provisto de tipologías, tendencias ni estadísticas sobre su gestión.

22. Autoridades de aplicación de la ley: Se recomienda que el país tome medidas legislativas que le permitan a las autoridades competentes que investigan casos de lavado de activos posponer o suspender el arresto de personas sospechosas y/o el embargo de dinero con el propósito de identificar a todas las personas involucradas así como poder reunir más pruebas. Es necesario desarrollar un mejor sistema de retroalimentación e intercambio de experiencias en la detención e Investigación del LA/FT.

23. Supervisores: No se realiza supervisión efectiva a todos los sujetos obligados comprendidos en la recomendación.

24. Recursos, integridad y capacitación: Faltan recursos en las fuerzas encargadas de la investigación penal. Se debería reforzar los recursos aplicados a la supervisión. La UAF deberá contar con mayor cantidad de recursos para hacer frente a las obligaciones que le fijaron.

25. Personas jurídicas beneficiarios finales: Las sanciones por incumplimiento se encuentran limitadas. Continúa la posibilidad de adquirir sociedades previamente creadas por estudios dedicados a esos efectos. No se cuenta con un mecanismo para verificar la titularidad real o el beneficiario final de las sociedades. No se efectúan controles previos que verifiquen antecedentes penales de autoridades y titulares de las compañías.

26. Estructuras jurídicas beneficiarias finales: Al momento de iniciar su actividad el conocimiento de las administradoras de fondos y fideicomisos es completo. No hay normativa específica para conocer la totalidad de los participantes del contrato principalmente del beneficiario final.

27. Otras formas de cooperación: No se tiene constancia de intercambio efectivo de información entre la UAF y sus homólogas

28. Ratificación y ejecución de los documentos de las Naciones

Unidas: No hay a nivel nacional observancia de la obligación de aplicar la lista consolidada, tanto en relación a los mecanismos de identificación como de congelamiento sin dilaciones. Falta un adecuado sistema de distribución, difusión y familiarización relativo a la Lista Consolidada proveniente de la S/RES/1267 y de la Resolución S/RE/1373 (2001), y sus disposiciones y obligaciones intrínsecas.

29. Tipificación como delito del financiamiento del terrorismo:

Falta claridad y hay imprecisión en la tipificación de los actos de terrorismo vinculados al delito de financiamiento de delitos. Restan fehacientes dudas acerca de la posibilidad de utilización de tal dispositivo para castigar la financiación de organizaciones terroristas independientemente de una vinculación con un acto terrorista específico. Falta responsabilidad penal o medidas eficaces y disuasivas para las personas jurídicas en relación al delito de financiamiento de delitos.

30. Informes de operaciones sospechosas:

Muy pocos sujetos obligados inscritos en relación a los obligados por ley. Sectores obligados con escasa participación en el total de reportes. De acuerdo a la legislación vigente, la financiación de delitos sólo contempla el financiamiento de actos practicados por organizaciones terroristas y no la mera financiación de organizaciones terroristas, lo que limita el ámbito de los reportes.

31. Requisitos Anti lavado de activos para sistemas alternativos de

envío de fondos: No se realiza supervisión efectiva a todos los sujetos obligados comprendidos en la recomendación. Incluir a la totalidad de remesadoras y courriers, que son sujetos obligados conforme la Ley.

32. Reglas sobre giros telegráficos:

En el caso de remesadoras y courriers, no existe obligación legal para que las transferencias electrónicas por montos inferiores a los umbrales legales para el registro señalados en la

normativa vigente cumplan con la presente Recomendación. Solo se ha incorporado un número menor de remesadoras y courriers obligadas por Ley a reportar al sistema de prevención.

33. Declaración transfronteriza: La Ley solamente habla sobre dinero en efectivo. La información recaudada durante la entrevista no hace parte del proceso legal 30 días para comprobar procedencia ilícita no es suficiente para desarrollar un caso criminal. La cantidad de la multa máxima (el 30% de la cantidad no declarada) no es lo suficientemente disuasiva. La implementación ha mejorado pero el régimen actual cubre solo la mitad de la recomendación que tiene que ver con dinero en efectivo.

Las observaciones antes mencionadas están siendo aplicadas de manera parcial dentro de los parámetros de las 40 recomendaciones del GAFI.

En Oslo, Noruega, el GAFI (2013, 21 de junio) emite la declaración pública de los países que presentan riesgos y deficiencias en los controles para la detección del LA/FT, los cuales ponen en riesgo al sistema financiero internacional. En esta declaración se hace referencia a Ecuador, cuyo Informe de evaluación mutua sobre la lucha contra el Lavado de Activos y el Financiamiento del Terrorismo fue emitido y dado a conocer a las autoridades del país el 15 de diciembre del 2011; han pasado tres años y no se han regularizado las observaciones presentadas en el Informe, por lo que el GAFI indica que si no se regularizan las siguientes situaciones para octubre del 2013, el GAFI hará un llamado a sus miembros a aplicar contramedidas proporcionales a los riesgos asociados en:

1. Asegurar una adecuada tipificación del financiamiento del terrorismo;
2. Establecer y aplicar procedimientos adecuados para identificar y congelar activos de terroristas;
3. La aplicación de procedimientos adecuados para la confiscación de fondos relacionados con el lavado de dinero; y

4. Continuar mejorando la coordinación de la supervisión del sector financiero.

En la **Figura 1** se aprecia un extracto de la Declaración Pública emitida por el GAFI.

Figura 1 Extracto Declaración Pública 21 de junio del 2013

Jurisdictions subject to a FATF call on its members and other jurisdictions to apply counter-measures to protect the international financial system from the on-going and substantial money laundering and terrorist financing (ML/TF) risks emanating from the jurisdictions.
Iran Democratic People's Republic of Korea (DPRK)
Jurisdictions with strategic AML/CFT deficiencies that have not made sufficient progress in addressing the deficiencies or have not committed to an action plan developed with the FATF to address the deficiencies. The FATF calls on its members to consider the risks arising from the deficiencies associated with each jurisdiction, as described below.
Ecuador* Ethiopia Indonesia Kenya Myanmar Pakistan Sao Tomé and Principe Syria Tanzania Turkey Vietnam Yemen

* This jurisdiction has not made sufficient progress since being identified in the Public Statement. If this jurisdiction does not take significant actions by October 2013, the FATF will call upon its members to apply counter-measures proportionate to the risks associated with the jurisdiction.

Fuente: Grupo de Acción Financiera Internacional, sitio web del GAFI: <http://www.fatf-gafi.org/documents/documents/public-statement-june-2013.html>.

Elaboración: Grupo de Acción Financiera Internacional.

Fecha: 21 de junio del 2013.

El procurador general de la nación, García (2013, 15 de octubre), comentó a Diario El Universo sobre los avances que el país ha realizado para tipificar el lavado de activos:

Sin embargo, hoy debo destacar que el principal avance en materia legal que Ecuador ha implementado en su lucha contra el crimen

organizado lo constituyen los textos sobre la tipificación del lavado de activos y financiamiento del terrorismo, así como las medidas cautelares aplicables a estos, que fueron propuestos en nombre del Consejo Nacional de Lavado de Activos en febrero de 2012 a la Asamblea Nacional, para su inclusión en el proyecto de Código Orgánico Integral Penal, que se encuentra en su etapa final de aprobación mientras se desarrolla este pleno de Gafi.

Concluyó de que espera que entre el 16 y 18 de octubre, el Grupo de Revisión Regional de las Américas detalle su reporte sobre la situación de Ecuador en donde acota que se:

Incluye un reconocimiento a los avances presentados por nuestro país en su lucha contra el lavado de activos, el terrorismo y su financiamiento y, en consecuencia, se resuelve recomendar al pleno del GAFI que no se adopten sanciones contra Ecuador, que se retire la advertencia sobre la aplicación de contramedidas y se mantenga su situación hasta la siguiente Plenaria de febrero del 2014, fecha hasta la cual se espera que el articulado del Código Orgánico Integral Penal ya se encuentre promulgado y en vigencia.

En París, el GAFI (2013, 18 de octubre) emite la declaración pública de los países que presentan riesgos y deficiencias en los controles para la detección del LA/FT, en donde se ratifica a Ecuador en la lista negra y se manifiesta que el país debe actuar con rapidez para que las recientes modificaciones del Código Penal entre en vigor antes de la reunión de febrero del 2014 del GAFI, o el mismo examinará pidiendo a sus miembros aplicar contramedidas proporcionales a los riesgos asociados a esta jurisdicción en ese momento. En la **Figura 2** se aprecia un extracto de la Declaración Pública emitida por el GAFI.

Figura 2 Extracto Declaración Pública 18 de octubre del 2013

Ecuador

Ecuador has taken important steps towards improving its AML/CFT regime, including the recent adoption by its National Assembly of amendments to the criminal code aimed at addressing deficiencies in Ecuador's criminalisation of money laundering and terrorist financing, and regime for freezing terrorist assets. These amendments have yet to take effect. However, despite Ecuador's important progress and high-level political commitment to work with the FATF and GAFISUD to address its strategic AML/CFT deficiencies, Ecuador has not made sufficient progress in implementing its action plan within the established timelines, and certain strategic deficiencies remain. Ecuador should continue to work on implementing its action plan to address these deficiencies, including by: (1) ensuring adequate criminalisation of money laundering and terrorist financing; (2) establishing and implementing adequate procedures to identify and freeze terrorist assets; (3) implementing adequate procedures for the confiscation of funds related to money laundering; and (4) continuing to enhance co-ordination of financial sector supervision. In particular, Ecuador should move quickly to bring the recent amendments to the criminal code into force before the February 2014 FATF meetings, or the FATF will consider calling on its members to apply counter-measures proportionate to the risks associated with this jurisdiction at that time.

Fuente: Grupo de Acción Financiera Internacional, sitio web del GAFI: <http://www.fatf-gafi.org/media/fatf/documents/statements/18-October-2013.pdf>.

Elaboración: Grupo de Acción Financiera Internacional.

Fecha: 18 de octubre del 2013.

Ante esta situación el país presenta un riesgo muy alto para lavar dinero ya que entre las principales causas tenemos que el actual sistema de prevención no posee adecuados controles implementados por las actividades profesionales no financieras y la legislación ecuatoriana no goza de un estricto Código penal que condene y regule estos actos realizados por el crimen organizado.

Tabla 2 APNFD a Octubre del 2013

APNFD	NÚMERO DE PERSONAS JURÍDICAS Y NATURALES
Inmobiliarias	8.483
Constructoras	6.162
Agencias de turismo y operadores turísticos	1.670
Comerciantes de vehículos, embarcaciones y aeronaves	598
Remesadoras	39
Administradoras de fondos y fideicomisos	14

Fuente: Superintendencia de Compañías, listado de compañías activas en el Ecuador.

Elaboración: Verdezoto Freddy.

Fecha: 31 de octubre del 2013.

Argumentando la **Tabla 2**, se observa que a octubre del 2013 se han constituido en el país 8.463 Inmobiliarias, 6.162 Constructoras y 1.670 Agencias de turismo. Estos sectores económicos son vulnerables ante el lavado de activos por la cantidad de transacciones en efectivo que realizan diariamente, ya que los controles implementados no se enfocan en determinar la procedencia del dinero, además de no aplicar una correcta política Conozca su cliente. En algunos casos ese dinero ilegal es utilizado para la adquisición de bienes muebles e inmuebles por lo que era más difícil de detectar en cuanto a la procedencia y rastreo de los bienes, pues la legislación no poseía un sistema unificado de registro inmobiliario, además de que se podían celebrar contratos por la adquisición de bienes ante notarios, sin que la notaría envíe directamente la escritura al registro inmobiliario, siendo este acto de responsabilidad del propio adquirente.

Para contrarrestar esta situación se expidió la Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos, que entró en vigencia desde el 31 de marzo del 2010 y reformada el 28 de marzo del 2011, cuyo objeto se enfoca en garantizar la seguridad jurídica, organizar, regular, sistematizar e interconectar la información.

En relación a los bienes, el Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos, integra la información con la que cuentan los registros: civil, de la propiedad, mercantil, societario, datos de conectividad electrónica, vehicular, de naves y aeronaves, patentes, de propiedad intelectual y todos los registros de datos de instituciones públicas y privadas que mantuvieron o administraren por disposición legal información registral de carácter público, lo cual facilita la posibilidad de identificar cualquier bien dentro del territorio nacional.

El sector inmobiliario en el país ha tomado más fuerza a inicios del siglo XXI, con proyectos inmobiliarios de gran envergadura principalmente en la ciudad de Guayaquil, existiendo 6.543 agentes inmobiliarios ubicados en la ciudad. Para esto la UAF ha prolongado el plazo para que estos sectores

reporten a la misma, ya que aún no se encuentran preparadas para luchar contra esta situación, por lo tanto este es el mejor momento para que mentes delictivas laven dinero.

Para Carpio (2013, 4 de enero) solo dos promotoras inmobiliarias de 15.000 empresas ubicadas en Guayaquil y Samborondón poseen sistemas para mitigar el riesgo del lavado de dinero.

2.5. Lavado de Activos

El lavado de activos es un mecanismo utilizado para legitimar el dinero obtenido en actividades ilegales, ya sea en moneda nacional o extranjera, con el fin de introducirlo en el sistema económico de un país.

La Unidad de Análisis Financiero(s.f.) define al lavado de activos como “el dinero que se “lava” para encubrir actividades criminales o ilegales asociadas al narcotráfico, secuestro, tráfico de armas, sicariato, contrabando, trata de personas sea para esclavitud laboral, redes de prostitución o pornografía infantil y actividades que financian el terrorismo.”

El lavado de activos es un delito mundial, cuyo impacto más fuerte se hizo notar a inicios del siglo XX, perjudicando las economías de algunos países, los cuales han creado mecanismos para erradicar este flagelo; y en conjunto con las organizaciones internacionales se busca contrarrestar la legalización, acumulación y reinversión de activos obtenidos en forma ilícita.

Ceballos (2007) señala que:

Este delito implica la puesta en marcha de muchas operaciones de reciclaje de bienes (constitución de personas jurídicas, adquisición de bienes, adquisición de títulos, transferencias bancarias, etc.) que tienen la finalidad de ocultar la existencia de ingresos ilícitos para que

posteriormente se vean reflejados en el mercado mediante operaciones lícitas.

2.5.1. Perfil del lavador de activos

Para Cano y Lugo (s.f.)son personas naturales o representantes de organizaciones criminales que se hacen pasar por clientes normales, educados e inteligentes, con apariencia de ser hombres de negocios y formados psicológicamente para vivir bajo grandes presiones.

Las personas dedicadas a lavar activos tienen como objetivo:

1. Hacer transacciones en efectivo;
2. Preservar y dar seguridad a su fortuna;
3. Efectuar grandes transferencias;
4. Incrementar su patrimonio e ingresos injustificadamente;
5. Obtener ingresos no relacionados con su actividad;
6. Mantener estricta confidencialidad;
7. Realizar mecanismos para legitimar su dinero; y
8. Formar rastros de papeles y transacciones complicadas que confundan el origen de los recursos.

Para evitar que estos criminales laven dinero el Consejo de Seguridad de las Naciones Unidas y la Interpol mantienen en actualización constante listas de los individuos prófugos, grupos, empresas y otras entidades asociadas o no con Al-Qaida, para que sean identificados por los sistemas de prevención.

2.5.2. Etapas del lavado de activos

Tomando en consideración los diferentes mecanismos utilizados por el crimen organizado para legitimar el dinero se llevan a cabo tres etapas las mismas que no actúan de manera ordenada ya que existe la posibilidad de

que con alguna determinada maniobra de lavado de activos se pueda llevar a cabo con alguna de las etapas.

Figura 3 Pasos del lavado de dinero



Fuente: El lavado o blanqueo de dinero, sitio web de PeruInside: <http://www.peruinside.com/v-congreso-internacional-de-prevencion-del-lavado-de-activos-y-del-financiamiento-del-terrorismo-plaft-2013/los-pasos-del-lavado-de-dinero/>

Elaboración: PeruInside

Fecha: 20 de octubre del 2013

Argumentando la **Figura 3**, existen tres pasos para lavar activos los mismos que se detallan a continuación:

Colocación: El dinero obtenido en actividades ilícitas es incorporado principalmente en el sistema financiero utilizando personas con documentación falsa o compañías inexistentes con el objeto de introducir el dinero en pequeñas cantidades. Otra variante es utilizar entidades financieras constituidas en paraísos fiscales y realizar operaciones en actividades cuyos controles sean flexibles o que no sean parte del sistema

de prevención, tales como hoteles, restaurantes, ferreterías, clubes de fútbol, sector informal, etc.

Diversificación:Una vez que se ha colocado el dinero se realizan diferentes transacciones para cortar la probabilidad de alguna investigación sobre su origen. Entre las operaciones más usuales están las transferencias a cuentas anónimas o de compañías fantasmas mantenidas en bancos locales o internacionales ubicados en paraísos fiscales, con este mecanismo el dinero ilícito se mezcla con las cantidades exorbitantes que mueven los bancos diariamente, ocultando así su origen. Como otras operaciones utilizadas por el crimen organizado tenemos la adquisición de cheques de viaje, adquisición de instrumentos financieros (inversiones, préstamos obligaciones, bonos, pagaré, etc.), transacciones a través de bancos offshore, etc.

Reingreso:En esta última etapa el dinero ilícito regresa a la economía de un país disfrazado como dinero legal. Aquí el crimen organizado invierte en la adquisición de bienes muebles e inmuebles, invierte en negocios que sirvan o faciliten las actividades delictivas tales como: empresas de transporte (traslado de drogas o dinero ilícito), empresas químicas (suministros para la producción de estupefacientes), agencias de turismo, empresas cuyos controles sean flexibles o que no sean parte del sistema de prevención, tales como hoteles, restaurantes, ferreterías, clubes de fútbol, sector informal, etc.

2.5.3. Mecanismos para lavar activos

La Superintendencia de Bancos y Seguros (s.f.) en su sitio web establece los principales mecanismos utilizados por el crimen organizado para legitimar el dinero obtenido de actividades ilícitas, los mecanismos son los siguientes:

- **Estructuración, "pitufeo" o "trabajo de hormiga":** El pitufeo consiste en que uno o varios individuos realicen pequeños depósitos con el fin de

eludir el registro y reporte respectivo de transacciones en efectivo que superen una determinada cuantía.

- **Mezclar:** Consiste en unir y revolver los productos ilícitos con los fondos legítimos de una empresa, y al final se presenta como la renta total del negocio, lo cual hace complicado sospechar.
- **Establecimiento de compañías de papel:** La compañía de papel se utiliza para disfrazar el movimiento de recursos ilícitos aprovechando la cobertura confidencial o disfrazando a sus verdaderos dueños por medio de una representación nominal.
- **Venta de valores o títulos a través de falsos intermediarios:**El lavador vende valores a sí mismo o a empresas a él vinculadas, por medio de un falso intermediario, que generalmente es una de sus empresas de papel. El intermediario hace que los valores de propiedad del lavador obtengan un mayor precio, con el fin de canalizarlos hacia el mercado de capitales, en donde son colocados logrando una ganancia aparentemente legal.
- **Creación de Fideicomisos:**Al constituir un encargo fiduciario con fondos obtenidos ilícitamente, el lavador de activos busca que sea la sociedad fiduciaria la que realice las operaciones financieras a nombre de la sociedad y así se oculta la identidad de quien constituye el encargo fiduciario o el patrimonio autónomo.
- **Fundaciones o corporaciones sin ánimo de lucro:** Las donaciones y el anonimato de los donantes, permite esconder recursos en las fundaciones con el fin de desviar los bienes de su origen ilícito.

- **Sistema de lavado inmobiliario urbano y metropolitano:** Se identifica con la compra de grandes extensiones de terreno, así como de edificios y la construcción de conjuntos habitacionales sin esperar rentabilidad, el objetivo es justificar gastos e inversiones inmobiliarias.
- **Sistema de Seguros:**El lavador asegura los bienes por un valor superior al real; igualmente, asegura bienes inexistentes o existentes pero de alguna manera relacionada con actividades ilícitas, que luego son siniestrados para recibir por parte de la aseguradora dinero lícito. De esta manera tratará de justificar el origen de su dinero en el pago de pólizas de seguros.

Tabla 3Reporte de operaciones y transacciones inusuales e injustificadas

2.011		2.012	
TIPOLOGÍA	No. ROI	TIPOLOGÍA	No. ROI
Mal uso de productos bancarios	13	Mal uso de productos bancarios	1
Mal uso de negocios legítimos	1	Mal uso de negocios legítimos	
Explotación de temas jurisdiccionales,	4	Explotación de temas jurisdiccionales,	0
Encubrimiento tras estructuras comerciales	25	Encubrimiento tras estructuras comerciales	11
Uso de identidades falsas, documentos y testafierros	1	Uso de identidades falsas, documentos y testafierros	1
Relación con delincuentes (listas sindicados CONSEP)	1	Relación con delincuentes (listas sindicados CONSEP)	2
Vínculos con bienes de origen ilícito	1	Vínculos con bienes de origen ilícito	1
Exportaciones de bienes sobrevalorados	1	Exportaciones de bienes sobrevalorados	2
		Prestamista sin contabilidad	1
		Compra Venta de Oro	1
TOTAL ROI	47	TOTAL ROI	20

Fuente: Unidad de Análisis Financiero, Estadísticas, sitio web de la UAF: <http://www.uaf.gob.ec/index.php/reportes-fiscalia>

Elaboración: Unidad de Análisis Financiero.

Fecha: 20 de octubre del 2013.

Durante los años 2011 y 2012 se ha reportado a la UAF las operaciones y transacciones inusuales e injustificadas las mismas que se deben a movimientos realizados por personas naturales o sociedades que no han sido sustentadas. Argumentando la **Tabla 3**, se observa que el principal

mecanismo utilizado por el crimen organizado para lavar dinero es el encubrimiento tras estructuras comerciales seguido por el mal uso de los productos otorgados por las instituciones financieras, transacciones realizadas por delincuentes y exportaciones de bienes sobrevalorados.

2.6. Financiamiento del terrorismo

El crimen organizado tiene como objeto realizar actividades que necesitan de financiamiento para seguir realizando las mismas, entre las actividades más importantes tenemos: tráfico de droga, tráfico de armas, corrupción, estafa, sicariato, actos terroristas, etc. El dinero captado por estas transacciones es utilizado ya sea para buscar la legalidad del mismo o para realizar actos terroristas por lo que el GAFI debido a los acontecimientos del 11 de septiembre del 2001, incorporó 9 Recomendaciones para enfrentar el peligro del financiamiento del terrorismo, estas se integraron a las 40 Recomendaciones contra el lavado de activos en febrero del 2012.

El financiamiento del terrorismo y el lavado de activos van de la mano, ya que los mecanismos utilizados son similares, su diferencia está en la definición, el primero se encarga del apoyo financiero a las organizaciones terroristas mientras que el segundo tiene como objetivo legitimar el dinero obtenido de actividades ilícitas.

La Unidad de Información y Análisis Financiero de Colombia(s.f.) define al financiamiento del terrorismo como “el apoyo financiero, de cualquier forma, al terrorismo o a aquéllos que lo fomentan, planifican o están implicados en el mismo.”

El marco legal regulatorio en materia de lavado de activos en el país no contemplaba el financiamiento del terrorismo, esto se regularizó en el 2010 con la reforma de la Ley de prevención, detección y erradicación del Lavado de Activos y del Financiamiento de delitos.

2.7. Principales organismos de control a nivel mundial y nacional

Tanto a nivel mundial como a nivel nacional se han creado organismos encargados de la lucha contra el lavado de activos y el financiamiento del terrorismo, siendo el ente regulador a nivel mundial de este hecho el GAFI con la expedición de las 40 Recomendaciones contra el lavado de activos y las 9 Recomendaciones para enfrentar el peligro del financiamiento del terrorismo apoyados en los GAFI constituidos en cada región del mundo que junto a las reuniones que mantienen todas las Unidades de Inteligencia Financiera para el intercambio de información sobre el lavado de activos y tomando en consideración la lista actualizada de los individuos prófugos, grupos, empresas y otras entidades asociadas o no con Al-Qaida, emitida por la Interpol y alimentada por la base de datos de todas la policías del mundo para que sean identificados por los sistemas de prevención.

A continuación una breve descripción de los organismos constituidos para la lucha contra el lavado de activos y el financiamiento del terrorismo:

2.7.1. Organismos Internacionales

- Grupo de Acción Financiera Internacional (GAFI) (s.f.), organismo intergubernamental creado en 1989, con el objetivo de establecer normas y promover la aplicación efectiva de las medidas legales, reglamentarias y operativas para combatir el lavado de dinero, financiamiento del terrorismo y otras amenazas relacionadas con la integridad del sistema financiero internacional.
- Grupo de Acción Financiera de Sudamérica (GAFISUD) (s.f.), organismo intergubernamental de base regional que agrupa a los países de América del Sur para combatir el lavado de dinero y la financiación del terrorismo, a través del compromiso de mejora continua de las políticas nacionales contra

ambos temas y la profundización en los distintos mecanismos de cooperación entre los países miembros.

- Grupo Egmont (s.f.), en 1995 un grupo de Unidades de Inteligencia Financiera (UIF) se reunió en el Palacio Egmont Arenberg en Bruselas y decidió establecer un grupo informal cuyo objetivo sería facilitar la cooperación internacional. Ahora conocido como el Grupo Egmont, estas UIF se reúnen regularmente para encontrar formas de cooperar, especialmente en las áreas de intercambio de información, la capacitación y el intercambio de conocimientos.
- Comisión Interamericana para el Control del Abuso de Drogas (CICAD) (s.f.), es el foro político del hemisferio occidental para tratar con el problema de las drogas. La CICAD fue establecida por la Asamblea General de la Organización de Estados Americanos (OEA) en 1986.
- Oficina de Control de Activos Extranjeros (OFAC) (s.f.), administra y hace cumplir las sanciones económicas y comerciales sobre la base de la política exterior de EE.UU. y los objetivos nacionales de seguridad contra países extranjeros y los regímenes internacionales, terroristas, traficantes de narcóticos, las que se dedican a actividades relacionadas a la proliferación de armas de destrucción masiva y otras amenazas a la seguridad nacional, la política exterior o la economía de los Estados Unidos.
- Interpol (s.f.), tiene como objetivo permitir que las policías de todo el mundo trabajen juntos para hacer del mundo un lugar más seguro. Su moderna infraestructura de apoyo técnico y operativo contribuye a hacer frente a los crecientes desafíos de la lucha contra la delincuencia en el siglo XXI.

2.7.2. Organismos Nacionales

- Unidad de Análisis Financiero (UAF) (s.f.), solicitará y recibirá, bajo reserva, la información sobre operaciones o transacciones económicas inusuales e injustificadas para procesarlas, analizarlas y de ser el caso remitir un reporte a la Fiscalía General del Estado, con carácter reservado y con los debidos soportes.
- Superintendencia de Bancos y Seguros (SBS) (s.f.), órgano encargado de lograr una adecuada administración de riesgos mediante el fortalecimiento de los procesos de supervisión de los sistemas controlados y asegurar la calidad y la seguridad de la información con tecnología de punta.
- Superintendencia de Compañías (SIC) (s.f.), controla, vigila y promueve el mercado de valores y el sector societario mediante sistemas de regulación y servicios, contribuyendo al desarrollo confiable y transparente de la actividad empresarial en el país.
- Fiscalía General del Estado (s.f.), representa a la sociedad en la investigación y persecución del delito y en la acusación penal de los presuntos infractores.
- Ministerio del Interior (s.f.), tiene como principios el mejorar los niveles de gestión de la gobernabilidad, el ejercicio de la democracia, en especial en las materias de gobernabilidad, políticas públicas, administración pública, análisis de coyuntura, justicia, interculturalidad, exigibilidad de Derechos Humanos y la aplicación transversal del enfoque de género.
- Policía Nacional del Ecuador (s.f.), atender la seguridad ciudadana y el orden público, y proteger el libre ejercicio de los derechos y la seguridad de las personas dentro del territorio nacional.

3. Capítulo III Marco metodológico

Para el desarrollo del presente trabajo de titulación se realizará una investigación exploratoria:

Hernández (1997) explica que este tipo de estudio es llevado a cabo cuando se tiene como objetivo examinar un tema o problema de investigación poco estudiado o que no ha sido abordado antes.

A pesar de que el tema Lavado de Activos ya ha sido analizado por otros autores en distintos aspectos y enfoques y principalmente a nivel de instituciones financieras, el presente trabajo se centra en estudiar este hecho pero desde el punto de vista de las compañías inmobiliarias las mismas que desde el 2010 se encuentran con la exigencia de implementar controles para evitar el lavado de activos, cuyo plazo de lo antes mencionado vence en junio del presente año.

La investigación exploratoria se llevará a través de la aplicación de técnicas cualitativas como lo son la entrevista y la consulta de documentación.

Para las entrevistas se tomará en consideración el modelo estructurado, puesto que se realizará una guía de preguntas y se entrevistará a un grupo seleccionado de oficiales de cumplimiento, responsables de la implementación, cumplimiento y definición de las políticas, procedimientos y manuales adoptados, que laboren en compañías inmobiliarias constituidas en Guayaquil, con el objetivo de analizar y evaluar las medidas de control que implementan las compañías de este sector para evitar ser utilizadas para lavar activos.

Asimismo se consultará bibliografía especializada, principalmente se revisarán y analizarán las resoluciones JB-2012-2146 (2012) y UAF-DG-2012-0033 (2012), las que servirán para establecer las medidas de control que deben implementar las compañías inmobiliarias para erradicar este

hecho; procedimientos que apoyarán el análisis y verificación de la hipótesis planteada.

3.1. Fuentes de la investigación

La fuente primaria que se utilizará será la entrevista, esta servirá para realizar el análisis de la investigación.

Las fuentes secundarias que nos ayudarán a la obtención de información documental necesaria para el desarrollo del tema son las siguientes:

- Resolución No. JB-2012-2146, 26 de abril del 2012;
- Instructivo para la prevención de los delitos de lavado de activos y financiamiento del terrorismo de los sujetos obligados a informar a la Unidad de Análisis Financiero (Resolución No. UAF-DG-2012-0033, 29 de marzo del 2012);
- Informe de evaluación mutua sobre la lucha contra el lavado de activos y el financiamiento del terrorismo, Ecuador (GAFISUD, Diciembre 2011);
- Resoluciones e instructivos emitidos por la UAF;
- Declaraciones públicas del GAFI;
- Resoluciones de organismos internacionales;
- Estudios realizados por otros autores; y
- Diarios nacionales e internacionales.

3.2. Instrumentos de recolección de datos

El instrumento a ser empleado en la presente investigación será la entrevista, en la cual se realizarán 25 entrevistas a oficiales de cumplimiento que laboren en compañías inmobiliarias de Guayaquil, para de esta manera conocer las medidas de control que se encuentran implementando para evitar ser utilizadas para lavar activos y así obtener un análisis general sobre lo expuesto por los entrevistados, lo que ayudará a un mejor desarrollo del trabajo. (Ver Anexo # 1)

3.2.1. Objetivos de la entrevista

Objetivo general

Analizar las medidas de control que implementan las compañías inmobiliarias constituidas en la ciudad de Guayaquil para evitar ser utilizadas para lavar activos.

Objetivos específicos

- Analizar la vulnerabilidad de las compañías inmobiliarias ante el lavado de activos;
- Conocer el impacto que ha tenido la parte administrativa y operativa por la implementación de controles en materia de lavado de activos;
- Evaluar el nivel de conocimiento de los oficiales de cumplimiento en materia de lavado de activos; e
- Identificar las medidas de control que se encuentran implementando para evitar que se las utilice para el lavado de activos.

4. Capítulo IV Análisis de los resultados.

El lavado de activos es un mecanismo que en la última década ha tomado más fuerza en todos los países del mundo, por lo que el Ecuador durante el periodo 2010 amplía el sistema de prevención con la inclusión de distintos sectores económicos. Entre estos sectores económicos se encuentra el sector inmobiliario el cual es vulnerable al lavado de activos por la cantidad de transacciones en efectivo que maneja diariamente y por la venta de bienes muebles e inmuebles que ha tenido más apogeo a inicios del siglo XXI, ya que los controles implementados por estas compañías no se enfocan en determinar la procedencia del dinero, además de no aplicar una adecuada política conozca a su cliente.

En algunos casos ese dinero ilegal es utilizado para la adquisición de bienes inmuebles, estas operaciones eran más difíciles de detectar hasta inicios del 2011 que se expidió la Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos, ya que antes de esto no se podía determinar la procedencia y el rastreo de los bienes pues la legislación no poseía un sistema unificado de registro inmobiliario. Asimismo se podían celebrar contratos para la adquisición de bienes ante notarios, sin que la notaría envíe directamente la escritura al registro inmobiliario, siendo este acto de responsabilidad del propio adquirente.

Si bien es cierto que los oficiales de cumplimiento son una pieza importante en las compañías del sistema de prevención, en cuanto a sus funciones en materia de lavado de activo, toda la estructura organizacional juega un papel importante sobre el tema, ya que los accionistas y directores son los encargados en aprobar y dar seguimiento a los controles que implementan.

La implementación de controles más estrictos a ser utilizados para evitar el lavado de activos se ha tornado una debilidad en aquellos oficiales de cumplimiento que no tienen la experiencia adecuada para determinar los

riesgos que se presentan en materia de lavado, ya que las compañías incorporadas en el sistema de prevención han seleccionado prospectos que cumplan con los requisitos establecidos (título universitario en derecho, economía, contabilidad, auditoría, administración de empresas o carreras afines a banca y finanzas) por el ente regulador para aplicar al cargo antes mencionado, con el objetivo de dar cumplimiento a la UAF y no tener claro el objetivo principal que es establecer controles y determinar los riesgos presentados al momento de vender los bienes inmuebles con la finalidad de que cumplan los parámetros de legitimidad para así no ampliar la riqueza del crimen organizado.

4.1. Análisis de las entrevistas

En el presente trabajo se realizaron 25 entrevistas a oficiales de cumplimiento que laboran en compañías inmobiliarias de la ciudad de Guayaquil para así conocer y evaluar las medidas de control que se encuentran implementado para evitar el lavado de activos. Los resultados fueron los siguientes:

Pregunta # 1: ¿Considera usted que el sector inmobiliario es vulnerable ante el lavado de activos?

Los oficiales de cumplimiento consideran que el sector inmobiliario es vulnerable al lavado de activos por la fuerte demanda que existe para la adquisición de bienes inmuebles, originando ingresos considerables de efectivo de manera mensual por las cuotas establecidas en los contratos de compraventa o los anticipos realizados por clientes para separar el bien.

Sánchez declaró que “el sector inmobiliario está pasando por un momento muy importante ya que el negocio va en aumento, las personas tienen cada vez más necesidad de adquirir un bien y un inmueble es una buena opción, por eso ellos buscan ofertar más para separar su bien y ahí entra el manejo

de grandes cantidades de efectivo y como no hay un control que identifique que ese dinero sea legal pues podría considerarse un sector vulnerable para este delito (C. Sánchez, comunicación personal, 9 de diciembre del 2013)".

Asimismo concluyen que las ventas de bienes inmuebles van en aumento y se siguen desarrollando proyectos inmobiliarios de gran envergadura en distintos sectores de la ciudad por lo que manifiestan que los clientes para garantizar el inmueble realizan pagos de altas sumas de dinero y hasta se puede decir que han existido grandes casos en que son adquiridas en pocos meses.

Hidalgo expuso: "el sector inmobiliario sí es vulnerable porque todas o la mayoría de depósitos iniciales se hacen en efectivo, y pues donde se maneja grandes cantidades de efectivo son fuentes vulnerables al lavado de activos, además tenemos grandes proyectos para el próximo año, los cuales tendrán gran acogida por los clientes. En realidad desconozco si las ventas de inmuebles realizadas en años anteriores han sido adquiridas con dinero ilícito o por rufianes, ya que nuestros procedimientos no se enfocan en verificar la procedencia del dinero (J. Hidalgo, comunicación personal, 5 de diciembre del 2013)".

Pregunta # 2: ¿Cuál ha sido el impacto que ha tenido la parte administrativa y operativa por la implementación de controles en materia de lavado de activos?

Navarrete explicó: "nosotros tuvimos muchos inconvenientes al principio, puesto que eran nuevos procesos un poco tediosos, lo que hacía mucho más larga la transacción y algunos clientes no lo soportaron, desistiendo de adquirir el inmueble; pues para ellos estos procesos eran innecesarios o no comprendían la importancia de los mismos. Sin embargo con la capacitación al personal y sobre todo con la planificación estratégica se ha logrado la adaptación al sistema y se ha ido mejorando día a día con el fin de llevar a

cabo procesos menos engorrosos para nuestros clientes y para nosotros (D. Navarrete, comunicación personal, 5 de diciembre del 2013)”.

Izquierdo expresó que “hay que tener en cuenta que los nuevos procesos son un poco más tediosos debido a la numerosa documentación que hay que pedir y llenar, por eso al principio tuvimos ciertos problemas en el cumplimiento al 100% de los requisitos, sin embargo se han tomado las debidas medidas para poder adoptar estos nuevos controles sobrellevando de buena manera las dificultades encontradas (C. Izquierdo, comunicación personal, 5 de diciembre del 2013)”.

Ruiz declaró que “uno de los principales impactos ha sido el rechazo por parte de los clientes al sinnúmero de procesos por los cuáles ahora deben pasar, esto sobre todo para el cumplimiento de la política conozca a su cliente. Además ha tenido mucho impacto en el personal que trabaja con nosotros puesto que ellos tuvieron una serie de capacitaciones para que puedan desarrollar sus actividades de la mejor manera (A. Ruiz, comunicación personal, 6 de diciembre del 2013)”.

El 8% de los oficiales de cumplimiento manifestaron que la implementación de nuevos controles repercutió en las ventas de bienes inmuebles pues la incorporación de documentos esenciales a ser analizados en materia de lavado de activos erantendiosos para los clientes ya que la fuente interna (trabajador) no transmitía correctamente los requisitos y se truncaba la transacción.

Asimismo manifestaron que llevó bastante tiempo establecer las medidas de control exigidas por la UAF ya que esta situación en particular era un aspecto totalmente nuevo para la compañía y debieron de requerir asistencia en asesores externos y asistir a capacitaciones brindadas por la UAF.

A su vez el 92% restante no se encuentra aun implementando controles para evitar el lavado de activos ya que no le han brindado el tiempo apropiado para establecer las medidas de control.

Pregunta # 3: ¿Consideran que han sido lo suficientemente capacitados en materia de lavado de activos?

Gómez manifestó que “en lo personal sí necesito la ayuda de asesores, a pesar de que he asistido a las capacitaciones. Nos encontramos preocupados ante esta situación ya que podríamos ser sancionados por la Unidad de Análisis Financiero, por lo que actuaremos rápido para evitar sanciones futuras. (M. Gómez, comunicación personal, 10 de diciembre del 2013)”.

Caballero declaró que “ha asistido a las capacitaciones dictadas, sin embargo esperamos que estas continúen dictándose, ya que no estamos al ciento por ciento para afrontar (A. Caballero, comunicación personal, 11 de diciembre del 2013)”.

El 100% de los oficiales de cumplimiento han asistido a capacitaciones brindadas por la UAF en temas relacionados al lavado de activos, pero manifiestan que a pesar de haber asistido a capacitaciones requirieron de asesorías externas porque consideraban que no tenían la suficiente capacidad para establecer controles tan estrictos que ayuden a evitar el lavado de activos y recalcaron que esta situación es totalmente nueva para las compañías y que con la práctica del día a día se iban a ir adaptando.

Pregunta # 4: ¿Qué medidas de control se encuentran implementando para evitar que se las utilice para el lavado de activos?

Rivas expresó: “no hemos implementado los controles aún, este tema es algo muy preocupante para nosotros, ya que tener todo ese paquete de controles

para que no laven dinero en nuestra compañía es algo que no se lo toma a la ligera o se hace de la noche a la mañana. Si bien es cierto hemos perdido mucho tiempo pero ahora nos encontramos con los plazos apretados porque tenemos que reportar a la Unidad de Análisis Financiero el próximo año y para eso tenemos que tener todo los parámetros establecidos por ellos y ahora la Superintendencia de Compañías también interviene, entonces es más presión aún, esperemos salir en los tiempos establecidos (J. Rivas, comunicación personal, 10 de diciembre del 2013)”.

El 92% de los oficiales de cumplimiento manifestaron que las compañías a las que representan no poseen aún medidas de control para evitar que se las utilice para el lavado de activos, ya que las mismas se encuentran en proceso de determinación por parte de los oficiales y de asesores externos.

Entre las medidas que aún no se encuentran aplicando nos supieron indicar las siguientes:

- No poseen un código de ética;
- No poseen un manual de políticas y procedimientos para la prevención del lavado de activos;
- No se ha conformado un comité de cumplimiento;
- No existen programas de capacitación para todos los empleados de la institución; y
- No han reportado a la UAF los reportes que son exigidos por este ente regulador.

Al no poseer manuales de políticas y procedimientos ni código de ética, estos son elementos fundamentales para los controles en materia de lavado de activos, ya que el primero tiene como objeto la definición de las funciones de los empleados y de las políticas de conocimiento a su cliente, a su mercado y a su empleado a ser implementadas para así afrontar los riesgos externos definidos para cada segmento de mercado, además de que el código de ética se encuentra conformado por el manual de políticas y procedimientos, sanciones y demás parámetros para mitigar el riesgo.

Sin la aplicación de lo antes mencionado los empleados que conforman la institución no tienen conocimiento sobre las políticas y procedimientos a ser utilizados para la venta de bienes inmuebles, desconocen los riesgos establecidos en determinados clientes o segmentos de mercado; las sanciones por la inadecuada aplicación de procesos e inadecuado manejo de la información que es confidencial, por lo que esto convierte en vulnerable a estas compañías para que sean utilizadas como nexos en legitimar el dinero ilegal.

Cabe mencionar que las medidas de control tienen una secuencia lógica por lo que de no existir un manual de políticas y procedimientos y un código de ética es como que no se tuviera nada para evitar el lavado de activos.

Sólo el 8% de los oficiales de cumplimiento nos supieron indicar que desde inicios del 2013 ya implementaban medidas de control para evitar este hecho, ya que preliminarmente fue la fecha exigida por la UAF para reportar e implementar controles.

Asimismo manifestaron que llevó bastante tiempo establecer las medidas de control ya que esta situación en particular era un aspecto totalmente nuevo para la compañía y debieron de requerir asistencia en asesores externos y asistir a capacitaciones brindadas por la UAF. También nos supieron decir que la adopción e implementación de nuevos controles fue una etapa muy

difícil para todos los empleados que conforman la institución y recalcaron que existieron ventas truncadas pues la incorporación de documentos esenciales a ser analizados en materia de lavado de activos eran tediosos para los clientes ya que la fuente interna (trabajador) no transmitía correctamente los requisitos.

Ruiz nos indicó que “entre las medidas que nos encontramos implementando tenemos la elaboración de las políticas y procedimientos, la conformación de un comité de cumplimiento, la elaboración de los reportes de la UAF, elaboración de un código de ética, todo esto ha sido dado a conocer a todos los empleados. A pesar de que no nos encontramos aplicando al 100% los parámetros establecidos por la UAF nuestro objetivo es darle cumplimiento a las normas básicas ya que toda esta estructura es muy compleja y lleva de mucho tiempo para su acoplo por parte de toda la administración (A. Ruiz, comunicación personal, 6 de diciembre del 2013)”.

Paredes declaró: “podemos identificar la creación de un manual de Políticas y procedimientos así como la elaboración del código de ética, la conformación de un comité de cumplimiento, el establecimiento de funciones adicionales a los accionistas y la elaboración de los reportes a ser presentados a la UAF. Entre las políticas tenemos conozca a su cliente, en la cual hemos diseñado controles más estrictos para la determinación de la licitud del dinero, además de una serie de documentación que sustenten el perfil del cliente; la política conozca a su mercado y a su empleado se encuentran definidas pero no la practicamos, así como no tenemos un plan de capacitación para todo el personal sobre el lavado de dinero, creo yo que con el transcurrir del tiempo iremos puliendo y regularizando estas situaciones (C. Paredes, comunicación personal, 6 de diciembre del 2013)”.

Gráfico 5 Tabulación de entrevistas



Fuente: Entrevistas realizadas a Oficiales de Cumplimiento que laboran en compañías inmobiliarias de la ciudad de Guayaquil año 2013.

Elaboración:Verdezoto Freddy.

Fecha: 12 de febrero del 2014.

5. Capítulo V Medidas de control en materia de lavado de activos en las empresas inmobiliarias.

La Superintendencia de Bancos y Seguros (2012) señala que el lavado tiene múltiples efectos negativos en distintas dimensiones o ámbitos en la vida de nuestros países, que inciden directa o indirectamente al tejido social, a las instituciones jurídicas, al sistema político, a la banca y a la economía en general.

Con la inclusión en el sistema de prevención de algunas actividades profesionales no financieras, tomando en consideración lo determinado por el GAFISUD, la normativa vigente regulatoria es la Ley de prevención, detección y erradicación del Lavado de Activos y del Financiamiento de delitos publicada en el Registro Oficial Suplemento 352 en diciembre del 2010.

La Ley tiene como objeto asegurarse de que las entidades que conforman el sistema de prevención tengan implementadas políticas, procesos y procedimientos suficientes de acuerdo al tamaño y complejidad de sus operaciones, incluyendo reglas estrictas de conozca a su cliente, su empleado, su mercado, su corresponsal y su accionista, que promuevan altos estándares éticos y profesionales; y que los mismos no sean utilizados como intermediarios en un proceso para encubrir la fuente u origen de los fondos que provienen de actos ilícitos, o como intermediarios en el financiamiento de delitos.

A esto se complementa el trabajo en conjunto que realizan las entidades de control para erradicar el lavado de activos, para esto la UAF se ha encargado de realizar capacitaciones a los oficiales de cumplimiento sobre políticas y procesos a implementar, además de promulgar en su página web instructivos, resoluciones y formularios.

La Superintendencia de Compañías en su resolución SC.DSC.G.13.010 (2013) ha establecido que los auditores externos a más de emitir el informe financiero deben emitir un informe adicional evaluando las políticas, procesos y procedimientos utilizados para evitar el lavado de activos y que los mismos sean efectivos y adecuados, así mismo deben asegurarse que se estén cumpliendo los reportes establecidos por las entidades de control.

Las compañías deberán establecer medidas de control para mitigar el riesgo en materia de lavado de activos, por lo que el trabajo de titulación tiene como propósito servir de material de consulta a los oficiales de cumplimiento de las compañías del sector inmobiliario para determinar los controles en contra de este hecho. Para esto se han considerado cuatro componentes de control detallando en cada uno de ellos las actividades de control a seguir, a continuación los mismos:

5.1 Estructura Organizacional

La estructura organizacional es el componente más importante para evitar que la compañía sea utilizada como nexo para lavar activos, ya que este se fundamenta en los principios, reglas, políticas, procedimientos y roles de cada elemento (Junta General de Accionistas, Directorio, Comité de Cumplimiento y Oficial de Cumplimiento) creado específicamente para analizar y evaluar transacciones con altos riesgos en relación a este hecho.

Las actividades de control que conforman este componente son las siguientes:

5.1.1 Código de ética

El código de ética permite a las compañías implementar aspectos morales y éticos a través de principios y valores; las resoluciones JB-2012-2146 (2012) y UAF-DG-2012-0033 (2012) establecen la obligatoriedad de que las

compañías implementen un código de ética en donde consten los procedimientos y las políticas adoptadas para prevenir y mitigar los riesgos que en la realización de sus actividades puedan ser utilizadas como instrumento para lavar activos.

En relación a esta actividad de control, las compañías inmobiliarias deben adoptar las siguientes medidas:

- Estar aprobado por el directorio o por la junta de accionistas;
- Ser distribuido física o electrónicamente a los miembros de la institución;
- Contener los procedimientos a seguir para la política conozca a su cliente de acuerdo a la categoría de riesgo definida;
- Contener los procedimientos para la selección y contratación del personal;
- Contener los procedimientos para garantizar la reserva y confidencialidad de la información obtenida y generada en materia de lavado de activos;
- Especificar las sanciones por incumplimiento de las políticas y procedimientos; y
- Contener las políticas para la prevención de lavado de activos.

5.1.2 Manual de control interno y funciones

El manual de control interno es un documento detallado que contiene los procedimientos, las políticas y las funciones que deben implementar las diferentes áreas departamentales de una institución; las resoluciones JB-2012-2146 (2012) y UAF-DG-2012-0033 (2012) establecen la obligatoriedad

de que las compañías deban adoptar medidas de control, orientadas a prevenir y mitigar los riesgos que en la realización de sus actividades puedan ser utilizadas como instrumento para lavar activos.

Estas políticas y procedimientos deberán contener controles adecuados para prevenir el lavado de activos y que todos los funcionarios de la institución le den el cumplimiento apropiado.

En relación a esta actividad de control, las compañías inmobiliarias deben adoptar las siguientes medidas:

- Estar aprobado por el directorio o por la junta de accionistas;
- Ser distribuido física o electrónicamente a los miembros de la institución;
- Contener las funciones, responsabilidades y facultades de cada miembro de la institución;
- Contener las sanciones a seguir por su incumplimiento;
- Contener los procedimientos a seguir para una adecuada política conozca a su accionista, conozca a su cliente, conozca su empleado y conozca a su mercado;
- Contener los procedimientos para el oportuno reporte interno y externo de las transacciones que superen el umbral y de las transacciones inusuales e injustificadas;
- Contener los sistemas de capacitación y evaluación en materia de prevención de lavado de activos;

- Contener las políticas y procedimientos para la conservación de documentos; y
- Contener el proceso a seguir para atender los requerimientos de información que se reportan a la UAF.

5.1.3 Responsabilidades del Órgano de Dirección

Las resoluciones JB-2012-2146 (2012) y UAF-DG-2012-0033 (2012) establecen la obligatoriedad de designar funciones al directorio y a la junta de accionistas, con el objetivo de establecer una estructura de controles que ayuden a mitigar el riesgo sobre el lavado de activos, que bajo el mando del oficial de cumplimiento deberán tener conocimiento de los hallazgos encontrados para la toma de decisiones en cuanto al fortalecimiento de los controles o en relación a las comunicaciones a ser remitidas a la Unidad de Análisis Financiero.

En relación a esta actividad de control, las compañías inmobiliarias deben adoptar las siguientes medidas:

- Aprobar y emitir las políticas para la prevención de lavado de activos;
- Aprobar el código de ética y el manual de prevención de lavado de activos y sus actualizaciones;
- Aprobar el plan de trabajo anual del oficial de cumplimiento, así como el informe de esta unidad correspondiente al año inmediato anterior y lo hace público ante la junta general de accionistas;
- Designar al Oficial de cumplimiento y a su respectivo suplente, de conformidad con el perfil y requisitos exigidos para ocupar el cargo;

- Designar a los miembros del comité de cumplimiento y realizar seguimiento a las resoluciones adoptadas por éste;
- Aprobar los procedimientos de control para la vinculación de los clientes, que por sus características pueda considerarse mayormente expuestos al riesgo de lavado de activos;
- Aprobar la adquisición de los recursos técnicos y humanos necesarios para implementar y mantener los procedimientos de prevención de lavado de activos;
- Designar las instancias autorizadas para exceptuar clientes del diligenciamiento del formulario de licitud de fondos;
- Determinar las sanciones administrativas internas para quien incumpla los procesos de prevención de lavado de activos; y
- Aprobar la metodología general de la matriz de riesgos, modelos e indicadores cualitativos y cuantitativos para la oportuna detección de las transacciones económicas inusuales e injustificadas que presente el comité de cumplimiento.

5.1.4 Comité de Cumplimiento

Las resoluciones JB-2012-2146 (2012) y UAF-DG-2012-0033 (2012) establecen la obligatoriedad de constituir un comité de cumplimiento, que lo conformarán como mínimo las siguientes personas: el representante legal, un miembro del directorio, el gerente de crédito, el auditor interno, el oficial de cumplimiento y el asesor legal, con el objetivo de revisar y analizar las políticas y procedimientos implementadas por la compañía en materia de prevención de lavado de activos, así como el seguimiento a las funciones

que desempeña el oficial de cumplimiento. A demás el comité analizará y revisará las transacciones u operaciones inusuales e injustificadas previo reporte a la Unidad de Análisis Financiero.

En relación a esta actividad de control, las compañías inmobiliarias deben adoptar las siguientes medidas:

- Existe un reglamento o instructivo para la conformación y funcionamiento del comité;
- Está conformado por lo menos por el representante legal, oficial de cumplimiento, auditor interno y asesor legal;
- Las sesiones ordinarias del comité se realizan por los menos de forma mensual y se mantienen actas sobre dichas sesiones;
- Existen disposiciones sobre la convocatoria, el quórum, las resoluciones y decisiones que se tomen en el comité;
- Proponer al directorio las políticas y manuales de prevención de lavado de activos, así como sus reformas y actualizaciones;
- Analizar y pronunciarse sobre el informe mensual del oficial de cumplimiento;
- Analizar y pronunciarse, previo a su envío, sobre los informes y reportes a la UAF;
- Emitir recomendaciones al oficial de cumplimiento sobre la aplicación de las políticas de prevención de lavado de activos;

- Proponer la imposición de sanciones administrativas internas por el incumplimiento de los procesos de prevención de lavado de activos;
- Presentar al directorio la metodología de la matriz de riesgos de prevención de lavado de activos y hacer aprobar al menos semestralmente las actualizaciones de los criterios, categorías y ponderaciones de riesgos constantes en la matriz de riesgos; y
- Presentar al directorio modelos e indicadores cualitativos y cuantitativos para la oportuna detección de las transacciones económicas inusuales e injustificadas.

5.1.5 Oficial de Cumplimiento

Las resoluciones JB-2012-2146 (2012) y UAF-DG-2012-0033 (2012) establecen la obligatoriedad de designar por parte del directorio al oficial de cumplimiento previa calificación de la Unidad de Análisis Financiero, quienes deberán acreditar en conocimiento y experiencia en materia de prevención de lavado de activos. Cuyo objetivo principal será la implementación y el cumplimiento de las políticas, procedimientos y manuales adoptados por la compañía, con la finalidad de reportar a la Unidad de Análisis Financiero las transacciones irregulares que sean detectadas para un exhaustivo análisis en materia de lavado de activos.

En relación a esta actividad de control, las compañías inmobiliarias deben adoptar las siguientes medidas:

- Designar por parte del directorio o la junta de accionistas al oficial de cumplimiento;

- El directorio o la junta de accionistas definió las funciones a ser desempeñadas por el oficial de cumplimiento;
- Está acreditado por la UAF;
- Ha recibido capacitaciones sobre la prevención del lavado de activos;
- Presentar las declaraciones de impuesto a la renta;
- Elaborar y actualizar el manual de prevención de lavado de activos, para conocimiento del comité de cumplimiento y posterior aprobación por el directorio o junta de accionistas;
- Divulgar a todo el personal el manual de prevención de lavado de activos;
- Elaborar la planificación para el cumplimiento de la prevención de lavado de activos;
- Establecer los controles necesarios sobre la base del grado de exposición al riesgo de lavado de activos;
- Verificar la aplicación de los procedimientos para la prevención de lavado de activos por parte de los empleados;
- Vigilar el cumplimiento de las políticas de prevención de lavado de activos;
- Analizar las transacciones inusuales e injustificadas detectadas y reportadas para posterior desarrollo de informe al comité;

- Reportar al comité las faltas o errores de los empleados por incumplimiento de los procesos de prevención de lavado de activos; y
- Coordinar el desarrollo de programas de capacitación inicial y continua sobre prevención de lavado de activos para los empleados.

5.2 Políticas de control

Las políticas y los procedimientos implementados por las compañías son los pasos a seguir para determinar y evitar que algún cliente, empleado o accionista utilice a la institución para lavar activos.

Estas son elaboradas de tal manera que el riesgo sea mínimo ante esta situación, por lo que su diseño y actualización es responsabilidad del oficial de cumplimiento, revisadas por el comité de cumplimiento, expuesto ante el directorio o accionistas para su aprobación y dado a conocer a todos los empleados de la institución.

El principal riesgo que presenta una compañía es cuando mueve demasiado efectivo por las cancelaciones de sus clientes, para esto, se deben disminuir las transacciones en efectivo e implementar otras formas de pago que sean a través del sistema financiero, ya que así el análisis riguroso de determinar la procedencia del efectivo lo tendrán los Bancos y la compañía solo se dedicará a soportar el perfil del cliente y analizar que la transacción que se esté llevando a cabo sea con un cliente que no se encuentre en ninguna lista de las personas políticamente expuestas o de personas designadas por el Consejo de Seguridad de la Organización de las Naciones Unidas.

Las actividades de control que conforman este componente son las siguientes:

5.2.1 Política conozca a su cliente

Las resoluciones JB-2012-2146 (2012) y UAF-DG-2012-0033 (2012) establecen la obligatoriedad de aplicar la política Conozca a su cliente con la finalidad de tener un conocimiento sobre el origen de los recursos de los clientes potenciales, actuales, permanentes y ocasionales, para lo cual se determinarán controles adecuados para mitigar el riesgo del lavado de activos en las transacciones u operaciones que se lleven a cabo por diferentes cuantías.

En relación a esta actividad de control, las compañías inmobiliarias deben adoptar las siguientes medidas:

- Aplicar la política a todos los clientes potenciales, actuales, permanentes y ocasionales;
- Implementar formulario de solicitud de inicio de relación comercial;
- El formulario de solicitud de inicio de relación comercial para persona natural debe contener por lo menos la siguiente información:
 - Nombres y apellidos.
 - Número de identificación.
 - Dirección.
 - Número de teléfono.
 - Nombres y apellidos del cónyuge.
 - Número de identificación del cónyuge.
 - Descripción de la actividad económica.
 - Detalle de los ingresos provenientes de las actividades económicas declaradas.
 - Información de la compañía donde labora o negocio propio.

- Copia de la cédula de identidad o pasaporte.
 - Copia de los formularios 102 y 104.
 - Historial laboral.
 - Copia de los recibos de servicios básicos.
 - Situación financiera.
 - Referencias personales.
 - Bancarias y comerciales.
 - Declaración de origen lícito de recursos.
 - Declaración juramentada sobre la condición de persona expuesta políticamente.
 - Firma del cliente en el documento.
- El formulario de solicitud de inicio de relación comercial para persona jurídica debe contener por lo menos la siguiente información:
 - Razón social.
 - Número de identificación.
 - Dirección.
 - Número de teléfono.
 - Actividad económica.
 - Nombres y apellidos del representante legal.
 - Copia del nombramiento del representante legal.
 - Dirección y número de teléfono del representante legal.
 - Copia de la cédula de identidad o pasaporte del representante legal.
 - Nombres y apellidos del cónyuge del representante legal.
 - Número de identificación del cónyuge del representante legal.
 - Nómina actualizada de accionistas.
 - Certificado de cumplimiento de obligaciones.
 - Copia del RUC actualizado.
 - Copia del formulario 101.
 - Referencias bancarias y comerciales.

- Declaración de origen lícito de recursos.
 - Copia de la escritura de constitución.
 - Firma del cliente en el documento.
- Verificar la veracidad de la información obtenida;
- Identificar al beneficiario final de la operación;
- Actualizar la información de cada cliente por lo menos de manera anual;
- Constatar al cliente en la lista de las personas políticamente expuestas publicada por la UAF;
- Constatara los clientes en la lista de paraísos fiscales y países que no cumplen las recomendaciones de la GAFI; y
- Constatara los clientes en la lista consolidada de personas designadas por el Consejo de Seguridad de la Organización de las Naciones Unidas publicada por la UAF.

5.2.2 Política conozca a su mercado

Las resoluciones JB-2012-2146 (2012) y UAF-DG-2012-0033 (2012) establecen la obligatoriedad de aplicar la política conozca a su mercado con la finalidad de conocer y monitorear los riesgos asociados al lavado de activos relacionados al giro del negocio respectivo, de tal manera que se puedan identificar señales de alerta que al momento de relacionarlas con las características habituales del mercado se detecten como inusuales.

En relación a esta actividad de control, las compañías inmobiliarias deben adoptar las siguientes medidas:

- Identificar los riesgos en las operaciones o transacciones para posterior determinación de controles;
- Identificar sectores geográficos que presenten mayor nivel de riesgo;
- Identificar actividades económicas de sus clientes que presenten mayores niveles de riesgo; y
- Tomar en consideración las señales de alerta emitidas para el sector, promulgadas por entes nacionales e internacionales.

5.2.3 Política conozca a su empleado

Las resoluciones JB-2012-2146 (2012) y UAF-DG-2012-0033 (2012) establecen la obligatoriedad de aplicar la política conozca a su empleado para que la compañía tenga conocimiento del perfil de riesgo de cada miembro de la institución (miembros del directorio, accionistas, ejecutivos, funcionarios, empleados y personal temporal), para lo cual se revisará, analizará y requerirá información al momento de su contratación, de manera anual y se realizarán actualizaciones correspondientes, de esta manera al detectarse cualquier transacción inusual o injustificada por parte del empleado deberá reportarse a la Unidad de Análisis Financiero con toda la información soporte para que el ente regulador tome las medidas del caso.

En relación a esta actividad de control, las compañías inmobiliarias deben adoptar las siguientes medidas:

- La política debe definirse con el objeto de obtener información suficiente para evaluar el comportamiento y perfil de cada miembro de la institución;

- Conformar expedientes para cada miembro de la institución que contenga por lo menos la siguiente información:
 - Nombres y apellidos.
 - Estado civil.
 - Dirección domiciliaria.
 - Número telefónico.
 - Copia de cédula de identidad o pasaporte.
 - Record policial.
 - Hoja de vida.
 - Copia servicios básicos.
 - Análisis de buro crediticio.
 - Declaración de origen lícito de recursos.
 - Declaración anual patrimonial.
 - Perfil del cargo.

- La información de los expedientes debe ser obtenida antes de la vinculación del empleado;

- Verificar la veracidad de la información obtenida;

- El acceso de los expedientes lo deben tener únicamente el comité de cumplimiento, el oficial de cumplimiento y el departamento de recursos humanos;

- Analizar periódicamente la situación patrimonial de todos los miembros de la institución;

- Realizar actualizaciones de la información de cada miembro de la institución por lo menos de manera anual; y

- Realizar evaluaciones a todos los miembros de la institución que demuestren conductas inusuales, tales como:
 - Resistencia a salir de vacaciones.
 - Renuncia a ejercer otras funciones.
 - Colaboración inusual.
 - Encontrarse en lugares distintos al de su función.

5.2.4 Política conozca a su accionista

Las resoluciones JB-2012-2146 (2012) y UAF-DG-2012-0033 (2012) establecen la obligatoriedad de aplicar la política conozca a su accionista para identificar el origen de los recursos aportados por los nuevos accionistas.

Esta política tiene su aplicación cuando los accionistas están constituyendo la compañía o cuando van a realizar un aumento de capital para financiar algún proyecto.

En relación a esta actividad de control, las compañías inmobiliarias deben adoptar las siguientes medidas:

- Establecer procedimientos para la identificación de los recursos aportados por los nuevos accionistas;
- Solicitar declaración de origen lícito por la adquisición de acciones que superen el 6% del capital suscrito; y
- Solicitar por lo menos los siguientes documentos como soportes de la transacción:

- Declaración de origen lícito.
- Declaración de origen de los recursos (remuneraciones, ahorros, herencias, legados, donaciones, inversiones, entre otros).
- Declaración anual patrimonial.
- Declaración juramentada sobre la condición de persona expuesta políticamente.

5.2.5 Política de debida diligencia

Las resoluciones JB-2012-2146 (2012) y UAF-DG-2012-0033 (2012) establecen la obligatoriedad de establecer políticas y procedimientos diferenciados, más exigentes y exhaustivos, en función de los resultados de la identificación, evaluación y diagnóstico de los riesgos, que aplica la entidad para prevenir el lavado de activos.

En relación a esta actividad de control, las compañías inmobiliarias deben aplicar medidas ampliadas por lo menos en los siguientes casos:

- Cuando en los clientes consten personas jurídicas como accionistas que posean el 25% o más del capital de la empresa, con el propósito de llegar a conocer la identidad de las personas naturales propietarias de las acciones o participaciones;
- Cuando los clientes sean sociedades constituidas en el extranjero;
- Cuando los clientes residan en países o territorios calificados por el GAFI como no cooperantes o en paraísos fiscales;
- Cuando las personas naturales utilicen personas jurídicas como empresas pantalla para realizar sus transacciones;

- Cuando se realicen transacciones con clientes que no han estado físicamente presentes al inicio de la relación comercial en su identificación;
- En clientes que operen en industrias o actividades de alto riesgo;
- Cuando se establezca y mantenga relaciones comerciales con personas expuestas políticamente;
- En clientes no residentes; y
- En aquellos clientes que la institución los identifique con una categoría de riesgo mayor.

5.3 De la Información a la UAF

Las compañías deberán remitir de manera mensual a la UAF toda la información concerniente a operaciones inusuales o injustificadas con los respectivos soportes y las operaciones que superen los USD 10.000 establecidos en la ley, estas deberán ser evaluadas y revisadas por el oficial de cumplimiento y de ser el caso se deberán fortalecer los controles que implementa la institución para así minimizar el riesgo.

Si las compañías no remiten los reportes a la UAF en tiempo y en forma corren el riesgo de ser intervenidas por este ente e inclusive la Superintendencia de Compañía puede liquidarlas por la no cooperación en materia de lavado de activos.

Las resoluciones JB-2012-2146 (2012) y UAF-DG-2012-0033 (2012) establecen la obligatoriedad a los sujetos obligados, de informar a la Unidad de Análisis Financiero reportes que ayudarán a determinar una situación de

lavado de activos. Para esto los sujetos obligados deberán cumplir con una serie de requisitos al momento de completar la información de los reportes, los cuales después de ser revisados por el oficial de cumplimiento deberán ser evaluados por el comité de cumplimiento.

Los reportes que deberán presentar las compañías inmobiliarias son los siguientes:

- Reporte de operaciones o transacciones económicas inusuales e injustificadas con los soportes del caso;
- Reporte de operaciones o transacciones individuales cuya cuantía sea igual o superior a USD 10.000 o en su conjunto dentro de un periodo de 30 días igualen o superen dicho monto, siempre y cuando sean realizadas en beneficio de una misma persona;
- Reporte de no existencia de operaciones o transacciones económicas que igualen o superen el umbral legal; y
- Reporte de operaciones o transacciones individuales propias, nacionales e internacionales, cuya cuantía sea igual o superior a USD 10.000 o en su conjunto dentro de un periodo de 30 días igualen o superen dicho monto, siempre y cuando sean realizadas en beneficio de una misma persona.

Estos reportes deberán contener por lo menos la siguiente información:

- Número de identificación, nombre o razón social y nacionalidad de los clientes;
- Tipo, dirección, costo total y número de identificación del producto; y

- Fecha de transacción, instrumento monetario, moneda, tipo de documento legal, dirección del bien y cantón.

Los oficiales de cumplimiento de las compañías inmobiliarias deberán remitir a la UAF la información en los siguientes plazos:

- El reporte de operaciones o transacciones económicas inusuales e injustificadas, 2 días posteriores de su análisis por el Comité de Cumplimiento;
- Los reportes de operaciones o transacciones individuales cuya cuantía sea igual o superior a USD 10.000 o en su conjunto y los reportes de no existencia de operaciones o transacciones económicas que igualen o superen el umbral legal, remitidos dentro de los 15 días posteriores al cierre del ejercicio mensual; y
- Los reportes de operaciones o transacciones individuales propias cuya cuantía sea igual o superior a USD 10.000 o en su conjunto y los reportes de no existencia de operaciones o transacciones económicas que igualen o superen el umbral legal, remitidos dentro de los 15 días posteriores al cierre del ejercicio mensual.

5.4 Capacitación

Las resoluciones JB-2012-2146 (2012) y UAF-DG-2012-0033 (2012) establecen que las compañías deben diseñar programas y coordinar planes de capacitación para todo el personal sobre la prevención del lavado de activos.

El objetivo de las capacitaciones es que el personal de todas las áreas tenga conocimiento de las normas, políticas, procedimientos, sanciones internas y

externas y mecanismos más utilizados por clientes para lavar activos, para así minimizar el riesgo de la no detección de este hecho.

Se deberán realizar capacitaciones por actualizaciones de normas o mecanismos a todo el personal y capacitaciones de inducción en todos los aspectos internos de la compañía al momento de contratación de empleados nuevos.

En relación a este componente de control, las compañías inmobiliarias deben adoptar las siguientes medidas:

- Establecer de manera anual programas de capacitación;
- El programa de capacitación debe ser aprobado por el oficial de cumplimiento;
- Realizar capacitaciones sobre normas y reglamentos en materia de lavado de activos y sus reformas;
- Realizar capacitaciones sobre las políticas y procedimientos implementados por la compañía para la prevención del lavado de activos;
- Realizar capacitaciones sobre las señales de alerta establecidas para detectar operaciones o transacciones inusuales e injustificadas;
- Realizar capacitaciones sobre las tipologías detectadas que se enmarquen en el lavado de activos;
- Implementar reporte de control de asistencia de las capacitaciones brindadas a los empleados;

- Revisar y actualizar continuamente los programas de capacitación; y
- Los programas de capacitación deben constar con mecanismos de evaluación.

6. Conclusiones y recomendaciones

6.1. Conclusiones

Luego del análisis realizado a los resultados obtenidos de las entrevistas sobre las medidas de control implementadas por las compañías inmobiliarias de Guayaquil para evitar ser utilizadas para lavar activos, se concluye lo siguiente:

- A pesar de que la Unidad de Análisis Financiero dio un plazo para el establecimiento de controles y la presentación de reportes relacionados a las operaciones injustificadas e inusuales y que superen el umbral establecido por la ley (USD 10.000), se ha encontrado que no todas las compañías inmobiliarias han cumplido con esta obligatoriedad.
- Gran parte de los oficiales de cumplimiento entrevistados no se encuentran totalmente capacitados para las funciones que deben cumplir en materia de lavado de activos.
- Existen compañías del sector inmobiliario que no se encuentran implementando controles para evitar ser utilizadas como nexos para legitimar el dinero obtenido de actividades ilícitas, así como otras compañías que se encuentran implementando controles de manera parcial.

Dentro de este apartado podemos concluir que la hipótesis planteada al iniciar este trabajo se ha podido validar a través de este análisis ya que como conclusión general definimos que la determinación adecuada de las medidas de control permitirá evitar que las compañías inmobiliarias de Guayaquil sean utilizadas para el lavado de activos.

6.2. Recomendaciones

Es necesaria la implementación de controles en materia de lavado de activos para así evitar ser sancionados por los entes reguladores (Unidad de Análisis Financiero y Superintendencia de Compañías) por la no cooperación para evitar este hecho y a su vez minimizar el riesgo de una posible utilización de la compañía como nexo para legitimar el dinero ilícito.

Los oficiales de cumplimiento deberán asistir a capacitaciones brindadas por la Unidad de Análisis Financiero para fortalecer sus conocimientos y mantenerse actualizados en todo lo relacionado al lavado de activos.

Asimismo los oficiales de cumplimiento deberán definir las medidas de control a ser implementadas por las compañías del sector inmobiliario, las cuales deben incluir reglas estrictas de conozca a su cliente, su empleado, su mercado y su accionista.

7. Bibliografía

- Badillo, J. (2012). *Auditoria Forense*. Recuperado el 2 de marzo del 2014, de http://www.iaiecuador.org/downloads/auditoria_forense.pdf
- Cano, M., & Lugo, D. (s.f.). *Aspectos relativos al lavado de activos*. Recuperado el 20 de octubre del 2013, de <http://interamericanusa.com/articulos/Auditoria/Aud-for-Lav-Act.htm>
- Carpio, C. (2012). *Como prevenir el Lavado de activos en el sector inmobiliario*. Recuperado el 21 de Septiembre del 2013, de <http://www.clave.com.ec/index.php?idSeccion=675>
- Carpio, C. (2013, 4 de enero). *La inmobiliaria es vulnerable al lavado*. Recuperado el 25 de noviembre del 2013, de sitio web de Diario El Comercio: http://www.elcomercio.com.ec/construir/inmobiliaria-vulnerable-lavado-Construir_0_841116078.html
- Ceballos, P. (2007). *El Blanqueo de Capitales o Lavado de Activos*. Recuperado el 20 de octubre del 2013, de http://www.revistajuridicaonline.com/index.php?option=com_content&task=view&id=472&Itemid=34
- Comisión Interamericana para el Control del Abuso de Drogas (CICAD). (s.f.). *Sobre la CICAD*. Recuperado el 24 de octubre del 2013, de http://www.cicad.oas.org/Main/Template.asp?File=/Main/AboutCICAD/about_SPA.asp
- Dirección Nacional Antinarcoicos del Ecuador (2014). *La lucha contra el narco y microtráfico no declinarán*. Recuperado el 2 de marzo del 2014, de <http://www.ministeriointerior.gob.ec/la-lucha-contra-el-narco-y-microtrafico-no-declinaran/>
- Fiscalía General del Estado. (s.f.). *Quienes somos*. Recuperado el 24 de octubre del 2013, de <http://www.fiscalia.gob.ec/index.php/quienes-somos/que-hace-la-fiscalia.html>
- García, D. (2013, 15 de octubre). *Ecuador presenta al Gafi como logró la tipificación del lavado de activos*. Recuperado el 27 de octubre del 2013, de sitio web de Diario El Universo: <http://www.eluniverso.com/noticias/2013/10/15/nota/1586801/ecuador-presenta-gafi-como-logro-tipificacion-lavado-activos>
- García, J. (s.f.). *Auditoria Forense*. Recuperado el 2 de marzo del 2014, de <http://www.auditool.org/blog/auditoria-externa/866-auditor-forense>.

- Grupo de Acción Financiera de Sudamérica (GAFISUD). (2011). *Informe de Evaluación Mutua sobre la lucha contra el lavado de activos y el financiamiento del Terrorismo Ecuador*. Recuperado el 27 de septiembre del 2013, de http://www.gafisud.info/documentos/esp/evaluaciones_mutuas/Ecuador_3era_Ronda_2011.pdf
- Grupo de Acción Financiera de Sudamérica (GAFISUD). (s.f.). *Quiénes somos*. Recuperado el 24 de octubre del 2013, de <http://www.gafisud.info/quienes.php>
- Grupo de Acción Financiera Internacional (GAFI). (s.f.). *Acerca del Grupo de Acción Financiera Internacional*. Recuperado el 20 de septiembre del 2013, de <http://www.fatf-gafi.org/pages/aboutus/historyofthefatf/>
- Grupo de Acción Financiera Internacional. (2013, 21 de junio). *Declaración Pública del GAFI*. Recuperado el 20 de octubre del 2013, de <http://www.fatf-gafi.org/documents/documents/public-statement-june-2013.html>.
- Grupo de Acción Financiera Internacional. (2013, 18 de octubre). *Declaración Pública del GAFI*. Recuperado el 20 de octubre del 2013, de <http://www.fatf-gafi.org/media/fatf/documents/statements/18-October-2013.pdf>.
- Grupo Egmont. (s.f.). *Acerca del Grupo Egmont*. Recuperado el 24 de octubre del 2013, de <http://www.egmontgroup.org/>.
- Hansen-Holm & Co (2011). *Las NIIF en el mundo, NIIF Teoría y práctica* (pp. 6-7). Guayaquil: Segunda Edición.
- Hansen-Holm & Co (s.f.). *Auditoría Forense*. Recuperado el 2 de marzo del 2014, de <http://www.hansen-holm.com/v3/index.php/servicios/auditoria-forense.html>.
- Interpol. (s.f.). *Acerca de Interpol*. Recuperado el 24 de octubre del 2013, de <http://www.interpol.int/About-INTERPOL/Overview>.
- Kaplan, M. (2011). *Economía criminal y lavado de dinero*. Recuperado el 2 de marzo del 2014, de <http://www.juridicas.unam.mx/publica/rev/boletin/cont/85/art/art10.htm>
- Ley de prevención, detección y erradicación del delito de lavado de activos y del financiamiento de delitos, Registro Oficial 352§ 1 (2010).

Ministerio del Interior. (s.f.). *Acerca del Ministerio del Interior*. Recuperado el 27 de octubre del 2013, de <http://www.ministeriointerior.gob.ec/el-ministerio>.

Oficina de Control de Activos Extranjeros (OFAC). (s.f.). *Acerca del OFAC*. Recuperado el 24 de octubre del 2013, de <http://www.treasury.gov/about/organizational-structure/offices/Pages/Office-of-Foreign-Assets-Control.aspx>

Policía Nacional del Ecuador. (s.f.). *Misión*. Recuperado el 27 de octubre del 2013, de <http://policiaecuador.gob.ec/index.php?id=mision>

Resolución JB-2012-2146, Registro Oficial 709 (2012).

Superintendencia de Bancos y Seguros. (s.f.). *Métodos conocidos para lavar activos*. Recuperado el 24 de octubre del 2013, de http://www.sbs.gob.ec/practg/sbs_index?vp_art_id=567&vp_tip=2

Superintendencias de Bancos y Seguros. (s.f.). *Misión*. Recuperado el 24 de octubre del 2013, de http://www.sbs.gob.ec/practg/sbs_index?vp_art_id=5&vp_tip=2

Superintendencias de Bancos y Seguros. (s.f.). *Prevención del lavado de activos*. Recuperado el 24 de octubre del 2013, de http://www.sbs.gob.ec/medios/PORTALDOCS/downloads/La%20SBS/Eventos_SBS/norma_preencion_lavado_activos_ifis.pdf

Superintendencia de Compañías. (s.f.). *Misión*. Recuperado el 27 de octubre del 2013, de <http://www.supercias.gob.ec/home.php?blue=c4ca4238a0b923820dcc509a6f75849b&modal=0&ubc=Inicio>

Resolución SC.DSC.G.13.010, Registro Oficial 112§ 9(2013).

Resolución UAF-DG-2012-0033, Registro Oficial 699 (2012).

Unidad de Análisis Financiero de Ecuador (UAF). (s.f.). *Antecedentes históricos del lavado de activos*. Recuperado el 21 de septiembre del 2013, de <http://www.uaf.gob.ec/index.php/quienes-somos/antecedentes>

Unidad de Análisis Financiero de Ecuador (UAF). (s.f.). *Qué es la UAF*. Recuperado el 24 de octubre del 2013, de <http://www.uaf.gob.ec/index.php/quienes-somos/sub-menu-2>

Unidad de Información y Análisis Financiero de Colombia (UIAF). (s.f.). *Acerca del Financiamiento del Terrorismo*. Recuperado el 24 de octubre del 2013, de <http://www.uiaf.gov.co/?idcategoria=6967>

8. Glosario

Activos.-Son bienes, activos financieros, propiedades de toda clase, tangibles o intangibles, muebles o inmuebles, con independencia de cómo se hubieran obtenido, y los documentos o instrumentos legales, sea cual fuere su forma, incluida la forma electrónica o digital, que acrediten la propiedad u otros derechos sobre dichos bienes, incluidos, sin que la enumeración sea taxativa, créditos bancarios, cheques de viajero, cheques bancarios, giros, acciones, títulos, obligaciones, letras de cambio, cartas de crédito, y los intereses, dividendos u otros ingresos o valores que se devenguen o sean generados por esos fondos u otros bienes.

Actividades de construcción.-Actividades de obra civil, y las desarrolladas para la construcción de edificios, residenciales y no residenciales.

Actividades inmobiliarias.-Son las que realiza el sujeto obligado con bienes inmuebles propios o arrendados; o las que a cambio recibe una retribución o por contrato.

Bienes procedentes de una actividad delictiva.-Todo tipo de activos que sean el resultado o fueron utilizados para el cometimiento de una actividad delictiva, tanto materiales como inmateriales, muebles o inmuebles, tangibles o intangibles, así como los documentos o instrumentos jurídicos con independencia de su forma, incluidas la electrónica o la digital, que acrediten la propiedad de dichos activos o un derecho sobre los mismos, así como el pago total o en parte del fraude determinado por los delitos contra el Servicio de Rentas Internas.

Cliente.- Persona natural o jurídica con la que la compañía establece, de manera ocasional o permanente, una relación contractual de carácter económico o comercial.

Clientes ocasionales.- Los que desarrollan una vez u ocasionalmente negocios con las compañías.

Clientes permanentes.- Los que entablan una relación económica o comercial de forma habitual.

Cliente potencial.-El que ha consultado por los servicios o productos de las compañías y que puede estar interesado en acceder a éstos.

Código de ética.-Recopilación de normas de conductas éticas y legales que sus accionistas o socios, personal directivo y empleados deben observar en el curso de sus operaciones de negocios para prevenir el lavado de activos, financiamiento del terrorismo y otros delitos.

Debida diligencia.-Conjunto de políticas, procesos y procedimientos que aplica la entidad, a sus accionistas, clientes, empleados, corresponsales y mercado, para evitar que se la utilice como un medio para el cometimiento de lavado de activos o financiamiento de delitos.

Debida diligencia mejorada, reforzada o ampliada.-Conjunto de políticas, procesos y procedimientos diferenciados, más exigentes, exhaustivos y razonablemente diseñados, en función de los resultados de la identificación, evaluación y diagnóstico de los riesgos, que aplica la entidad para prevenir el cometimiento del lavado de activos y el financiamiento de delitos.

Factores de riesgo.- Son las circunstancias y características particulares del cliente, operación y ubicación en la que se realiza, que determinan la mayor o menor probabilidad de que se trate de una operación inusual.

Financiamiento del terrorismo.-Actividad por la cual cualquier persona deliberadamente provea, financie o recolecte fondos o recursos económicos, por el medio que fuere, directa o indirectamente, con la intención ilícita de que se utilicen o a sabiendas que serán utilizados, en todo o en parte para cometer un acto o actos de terrorismo, por una organización terrorista o por un terrorista.

Inversión Inmobiliaria.-Son inmuebles (terrenos o edificios, considerados en su totalidad o en parte, o ambos) que se tienen (por parte del dueño o por parte del arrendatario que haya acordado un arrendamiento) para obtener rentas, plusvalías o ambas.

Lavado de activos.- Mecanismo a través del cual se oculta o disimula la naturaleza, el verdadero origen, ubicación, propiedad o control de los activos provenientes de actividades ilegales, tanto en moneda nacional como extranjera, para introducirlos como legítimos dentro del sistema económico de un país.

Mercado.-Espacio donde se realizan las transacciones y operaciones de compra, venta o permuta de bienes y servicios de forma permanente o en fechas concretas. Ámbito geográfico, zona o país donde se comercializan ciertos productos específicos que los hace ser reconocidos de forma general como el centro más importante en el comercio de estos productos.

"Mulas" o "burros".- Hombres y mujeres correos, que llevan droga en vuelos comerciales entre ciudades y países.

Oficial de cumplimiento.- Es el funcionario de alto nivel, responsable de velar por la observancia e implementación de las políticas, procedimientos y controles necesarios para la prevención de lavado de activos, el

financiamiento al terrorismo y otros delitos; verificar la aplicación de la normativa; elaborar y ejecutar el programa de cumplimiento en la compañía.

Operación o transacción económica inusual e injustificada.- Son operaciones o transacciones económicas inusuales e injustificadas los movimientos económicos realizados por personas naturales o jurídicas, que no guarden correspondencia con el perfil que éstas han mantenido y que no puedan sustentarse.

Paraíso Fiscal.-País o territorio de nula o baja tributación, frecuentemente utilizado para rebajar u optimizar la carga tributaria de particulares o empresas.

Perfil del cliente.- Es el conjunto de elementos que permite a la compañía determinar, con aproximación, el tipo, magnitud y periodicidad de las transacciones económicas o comerciales que el cliente utilizará durante un tiempo determinado.

Persona Expuesta Políticamente (PEP).- Es la persona nacional o extranjera que desempeña o ha desempeñado funciones públicas destacadas en el país o en el exterior, hasta cuatro años después de haber cesado en las funciones que desempeñaba, así como su cónyuge y sus parientes dentro del cuarto grado de consanguinidad o segundo de afinidad y sus colaboradores cercanos.

Señales de Alerta.-Mecanismo de control consistente en identificar prototipos de conducta, que ilustran o revelan indicativos de la presencia de comportamientos o procedimientos utilizados por las organizaciones criminales para dar apariencia de legalidad al dinero de origen ilícito.

Sujetos obligados.-Son las compañías bajo el control de la Superintendencia de Compañías y cuya actividad habitual ha sido establecida en el artículo innumerado agregado a continuación del artículo 3 de la Ley de Prevención, Detección y Erradicación del Delito de Lavado de Activos y del Financiamiento de Delitos u otros que se incorporen o aquellos que este organismo considere que presenten riesgos derivados de dichos delitos.

Traqueteros.-Representantes de los narcotraficantes en Estados Unidos y otros mercados de exportación.

9. Anexos

9.1. Anexo # 1 Formato de Entrevista



Universidad Católica de Santiago de Guayaquil
Facultad de Ciencias Económicas y Administrativas
Carrera: Ingeniería en Contabilidad y Auditoría
Entrevista

Nombre: _____
Fecha: _____

1. ¿Considera usted que el sector inmobiliario es vulnerable ante el lavado de activos?

2. ¿Cuál ha sido el impacto que ha tenido la parte administrativa y operativa por la implementación de controles en materia de lavado de activos?

3. ¿Consideran que han sido lo suficientemente capacitados en materia de lavado de activos?

4. ¿Qué medidas de control se encuentran implementando para evitar que se las utilice para el lavado de activos?
