

UNIVERSIDAD CATÓLICA
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL

FACULTAD DE ESPECIALIDADES EMPRESARIALES
CARRERA DE INGENIERÍA EN COMERCIO Y FINANZAS
INTERNACIONALES BILINGÜE

PROYECTO DE TITULACIÓN PREVIO A LA OBTENCIÓN DEL TÍTULO
**DE INGENIERO EN COMERCIO Y FINANZAS INTERNACIONALES
BILINGÜE**

TEMA:

“PROYECTO DE FACTIBILIDAD PARA LA CREACIÓN DE UNA
EMPRESA DE CONSULTORÍA Y CAPACITACIÓN PARA LA
PREVENCIÓN DE LAVADO DE ACTIVOS Y LICITUD DE FONDOS
DIRIGIDA AL SECTOR INMOBILIARIO SOBRE CLIENTES
NACIONALES Y EXTRANJEROS”

AUTOR:

MURILLO VILLACIS ROBERTO ANDRÉS

TUTOR:

ING. MARÍA JOSEFINA ALCÍVAR AVILES, MGS

GUAYAQUIL – ECUADOR

2014



UNIVERSIDAD CATÓLICA
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL

FACULTAD DE ESPECIALIDADES EMPRESARIALES
CARRERA DE INGENIERÍA EN COMERCIO Y FINANZAS INTERNACIONALES
BILINGÜE

CERTIFICACIÓN

Certificamos que el presente trabajo fue realizado en su totalidad **por Roberto Andrés Murillo Villacís**, como requerimiento parcial para la obtención del Título de **Ingeniero en Comercio y Finanzas Internacionales Bilingüe**

TUTOR (A)

Ing. María Josefina Alcívar Avilés, Mgs

REVISOR(ES)

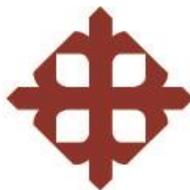
Econ. Glenda Mariana Gutiérrez Candela, Mgs

Econ. Felipe David Álvarez Ordoñez, Mgs

DIRECTOR DE LA CARRERA

Econ. María Teresa Alcívar, Mgs

Guayaquil, a los 25 días del mes de Junio del año 2014



UNIVERSIDAD CATÓLICA
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL

FACULTAD DE ESPECIALIDADES EMPRESARIALES
CARRERA DE INGENIERÍA EN COMERCIO Y FINANZAS INTERNACIONALES
BILINGÜE

DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD

Yo, **Roberto Andrés Murillo Villacís**

DECLARO QUE:

El Trabajo de Titulación “PROYECTO DE FACTIBILIDAD PARA LA CREACIÓN DE UNA EMPRESA DE CONSULTORÍA Y CAPACITACIÓN PARA LA PREVENCIÓN DE LAVADO DE ACTIVOS Y LICITUD DE FONDOS DIRIGIDA AL SECTOR INMOBILIARIO SOBRE CLIENTES NACIONALES Y EXTRANJEROS” previa a la obtención del Título **de Ingeniería en Comercio y Finanzas Internacionales Bilingüe**, 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 25 días del mes de Junio del año 2014

EL AUTOR (A)

(f) _____
Roberto Andrés Murillo Villacís



UNIVERSIDAD CATÓLICA
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL

FACULTAD DE ESPECIALIDADES EMPRESARIALES
CARRERA DE INGENIERÍA EN COMERCIO Y FINANZAS INTERNACIONALES
BILINGÜE

AUTORIZACIÓN

Yo, **Roberto Andrés Murillo Villacís**

Autorizo a la Universidad Católica de Santiago de Guayaquil, la publicación en la biblioteca de la institución del Trabajo de Titulación: "PROYECTO DE FACTIBILIDAD PARA LA CREACIÓN DE UNA EMPRESA DE CONSULTORÍA Y CAPACITACIÓN PARA LA PREVENCIÓN DE LAVADO DE ACTIVOS Y LICITUD DE FONDOS DIRIGIDA AL SECTOR INMOBILIARIO SOBRE CLIENTES NACIONALES Y EXTRANJEROS", cuyo contenido, ideas y criterios son de mi exclusiva responsabilidad y total autoría.

Guayaquil, a los 25 días del mes de Junio del año 2014

EL (LA) AUTOR(A):

(f) _____
Roberto Andrés Murillo Villacís

AGRADECIMIENTO

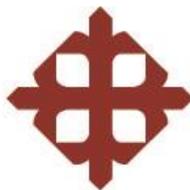
Agradezco a mis padres, y a mis amigos más cercanos que fueron el motor de motivación para la culminación de mi tesis, la guía de mis profesores y mi tutora fueron el incentivo de desarrollo de mis conocimientos para poder culminar con mis estudios en la Carrera de Ingeniería en Comercio y Finanzas Internacionales que fue la que me vio crecer como profesional en todo mi periodo estudiantil.

Roberto Andrés Murillo Villacís

DEDICATORIA

Dedico mi trabajo de graduación a Dios que fue la luz de inspiración en esta meta estudiantil, a mis padres Roberto Murillo Zambrano y Carmen Villacís Romero por brindarme su apoyo y depositar su confianza en cada paso tomado en este proyecto, a mi tío Jorge Murillo Zambrano por darme la mano y estar pendiente de mi desarrollo profesional y académico, a mis tíos Gustavo y Brenda de García por mantener la fe y a Gianna Pastoriza que demostró su apoyo incondicional y puso su corazón para motivarme en la culminación de mi tesis.

Roberto Andrés Murillo Villacís



UNIVERSIDAD CATÓLICA
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL

TRIBUNAL DE SUSTENTACIÓN

**Ing. María Josefina Alcívar Avilés, Mgs.
PROFESOR GUÍA Ó TUTOR**

REVISOR(ES)

Econ. Glenda Mariana Gutiérrez Candela, Mgs

Econ. Felipe David Álvarez Ordoñez, Mgs

DIRECTOR DE LA CARRERA

**Por: _____
Econ. María Teresa Alcívar, Mgs**



UNIVERSIDAD CATÓLICA
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL

FACULTAD DE ESPECIALIDADES EMPRESARIALES
CARRERA DE INGENIERÍA EN COMERCIO Y FINANZAS
INTERNACIONALES BILINGÜE

CALIFICACIÓN

Ing. María Josefina Alcívar Avilés, Mgs.

ÍNDICE DE CONTENIDO

DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD	V
AUTORIZACIÓN	VI
AGRADECIMIENTO	V
DEDICATORIA	VI
TRIBUNAL DE SUSTENTACIÓN	VII
CALIFICACIÓN	VIII
ÍNDICE DE GRÁFICOS	XIV
ÍNDICE DE TABLAS	XVI
ÍNDICE DE ANEXOS	XIX
RESUMEN	XX
INTRODUCCIÓN	1
CAPITULO I	3
PROBLEMA	3
1.1 Antecedentes	3
1.2 Planteamiento del Problema	5
1.3 Formulación del Problema	9
1.4 Justificación del estudio	9
1.5 Objetivos de la Investigación	12
1.5.1 Objetivo General	12
1.5.2 Objetivos específicos	13
CAPITULO II	14
MARCO TEÓRICO DEL PROYECTO DE INVESTIGACIÓN	14
2.1 Marco Teórico	14
2.2 Resolución de la Unidad de Análisis Financiero (UAF) sobre las Inmobiliarias	14
2.3 Marco Referencial	16
2.4 Grupos de Organismos Internacionales	18
2.4.1 Organismos y Normativas a Nivel Nacional	22
CAPITULO III	29
PLANIFICACIÓN LEGAL Y ADMINISTRATIVA DE LA EMPRESA	29
3.1 Empresa de Servicios	29

3.1.1	Planificación legal y administrativa de la empresa	29
3.1.2	Inicio y Legalidad.....	30
3.1.3	Permisos Administrativos de la Empresa	31
3.1.4	Permisos Municipales	32
3.2	Estructura Administrativa	32
3.2.1	Misión.....	32
3.2.2	Visión.....	33
3.2.3	Objetivos	33
3.2.4	Objetivo General	33
3.2.5	Objetivos Específicos	33
3.2.6	Logotipo	34
3.2.7	Organigrama de la Empresa	34
3.3	Estructura Departamental	35
3.3.1	Estructura Departamental- Áreas Operativas.....	37
3.3.2	F.O.D.A.....	43
3.4.1	Fortaleza	43
3.4.2	Debilidad	43
3.4.3	Oportunidades.....	43
3.4.4	Amenazas	43
3.4.5	P.E.S.T.....	44
3.4.6	Política.....	44
3.4.7	Económico.....	47
3.4.8	Social-Cultural	51
3.4.9	Tecnológico	51
CAPITULO IV		53
PROCESO DE CONSULTORÍA.....		53
4.1	Proceso de Consultoría sobre Inmobiliarias	53
4.2	Programación de Consultoría por parte del Área Comercial	54
4.3	Plan de proceso de Análisis sobre las Inmobiliarias	54
4.3.1	Fases del Proceso de consultoría sobre Inmobiliarias	54
4.3.2	Vinculación de Clientes a Inmobiliarias	55
4.3.3	Organismos de Control Nacionales e Internacionales y Leyes	56

4.3.4	Análisis sobre listas de controles nacionales e Internacionales y Países de Alto Riesgo	57
4.4	Herramientas y listas para Verificación de datos.....	58
4.4.1	Listas de Controles y Verificación en Sistema Nacional.....	59
	Matriz de Riesgo Análisis del Cliente y su comportamiento	65
4.5	Reporte de Transacciones Inusuales a la Unidad de Análisis Financiero	68
4.5.1	Reporte de Transacciones Inusuales	68
4.5.2	Recomendación de Confidencialidad de Información	68
CAPITULO V	70
ESTUDIO DE MERCADO	70
5.1	Introducción a la industria	70
5.1.1	Clientes	73
5.1.2	Segmento	73
5.2	Competencia	74
5.2.1	Competencia Directa.....	74
5.2.2	Competencia Indirecta	77
5.3	Proveedores	78
5.3.1	Proveedores de suministros.....	78
5.4	Investigación de mercado	79
5.4.1	Desarrollo del plan de la investigación y Fuentes Informativas	79
5.4.1.1	Información primaria.....	79
5.4.1.2	Información secundaria	80
5.4.2	Tipos de estudio o investigación	80
5.4.2.1	Investigación descriptiva	80
5.5	Plan de muestreo.....	80
5.6	Obtención de información, preparación de los datos y análisis	82
5.6.1	Técnica de muestreo:.....	83
5.6.2	Planificación del Trabajo de Campo.....	83
5.6.3	Diseño del trabajo de campo.....	83
5.7	Representación gráfica, tabulación y análisis de datos	85
5.7.1	Estimación y Cuantificación de la Demanda	108
5.8	Marketing mix	110

5.8.1	Objetivos Marketing mix	110
5.8.2	Producto	110
5.8.3	Precio	111
5.8.4	Plaza	114
5.8.5	Promoción	116
CAPITULO VI		119
PLANIFICACIÓN DE CAPACITACIONES.....		119
6.1	Descripción del plan de Capacitación	119
6.1.2	Objetivo General del Plan de Capacitación.....	119
6.1.3	Objetivos Específicos del Plan de Capacitación.....	119
6.2	Especificación del lugar a impartir capacitaciones.....	120
6.2.1	Métodos y Medios a Utilizar	121
6.2.2	Métodos a Utilizar.....	121
6.2.3	Medios a Utilizar	122
6.2.4	Recursos a utilizar	122
6.2.5	Recursos Materiales.....	123
6.2.6	Medio Logístico	124
6.3	Detalle del programa anual de capacitación.....	125
6.4	Meta de la capacitación.....	126
6.5	Evaluación y criterios del proceso	126
6.6	Criterios de Evaluación	127
CAPITULO VII		128
EVALUACIÓN FINANCIERA		128
7.1	Introducción.....	128
7.2	Inversión Inicial del Proyecto.....	128
7.3	Financiamiento del proyecto	129
7.4	Estado de situación inicial	130
7.5	Costos de Servicio.....	131
7.6	Costos directos del Servicio	132
7.7	Mano de obra directa.....	132
7.8	Materiales directos.....	133
7.9	Costos indirectos del servicio	134
7.10	Implementos de Limpieza.....	134

7.11	Servicios Básicos	135
7.12	Mano de obra Indirecta.....	135
7.13	Reparación y Mantenimiento	136
7.14	Gastos de administración	136
7.14.1	Sueldos y salarios	137
7.14.2	Materiales de oficina	137
7.14.3	Promoción.....	138
7.15	Costos promedio del servicio	138
7.15.1	Estimación de los ingresos	140
7.15.2	Determinación del precio de venta.....	140
7.16	Proyección de Estados Financiero	140
7.16.1	Estado de resultados proyectado	140
7.16.2	Balance General Final.....	142
7.16.3	Flujo de caja	143
7.17	Análisis de Rentabilidad: TMAR, TIR, VAN	150
7.17.1	Cálculo de la TMAR	150
7.17.2	Tasa interna de retorno.....	150
7.17.3	Tasa interna de retorno del proyecto.....	150
7.17.4	Tasa interna de retorno de los Inversionistas.....	151
7.17.5	VAN.....	151
7.18	Punto de equilibrio.....	151
7.18	Indicadores financieros.....	153
7.19.1	Índice de rentabilidad	153
7.19.2	Índice de rentabilidad sobre la inversión	153
7.19.3	Índice de rentabilidad sobre las ventas	154
7.19.4	Índice de endeudamiento	154
7.20	Depreciación de Activo Fijo	157
	CONCLUSIONES.....	158
	RECOMENDACIONES	161
	BIBLIOGRAFÍA.....	163
	ANEXOS.....	166

ÍNDICE DE GRÁFICOS

Gráfico 1 . Efectos del Lavado de Activos desde el Punto de Vista Macroeconómico	7
Gráfico 2. Evolución PIB vs Construcción	17
Gráfico 3. Extracto de Países Miembros de la GAFI	19
Gráfico 4. Pasos del Lavado de dinero.....	26
Gráfico 5. Dinámica del Sistema de Prevención de Lavado de Activos.....	28
Gráfico 6. Logotipo	34
Gráfico 7. Organigrama de la Empresa	35
Gráfico 8. Lavado de Activos por Usuarios Anónimos.....	49
Gráfico 9. Fuente del dinero Ilícito.....	49
Gráfico 10. Esquema de Piramidación de Capitales.....	50
Gráfico 11. Flujograma	53
Gráfico 12. Grafico Estadístico de Capacitaciones a Nivel Nacional SECAP	70
Gráfico 13. Clasificación de empresas por Actividad Económica	72
Gráfico 14. Variable de Identificación: Unidad Legal	73
Gráfico 15. Alianzas estratégicas de Liderazgo Capacitaciones	77
Gráfico 16. Edad y Género	86
Gráfico 17. Genero	87
Gráfico 18. Ocupación de los Encuestados	88
Gráfico 19. ¿Conoce Acerca del Lavado de Activos?.....	89
Gráfico 20. ¿Conoce empresas que brinden asesoría y/o Capacitación?	90
Gráfico 21. Opiniones	92
Gráfico 22. ¿Considera Necesario Invertir en asesoría y/o Capacitación?...	93
Gráfico 23. ¿Su empresa ha contratado servicios referentes al lavado de activos?	94
Gráfico 24. Calificación de servicio que brindan otras compañías.....	95
Gráfico 25. Interesados en Adquirir el servicio	96
Gráfico 26. Interesados en adquirir los servicios	98
Gráfico 27. Vinculación de los clientes de las Inmobiliarias.....	100
Gráfico 28. Organismos de controles nacionales e internacionales	101

Gráfico 29. Análisis sobre listas de controles nacionales e Int. Países de Alto Riesgo.	102
Gráfico 30. Verificación de Información / Creación de Matriz de Riesgo ...	102
Gráfico 31. Analisis de clientes de Alto Riesgo y sus Inversiones	103
Gráfico 32. Monitoreo de clientes en base a Matriz de Riesgo.....	104
Gráfico 33. Reporte de transacciones inusuales a la UAF	105
Gráfico 34. Conozca a su empleado y capacitaciones sobre las inmobiliarias	106
Gráfico 35. Confidencialidad, reserva y conservación de Información, mantenimiento de registros	107
Gráfico 36. Frecuencia del Servicio	108
Gráfico 37. Mapa Geografico.....	114
Gráfico 38. Mapa de la Ciudad de Guayaquil	115
Gráfico 39. Vista Interna	116
Gráfico 40. Página Web.....	117
Gráfico 41. Aplicación Móvil.....	118
Gráfico 42. Tipos de Herramientas a Utilizar	123
Gráfico 43. Punto de Equilibrio	152

ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1. Variables de la Investigación	8
Tabla 2. Personal Requerido	42
Tabla 3. Reporte de Operaciones y Transacciones que igualan o Superan el Umbral	48
Tabla 4. Modelo de Riesgo Mediante Puntaje	66
Tabla 5. Modelo de Matriz de Riesgo Mediante Factores.....	67
Tabla 6. Número de Empresas de Construcción e Inmobiliarias	72
Tabla 7. Personal Afiliado por Actividad en el Sector	72
Tabla 8. Stakeholders	79
Tabla 9. Determinación de la Población Objetivo	81
Tabla 10. Distribución de la Muestra	83
Tabla 11. Cronograma de Actividades.....	84
Tabla 12. Estimación de Costos	85
Tabla 13. Edad y Género.....	85
Tabla 14. Genero.....	86
Tabla 15. Ocupación de los Encuestados	87
Tabla 16. ¿Sabe usted que es Lavado de Activos y Financiamiento de delitos?	88
Tabla 17. Aceptación por Género - P1	89
Tabla 18. ¿Conoce usted empresas que realizan asesorías y/o capacitaciones basadas en la prevención de lavado de activos?.....	90
Tabla 19. Aceptación por Género –P2.....	90
Tabla 20. ¿Qué opinión de referencia tiene usted sobre las asesorías y/o capacitaciones sobre este enfoque hacia las empresas inmobiliarias?.....	91
Tabla 21. ¿Considera usted necesario invertir en asesorías y/o capacitaciones para el personal?	93
Tabla 22. Aceptación por Genero Pregunta 4.....	93
Tabla 23. ¿Su empresa ha contratado servicios referentes al lavado de activos?	94
Tabla 24. Aceptación en Porcentaje – P5.....	94

Tabla 25. ¿Si ha hecho uso de estos tipos de servicios en lo referente a asesoría y/o capacitación a la prevención de lavado de activos en su empresa, cómo calificaría los servicios prestados por esta?.....	95
Tabla 26. ¿Le interesaría contar con una empresa que lo asesore y/o capacite en la prevención de lavados de activos?.....	96
Tabla 27. Aceptación por Género - P7	96
Tabla 28. Interesados en Adquirir el Servicio	97
Tabla 29. Precio que estarían dispuestos a pagar por el servicio.....	99
Tabla 30. Vinculación de los clientes de las Inmobiliarias	100
Tabla 31. Organismos de Control Nacionales e Internacionales	101
Tabla 32. Analisis sobre listas de control nacionales , Int. Países de Alto Riesgo	101
Tabla 33. Verificación de Información/Creación de Matriz de Riesgo.....	102
Tabla 34. Porcentaje Análisis de clientes de alto riesgo y sus inversiones	103
Tabla 35. Monitoreo de clientes en base a Matriz de Riesgo	104
Tabla 36. Reporte de Transacciones Inusuales a la UAF.....	105
Tabla 37. Conozca a su empleado y Capacitaciones sobre las inmobiliarias	105
Tabla 38. Confidencialidad, reserva y conservación de Información, mantenimiento de registros	106
Tabla 39. Frecuencia del Servicio.....	107
Tabla 40. Porcentaje Frecuencia del Servicio.....	108
Tabla 41. Tamaño de Muestra.....	109
Tabla 42. Módulo 1	111
Tabla 43. Módulo 2	112
Tabla 44. Módulo 3	112
Tabla 45. Paquete 1	113
Tabla 46. Paquete 2	113
Tabla 47. Paquete 3	113
Tabla 48. Matriz Ponderada de los Factores de Localización.....	121
Tabla 49. Detalle del Programa anual de capacitación.....	125
Tabla 50. Inversión	129
Tabla 51. Estado de Situación Inicial.....	131

Tabla 52. Costo del Servicio	132
Tabla 53. Costo Directo del Servicio.....	132
Tabla 54. Mano de Obra Directa.....	133
Tabla 55. Materiales Directos	133
Tabla 56. Costos Directos de Operación	134
Tabla 57. Implementos de Limpieza	134
Tabla 58. Servicios Básicos.....	135
Tabla 59. Mano de Obra Indirecta	135
Tabla 60. Reparación y Mantenimiento	136
Tabla 61. Gastos de Administración	136
Tabla 62. Sueldos y Salarios	137
Tabla 63. Materiales de Oficina	138
Tabla 64. Promoción.....	138
Tabla 65. Proyección de Costos de Operación Financiero.....	139
Tabla 66. Estado de Resultados Proyectados	141
Tabla 67. Proyección del Balance General Final	142
Tabla 68. Flujo de Caja.....	144
Tabla 69. Costo de Capitales Promedio Ponderado.....	150
Tabla 70. Punto de Equilibrio.....	152
Tabla 71. Análisis de Rentabilidad.....	153
Tabla 72. Escenario Pesimista	155
Tabla 73. Escenario Optimista.....	155
Tabla 74. Equipos de Computación.....	156
Tabla 75. Equipos de Oficina.....	156
Tabla 76. Muebles de Oficina	156
Tabla 77. Edificio	156
Tabla 78. Terreno	157
Tabla 79. Depreciación.....	157

ÍNDICE DE ANEXOS

Anexo 1. Lista de Paraísos Fiscales y Países no Cooperantes.....	166
Anexo 2. Lista de Paraísos Fiscales y Regímenes Fiscales Lista No.1.....	167
Anexo 3. Paraísos Fiscales y Regímenes Preferentes Lista No.2.....	168
Anexo 4. Requisitos de Vinculación de Clientes.....	169
Anexo 5. Formulario de licitud de Fondos para Inmobiliarias	170
Anexo 6. Lista de Países por OFAC	171
Anexo 7. Listas de la GAFI	172
Anexo 8. Formato de Calificación.....	173
Anexo 9. Formulario de Encuesta.....	174
Anexo 10. Formulario de Entrevista.....	177

RESUMEN

La presente Tesis realiza el estudio de factibilidad para la creación de una empresa de consultoría y capacitación para la prevención de lavado de activos y licitud de fondos dirigida al sector Inmobiliario sobre clientes nacionales y extranjeros, el mismo estudio plantea ideas, recomendaciones, y procesos los cuales deberían implementarse para mitigar el riesgo de que el sector inmobiliario se vea afectado por el delito de lavado de activos, regulado por la Unidad de Análisis Financiero como grave y latente que está afectando constantemente a la sociedad y el entorno financiero.

El primer capítulo resume los antecedentes de esta problemática y los objetivos generales y objetivos específicos que se plantearon a realizar así como la justificación del estudio con la respectiva propuesta a desarrollar. El segundo capítulo se refiere al marco teórico, marco conceptual, de cómo será la empresa de servicios al igual de los permisos necesarios. El capítulo tres hablara de la empresa en si, su estructura, y como estará dividida mediante una análisis de su organigrama, y funciones para el funcionamiento, su estructura misión y visión, analizando también el estudio F.O.D.A. Y P.E.S.T. muy importante y relevantes en la elaboración del proyecto de investigación. El capítulo cuatro dará la descripción del proceso de consultoría que realizara la empresa así como las fases de como vincular al cliente, que organismos internacionales y leyes nos servirán para el análisis, listas nacionales e internacionales de control y la elaboración de la matriz de riesgo dirigida al sector inmobiliario, al igual que los reportes que se deben emitir y los mantenimientos de registros adecuados. El capítulo cinco desarrollara el plan de investigación de mercado, se hablara de los diferentes tipos de estudio que se utilizara, modelos de encuestas y entrevistas así como la correcta técnica de muestreo y el desarrollo del Marketing Mix

El capítulo seis hablara de la planificación de capacitaciones sobre el sector inmobiliario, al igual que los objetivos de la capacitación, métodos a utilizar,

detalles del programa anual y la especificación del lugar a impartir las clases dejando en claro que la conclusión será una correcta evaluación y capacitación ofrecida en módulos durante el año. En el capítulo siete se tendrá el análisis financiero, se analizará el Estado de situación Inicial, el Estado de Resultado, flujo de caja, la inversión requerida, costos de producción y costos directos de fabricación, así como los gastos de administración e indicadores financieros.

Palabras claves: Lavado, Prevención, Riesgo, Consultoría, Capacitación, Licitud.

INTRODUCCIÓN

El lavado de activos se ha convertido en un tema controversial a nivel mundial a lo largo de esta última década, cabe indicar que el lavado de activos se considera un riesgo en las finanzas y la economía de un país por desconocerse el origen de los fondos, y el destino del dinero que muchas veces es usado para financiar actividades de terrorismo, y encubrir actividades relacionadas con el narcotráfico, involucrando paraísos fiscales, y estructuras versátiles que frecuentemente suelen burlar todo un sistema de control. El blanqueo de capitales como también se lo conoce, no solamente proviene del narcotráfico sino, de actividades ilícitas relacionadas con la corrupción, transporte de armamento, tráfico de personas, tráfico de órganos, pornografía infantil, secuestro, y hasta enriquecimiento ilícito.

Todos los sectores que se manejan en el entorno comercial son afectados de forma directa o indirecta por el dinero procedente del lavado de activos, el cual se mueve a través del sistema financiero, esto desenvuelve un gran volumen operacional de dinero ilícito y delitos estructurados en el entorno financiero del Ecuador. Inicialmente el problema del lavado de activos fue enfocar controles en las entidades financieras a base de matrices de riesgo que permitieron conocer a los clientes y sus operaciones, pero lamentablemente no ha sido suficiente debido al aumento significativo de delitos de lavado por medio de entidades comerciales. En lo que actualmente se analiza, el Fondo Monetario Internacional (FMI), calcula que el lavado de activos representaría entre el 2% y 5% del PIB mundial, lo que se estimaría aproximadamente entre 800 millones a 2 mil millones de dólares que movería esta actividad ilícita anualmente a nivel mundial. (PricewaterhouseCoopers Consultores, Auditores y Compañía Limitada, 2013)

El proyecto nace con la experiencia adquirida del sector financiero la que lleva a tomar la decisión de armar una empresa que innove prácticas y mitiguen riesgo para ser consultores de empresas del sector inmobiliario de la construcción, haciendo énfasis en capacitaciones empresariales sobre la prevención de lavado de activos, ya que a más de que este sector sea regulado por organismos de controles debería reestructurar sus procesos para el cual un correcto análisis y uso de las herramientas e instrumentos ayudará a que toda inversión y cliente sea analizado de manera directa llevando un proceso de debida diligencia que dará como resultado la licitud de fondos y la veracidad de los datos del cliente con el cual se va negociar. Prevenir, capacitar, y controlar son una de las mejores fórmulas para levantar un proyecto en este sector, especialmente si la educación en la prevención de delitos ha sido poca o nula, desconociéndose la ley que salvaguarda a los ecuatorianos y sus bienes, lo que da como resultado el descuido de no conocer con quienes se hace negocio, por tal motivo, el proyecto cubre muchos aspectos importantes en cuanto a la educación del sector inmobiliario en la ciudad de Guayaquil, ya que por su complejidad de operaciones carecen de estudios, seguimientos, y controles sobre clientes nacionales y extranjeros en materia de prevención de lavado de activos.

CAPITULO I

PROBLEMA

1.1 Antecedentes

Remontándose a los años 1970 en una breve historia de lo que fue los inicios de Lavado de Activos, se da el primer escenario en Estados Unidos cuando el gobierno creó la Ley del Secreto Bancario o Financiero, la idea era que las instituciones financieras llevaran un total registro y pueden informar al Estado sobre las operaciones que se realicen en efectivo, esto les permitía seguir el rastro a ciertas personas que evadían controles, estos serían llamados después por lo que hoy conocemos como lavadores de dinero, es así que en el año 1986 se publicó la ley a nivel mundial contra el Blanqueo de Capitales o Lavado de Activos.

Después de la salida de la ley contra el lavado de Activos emitida por los Estados Unidos, le siguieron Europa y Asia, mientras que Latinoamérica se unió a partir de los años noventa. Sin embargo al principio lo que impulsó a la creación de leyes en contra del lavado de activos no fue la decisión de los gobiernos de atacar al crimen organizado verdaderamente, sino la razón primordial fue que se dieron cuenta que los lavadores de activos no pagaban impuestos, por tanto el fisco dejaba de percibir enormes cantidades de dinero

En Ecuador la Unidad de Análisis Financiero (UAF) conocida como órgano regulador de análisis encabezada por el Consejo Nacional Contra el Lavado de Activos del Ecuador, se define como una entidad capacitada para recibir y solicitar información bajo estricta reserva y confidencialidad de operaciones cuyas cuantías superen montos o umbrales establecidos, es decir todo lo analizado se procesa y si fuera el caso se da el reporte correspondiente a la Fiscalía con los soportes pertinentes de las transacciones inusuales e injustificadas que se presenten.

Puesto que hubo una falta de control por algunos gobiernos de estado y conductas no regulares sobre el lavado de activos en la legislación penal del Ecuador en la época de anteriores mandatos, se estipuló la ley para salvaguardar la integridad, seguridad y los bienes de los ecuatorianos.

Así entonces se conforma una comisión reguladora y coordinadora en la cual se debió integrar representantes de la Superintendencia de Bancos y Seguros, Superintendencia de Compañías, Consejo Nacional de Control de Sustancias Estupefacientes y Psicotrópicas reconocido como (CONSEP), y miembros de la Policía Nacional, los mismos que se encargarían de preparar el proyecto constitucional que se denominaría la Ley para reprimir el Lavado de Activos en el Ecuador, esta ley tenía que cumplir también con la normativa internacional y buscar fortalecer los sectores vulnerables económicos afectados por la delincuencia y el Narcotráfico.

El 25 de febrero de 2004, el Señor Procurador entregó el Proyecto de Ley al Congreso Nacional del Ecuador, haciendo énfasis, que la Economía se había globalizado y como efecto inevitable se ha internacionalizado varias conductas delictivas que afectan gravemente a la humanidad, como es el Lavado de Activos; cuyos efectos perniciosos en el Ecuador se pueden notar entre otros aspectos en la desestabilización económica-financiera, el desplazamiento y deterioro de las estructuras de la económica-productiva.

El 05 de octubre de 2005 el Ejecutivo firmó el ejecútense y el 18 del mismo mes se publicó en el Registro oficial No. 127, la ley para reprimir el lavado de activos. (Unidad de Análisis Financiero - UAF, 2013).

Con la evolución del crimen organizado, en el año 2010, se vio la necesidad de cambiar la legislación, en la que se adoptó nuevas medidas para combatir el delito de lavado de activos; la Asamblea Nacional comprometida con el Buen Vivir y el bienestar social de la población ecuatoriana, después de un estudio minucioso, análisis exhaustivo

y extensas jornadas de discusiones, hace entrega a nuestro país la “*LEY DE PREVENCIÓN, DETECCIÓN Y ERRADICACIÓN DEL DELITO DE LAVADO DE ACTIVOS Y DEL FINANCIAMIENTO DE DELITOS*”, la misma que fue publicada en el Registro Oficial Suplemento 352 de fecha 30 de diciembre de 2010. (Unidad de Análisis Financiero- UAF, 2012)

El Ecuador tomo medidas mediante resoluciones de obligar a algunos sectores a someterse a regulaciones y controles por parte del organismo de control de lavado de activos y financiamiento de delitos. La Ley de lavado de activos ha condenado desde entonces cualquier tipo de delito relacionado con el Blanqueo de capitales.

El 30 de Marzo del 2012 la UAF como órgano de control mediante la resolución UAF-DG-2012-0035 decreta que todas las jurídicas cuya actividad sea la construcción o inversión e intermediación inmobiliaria a nivel nacional, deberán reportar a este organismo de control e informar todas las operaciones y transacciones inusuales que se presenten, respetando los plazos establecidos por este organismo. (Unidad de Análisis Financiero- UAF, 2013)

En las tipologías de lavado de activos más comunes se desglosa los casos que han venido afectando al Ecuador según registros conocidos por la Unidad de Análisis Financiero como la captación ilegal de recursos, el abuso de las facultades y atribuciones de los funcionarios públicos, y las exportaciones de bienes sobrevalorados en la cual también como empresa muchas veces se involucra a inmobiliarias.

1.2 Planteamiento del Problema

El sector inmobiliario es uno de los más vulnerables para el lavado de activos, debido a que es un tipo de delito estructurado, y muchas inmobiliarias, y constructoras desconocen de la magnitud que implica controlar la licitud de fondos de cada cliente nacional o extranjero con el cual se va a negociar, teniendo en cuenta que las inversiones del sector

inmobiliario son las de mayor interés para este tipo de delito por la cantidad de dinero que manejan, afectando al sistema financiero y por ende a la economía del país.

De esta manera la Dra. Catalina Carpio, graduada en Derecho en la Universidad Católica del Ecuador manifiesta que si bien la legislación en el país data del 2005, ésta afectaba exclusivamente a las instituciones del sistema financiero que reportan sus actividades a la Superintendencia de Bancos.

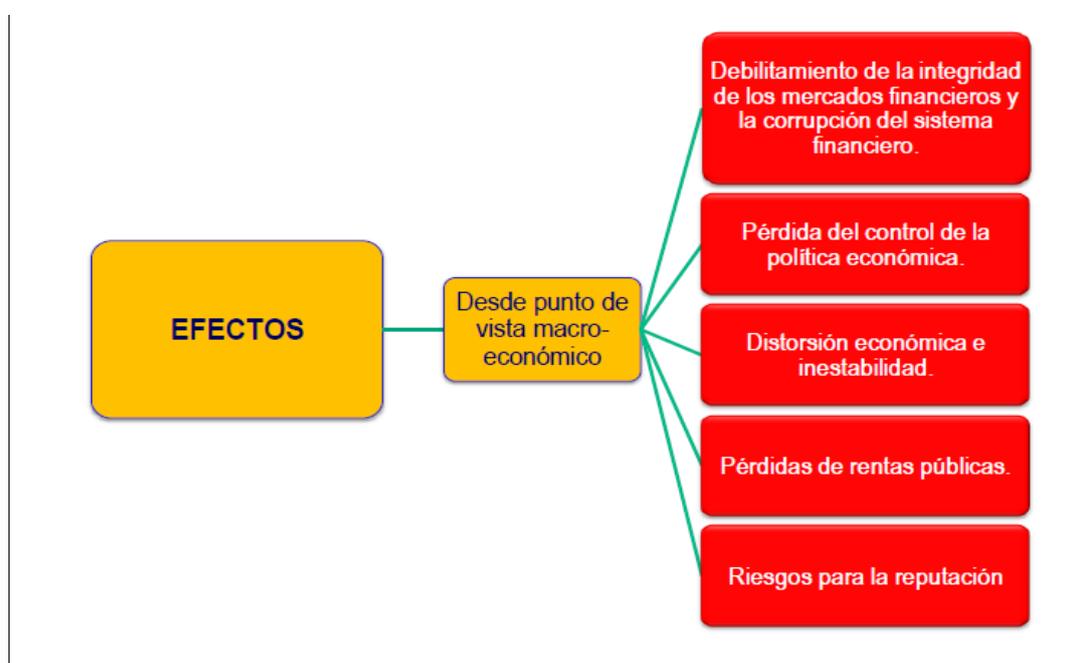
Con el pasar de los años, está clara la necesidad de extender la normativa a otras actividades económicas del país. Es así como el Gobierno Nacional ha establecido que el sector inmobiliario, entre otros, pasen a formar parte de las empresas que están en la obligación de implementar controles y entregar informes a los entes regulatorios respectivos. También se manifiesta que aunque los bancos han logrado implementar controles bastante buenos 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.

La UAF sacó las estructuras para que este sector empiece a reportar todas las transacciones que sobrepasen los USD 10 000. Por eso, este es el mejor momento para que mentes delictivas laven dinero, pues la obligatoriedad de reportar aun es falta de conocimiento y capacitación en algunas personas y empresas dedicadas a este tipo de negocio. En el Ecuador solo dos promotoras inmobiliarias que se encuentran en Guayaquil y Samborondón, tienen implementados sistemas para mitigar el riesgo de lavado de dinero. Estas empresas ya están en capacidad de

detectar inusualidades, las mismas que dependen del giro del negocio de cada una. Sin embargo, hay alertas tempranas generales, tales como pagos de altas sumas en efectivo, pre cancelaciones en menos de un año, negativa de dar información, cambios repentinos de los términos de negociación sin que les importe las multas de parte del vendedor, transferencias desde paraísos fiscales, uso de terceros para adquirir los bienes.(Diario El Comercio, 2013)

Gráfico 1 . Efectos del Lavado de Activos desde el Punto de Vista Macroeconómico



Fuente: Asociación de Bancos del Perú (ASBANC)

Elaborado por: El Autor

Es importante mencionar que mientras se tenga un sistema económico mundial totalmente injusto, que gira en torno al consumismo, es difícil frenar el lavado, puesto que este es el resultado que se da luego de cualquier tipo de acto ilícito a cambio de dinero ilegal. Está claro que el 70% de la venta de la cocaína en los EE.UU. se queda en ese país. El 30% va a México y el resto de países de la cadena hasta llegar a Colombia y Ecuador. De alguna manera continua siendo un mercado atractivo para las personas que se manejan en actividad ilícita. La falta de

capacitación es un problema alarmante y deberá ser de preocupación para las personas dedicadas al negocio inmobiliario puesto que la cadena de responsabilidad es larga, pasando por Jefes de áreas y por el representante legal de una empresa, hasta los mismos empleados. La Ley menciona que la responsabilidad es a título personal es decir que desde la persona que vende inmuebles, hasta gerentes, jefes, y accionistas tendrán que justificar el ingreso de efectivo por parte en estas negociaciones.

Analizando la situación actual que atraviesa el sector inmobiliario en cuanto a la falta de conocimiento sobre el delito de lavado de activos y negocios ilícitos, a su vez la vulnerabilidad que aun poseen las personas por falta de conocimiento de las normativas estatales en Guayaquil, y que se encuentran en la cadena de ser un posible encubridor de transacciones inusuales se plantea las siguientes variables:

Tabla 1. Variables de la Investigación

Variable Independiente	Variable Dependiente
Controles y regulaciones	Reorganización de Procesos

Fuente: Roberto Murillo

Elaborado por: El Autor

1.3 Formulación del Problema

¿Cómo afecta la falta de control al sector inmobiliario en la Ciudad de Guayaquil que está sometido a normativas sobre prevención de lavado de activos, y carece de un sistema de validación efectivo tanto de consultoría como capacitación para comprobar la licitud de fondos con los clientes que se está negociando?

- Falta de Control sobre los delitos en el sistema Financiero y Comercial.
- Falta de conocimiento de las normativas impuestas por la Unidad de Análisis Financiero al sector Inmobiliario
- Falta de capacitación sobre empresas inmobiliarias y constructoras acerca de la prevención de lavado de activos.
- Falta de Tecnología específica para la identificación de delitos estructurados.

1.4 Justificación del estudio

Enfocándose en el marco de la Educación sobre las normativas nacionales y resoluciones de control, actualmente personas Jurídicas están siendo sometidas a las regulaciones emitidas por la Unidad de Análisis financiero, y las pocas empresas que ofrecen servicios de asesoría en este campo son empresas auditoras que solo se limitan a evaluaciones de muestra y no someten a la empresa a un análisis de base de datos de clientes constantemente, esta falla hace vulnerable al sector inmobiliario pudiendo sufrir de fraudes y riesgo de lavado de activos, sin mencionar la poca capacitación que tienen las personas sobre este tema tan alarmante.

Uno de los principios de ética en los que se hace énfasis es que, más allá de controlar el dinero que ingresa y sale de una empresa inmobiliaria, también es mantener la reputación de la misma; al relacionar el lavado de activos con la reputación empresarial, implica que si la misma se ve afectada por este tipo de delito, daría como resultado el deterioro del

nombre de la compañía y la pérdida de confiabilidad de clientes , por ende la reducción de las inversiones hacia la empresa, es por eso la importancia de prevenir que este tipo de delito afecte el entorno financiero del sector inmobiliario.

La propuesta del estudio, es implementar sistemas de controles automatizados ya que las empresas constructoras carecen de sistemas específicos de procesos y de control, así también se busca que el análisis de datos, sea basado en el riesgo que implica mantener negocios con personas que no justifican la procedencia de su dinero, esto por las empresas que se dedican al negocio de la intermediación Inmobiliaria o ventas de bienes inmuebles en este sector y deben recibir capacitación sobre el tema.

Es así que el presente proyecto se desarrolla alineado a las normativas que enmarcan los siguientes campos:

a. Constitución: En el Título XII Capítulo I del Art. 242 se señala que dentro de los puntos del sistema Económico, la organización y el funcionamiento de la economía responderán a los principios de eficiencia, solidaridad, sustentabilidad y calidad, a fin de asegurar a los habitantes una existencia digna e igualitaria de derechos, también se hace énfasis en el Art. 244 donde se señala que se deberá garantizar el desarrollo de las actividades económicas, mediante un orden jurídico e instituciones que las promuevan, fomenten y generen confianza. Es así que las actividades empresariales, públicas y privadas recibirán el mismo tratamiento legal digna e iguales derechos

Es importante recalcar que el proyecto también hace referencia a la Sección Quinta de la Constitución específicamente en el Art. 27 donde indica tener en cuenta que educarse constituye el eje estratégico del desarrollo nacional. También señala que se garantizara la educación del ser humano, esto en el marco de los derechos humanos, el respeto, el medio ambiente sustentable, y la democracia, y esta educación será obligatoria y representara equidad y justicia, la iniciativa deberá ser

individual y comunitaria para el desarrollo de competencias y capacidades de trabajar y crear,

b. Plan Nacional del Buen Vivir: En este plan el proyecto será relacionado con el Objetivo 6 y 11 ya que busca que se respete las normativas y regulaciones tanto nacionales como internacionales, en el eje de justicia. Existen leyes que se aplican al sector de la construcción el cual deberá ser intervenido mediante sistemas de control tecnología y convenios que garanticen el desarrollo y transformación de este tipo de negocio mediante capacitaciones y consultorías las mismas se actualizarán con las políticas vigentes y planes tecnológicos de procesos eficientes sobre el tema de Prevención de Lavado de Activos.

c. Línea de Investigación de la Carrera: Entre las líneas de investigación de la carrera que responden al desarrollo metodológico del plan educativo LOES, se destaca sin duda, el desarrollo social de derechos, El presente proyecto busca incentivar la educación referente a las leyes sobre prevención de lavado de activos actuara de esta manera efectuando capacitaciones y consultoría al sector de la construcción, afectando directamente al desarrollo y crecimiento económico del País.

Así entonces en el marco de la educación y de desarrollo se implementara consultorías en el sector de la construcción e Inmobiliario sobre las normativas de control estatales establecidas acerca del problema del lavado de activos, para que las empresas tengan conocimiento de cómo prevenir el blanqueo de capitales. El proyecto enfoca las normas, instrucciones, y parámetros que deben tenerse en cuenta para el manejo de los sistemas integrales de prevención de lavado de activos y orientan a la empresa los procedimientos a seguir en aquellos eventos en que de acuerdo con sus controles internos, se detecten operaciones que puedan considerarse como sospechosas

Las normas sobre el control y la prevención del lavado de activos mejoraran la confianza de los clientes por el estricto cumplimiento que la

empresa da a los aspectos de control. Las normas y procedimientos deberán ser cumplidas por todos los empleados de las empresas reguladas en este negocio.

Entre las políticas de control a implementar se encuentran:

- Descripción de los procedimientos y conocimientos de los inversionistas.
- Describir las Funciones y Responsabilidades de cada Funcionario.
- Criterios para corregir conflictos internos e inusualidades de información en el sistema de control.
- Políticas de confidencialidad y reserva de Información.
- Metodologías y criterios para la evolución de información sospechosa.
- Desarrollo de elementos que influyen en el entorno del sector de la construcción.

El ajuste de los procedimientos al plan de buen vivir destacan en el desarrollo del proyecto ya que se busca que los sistemas de información sean mejorados y la verificación de datos sea automatizada y estandarizada, promoviendo equipos de trabajo eficientes que logren distinguir entre operaciones que afectaran al sistema económico del País, desarrollando así el proceso para que se dé el origen licito de los inmuebles que se vendan y se financien.

1.5 Objetivos de la Investigación

1.5.1 Objetivo General

Elaborar un estudio de factibilidad para la creación de una empresa consultora y de capacitación para la Prevención de Lavado de Activos y licitud de fondos la cual ofrecerá sus servicios a las personas jurídicas que se dediquen al negocio de la Construcción o actividades Inmobiliarias.

1.5.2 Objetivos específicos

- Determinar la situación en la actualidad del Mercado.
- Definir las especificaciones para el levantamiento Administrativo de la empresa consultora y capacitadora, a su vez técnicos y de infraestructura.
- Analizar los competidores y empresas consultoras que ofrecen servicios de auditoría sobre lavado de activos.
- Desarrollar el Proceso de Consultoría.
- Desarrollar la Investigación de Mercado.
- Planificar las capacitaciones a ofrecer.
- Analizar el Estado Financiero de la empresa, desarrollar el estudio de factibilidad.

CAPITULO II

MARCO TEÓRICO DEL PROYECTO DE INVESTIGACIÓN

2.1 Marco Teórico

Organizar como primer método la prevención del lavado de activos sobre las personas que están sometidas a leyes y normativas de la UAF en el sector de la construcción, hacer las consultoría a aquellas empresas inmobiliarias que buscan asesorarse y controlar la base de clientes nacionales e internacionales de su negocio mitigando este tipo de delito según la Resolución y normativa impuesta por la Unidad de Análisis Financiero y la Ley de que rige el control de delito de lavado de activos en el Ecuador.

Desarrollar un análisis de procesos en un sistema de control sobre el entorno financiero, legal y productivo del cliente, por lo tanto este proceso llevara una cadena de valor el cual comenzara con el cliente de la inmobiliaria, y terminara con la validación de nuestros procesos de investigación, los análisis de los ingresos serán resueltos de acuerdo al proceso de rentabilidad que nos lleve a obtener óptimos resultados en el emprendimiento de esta empresa de consultoría sobre la prevención de lavado de activos del sector inmobiliario.

2.2 Resolución de la Unidad de Análisis Financiero (UAF) sobre las Inmobiliarias

La resolución No UAF-DG-2012-0035 surgió de acuerdo a la ley para reprimir y detectar el lavado de activos y financiamiento de delitos, es por eso que mediante una planificación interna en la Unidad de Análisis Financiero se emitió una estructura de reporte para el sector de la Construcción y de la Inversión e Intermediación Inmobiliaria, lo que da paso al análisis y la obligación de estos sujetos a someterse a la revisión por parte del organismo de control pertinente.

Como se mencionó anteriormente El 30 de Marzo del 2012 la UAF como órgano de control mediante la resolución UAF-DG-2012-0035 y su actualización al 2013 decreto que todas las personas jurídicas cuya actividad sea la construcción o inversión e intermediación inmobiliaria a nivel nacional, deberán reportar a la UAF e informar de operaciones y transacciones inusuales que se presenten, respetando los plazos establecidos por este organismo. (Unidad de Analisis Financiero- UAF, 2013)

Las empresas o personas que se dediquen al sector de la construcción deberan presentar los reportes de transacciones inusuales los primeros quince días de cada mes, en caso de que no lo hagan las multas por no cumplir la normativa van desde 500 hasta 20.000 dólares por empresa o persona que no presenten los reportes correspondientes en los plazos establecidos.

Las empresas deben asignar un representante oficial que se encargue de enviar los reportes de las operaciones financieras a la UAF. La medida rige para las entidades que superen o igualen los umbrales establecidos en la ley. Los responsables de entregar la información enviarán los reportes cuyas transacciones sean iguales o superiores a los 10.000 dólares o su equivalente en otras monedas, así como las operaciones y transacciones múltiples que, en conjunto, sean iguales o superiores a dicho valor, cuando sean realizadas en beneficio de una misma persona y dentro de un período de 30 días máximo., También deben notificar si no tienen transacciones por reportar y las transacciones inusuales e injustificadas.

En este macro entorno el área de la construcción es vulnerable a esta actividad ilegal porque tiene una cadena de producción amplia , y el sector es bastante sensible porque involucra desde la compra, y venta de terrenos, de materiales de construcción, de equipos, servicios, es decir, existe una cantidad de sectores que están ligados a la construcción.

Esta medida se la cataloga comumente como un tramite administrativo adicional que hay que cumplir, y se debe escoger a una persona que esté pendiente y atienda los requerimientos de la Superintendencia de Compañías en este caso.

El sector de la construcción siempre ha sido un sector que rinde cuentas al Estado, aunque aún existen algunas dudas con respecto a este proceso. “La Superintendencia de Compañías (SC) debe realizar una exposición más amplia sobre la forma como se presentarán estos informes.

Se considera que esta norma es positiva. Sin embargo, el desarrollo de este proceso generará gastos e inversiones adicionales que serán asumidos solo por el sector constructor formal.

Se explica que hay grupos informales que se disfrazan de constructoras o de promotoras, pero que no son detectadas con el desarrollo de este tipo de regulaciones porque no cumplen.

Dentro de estos sectores informales, es donde podría generarse el lavado de activos u otro tipo de irregularidades; por eso es importante que se cumpla esta normativa y cubrir toda operación de Construcción.

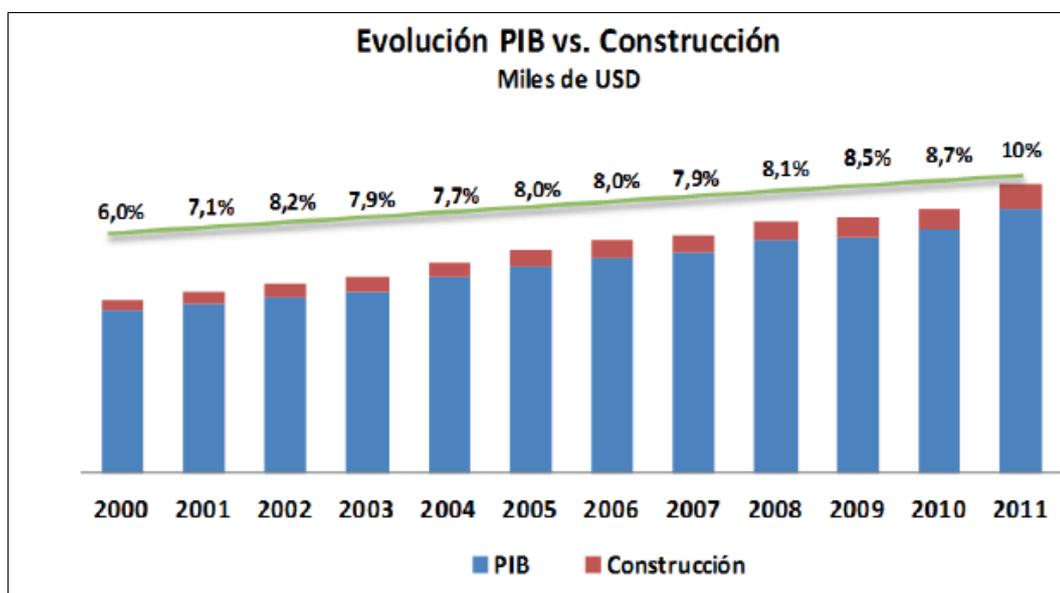
Las multas se establecen de acuerdo a la Ley de Prevención, Detección, Erradicación del Delito de Lavado de Activos y del Financiamiento de Delitos. (Telegrafo, 2013)

2.3 Marco Referencial

Al analizar las actividades de esta industria relacionadas al crecimiento de las construcciones, ampliaciones y reconstrucciones, se tiene que, en el 2011, según el Banco Central se concedieron 42.042 permisos de construcción a nivel nacional, un 6% más respecto al año anterior. De estos permisos, el 88% corresponden a construcciones nuevas, el 8%

para ampliaciones el 2% restante para reconstrucciones. Por otro lado, es importante destacar el aporte al Producto Interno Bruto (PIB) de la industria de la construcción, la cual ha mantenido un crecimiento sostenido entre el año 2000 y 2011 y el cual siguió en aumento en los años posteriores. La participación promedio, en este periodo, es del 8%, llegando a su nivel más alto en el año 2011, con una participación del 10% dentro del total del PIB. (Ecuador en Cifras, 2013)

Gráfico 2. Evolución PIB vs Construcción



Fuente: Banco Central del Ecuador

Elaborado por: El Autor

El país cerró el 2013 con una inflación del 2,7% y a marzo de este año el desempleo anual se ubicaba en 4,85%, aunque con una informalidad que afecta al 54% del sector laboralmente activo de una población de unos 16 millones de habitantes.

El sector de la construcción lleva 16 trimestres consecutivos en crecimiento y continúa en aumento. En un diseño de estrategias de lucha común contra el lavado de activos se han desarrollado controles por medio de entidades internacionales, encargadas de velar por el cumplimiento de normativas que se enmarcan en leyes para prevenir el

blanqueo de capitales, pues bien en nuestro entorno en el Ecuador suelen distinguirse diferentes tipos de regulaciones a nivel Bancario y Comercial, de acuerdo a las siguientes entidades y acuerdos las definiciones son las siguientes:

2.4 Grupos de Organismos Internacionales

Grupos de Acción Financiera Internacional (GAFI)

GAFISUD Creado el 8 de Diciembre del año 2000 Cartagena de Indias, Colombia, está conformado por nueve países: Argentina, Bolivia, Brasil, Chile, Colombia, Ecuador, Paraguay, Perú y Uruguay. Posteriormente se incorporaron como miembros plenos México (2006), Costa Rica y Panamá (2010).

El Grupo goza de personalidad jurídica y estatus diplomático en la República Argentina donde tiene la sede su Secretaría. GAFISUD es un grupo regional perteneciendo a la red internacional de organismos dedicándose a la prevención y al combate del lavado de activos y financiamiento del terrorismo.

El GAFI/FATF cuenta con 36 países miembros y 8 grupos regionales como organismos asociados.

GAFISUD fue creado a semejanza del Grupo de Acción Financiera Internacional (GAFI) adhiriéndose a las 40 Recomendaciones del GAFI como estándar internacional contra el lavado de dinero y a las Recomendaciones Especiales contra la financiación del terrorismo más reconocido y prevenido el desarrollo de Recomendaciones propias de mejora de las políticas nacionales para luchar contra estos delitos

Las 40 recomendaciones de la GAFI, en vigencia a partir del 20 de junio de 2003 en la cual proporciona un esquema de medidas globales, coherentes y de acciones para combatir el lavado de activos y el financiamiento del terrorismo. (GAFI, 2012)

El Grupo de Acción Financiera Internacional (GAFI), es un organismo intergubernamental desarrollado con el propósito de promocionar y auspiciar políticas, tanto en niveles nacionales como internacionales, para combatir el lavado de dinero y financiamiento del terrorismo lo que a su vez facilita a los países a llevar un control adecuado sobre cómo llevar un proceso eficiente.

Gráfico 3. Extracto de Países Miembros de la GAFI

country	FATF	APG	CFATF	EAG	ESAAMLG	GAFISUD	GIABA	MENAFATF	MONEYVAL
Democratic People's Republic of Korea									
Denmark	m								
Dominica			m						
Dominican Republic			m						
Ecuador						m			
Egypt							m		
El Salvador			m						
Estonia									m
Ethiopia					o				
Fiji		m							
Finland	m								
France	m	o		o		o		o	o
Gambia							m		
Georgia									m
Germany	m	o		o		o			

Fuente: Financial Action Task Force (FATF)

Elaborado por: El Autor

En el cuadro se presenta que el Ecuador forma parte de la lista de países miembros de la GAFI, el cual recibe recomendaciones para la mejora de procesos de Prevención de lavado de Activos, gradualmente con el fin de ajustarse al plan y políticas a nivel Internacional.

CICAD – OEA

Es llamada Comisión Interamericana del Control del Abuso de Drogas, esta Organización ofrece pautas a los países tanto técnicas como financieras, en el cual se enmarca el sistema de la región sobre la información e investigación contra el abuso de Drogas en Bolivia, Ecuador, Perú, Chile, Uruguay.

ONUDD

Oficina de las Naciones Unidas contra la Droga y el Delito, Es la que auspicia una equilibrada auditoria y fiscalización en el control de las drogas, creada en el año de 1997, vela por la importancia en la educación y prevención en el consumo de las drogas o toxicómanos, y promueve medidas para reducir la producción y el tráfico.

Esta Organización se enfoca en las directrices del orden público sobre el problema que existe con la droga, hace recomendaciones a los gobiernos para que de manera radical hagan frente a este delito, formulando políticas de control tanto sociales como económicas

GRUPO WOFLSBERG

Fue creada como organización en el Castillo Wolfsberg Suiza específicamente en el año 2000, la misma en el entorno financiero vio como objetivo la elaboración de recomendaciones en contra del blanqueo de capitales. Es así que se asocia a 12 bancos internacionales y a la organización y la transparencia global.

Aunque sus principios y recomendaciones no son de forma obligatoria sino voluntaria, no implica sanciones de ningún tipo. Esta organización ha realizado grandes aportes en las cuales constan las guías para suprimir la financiación del terrorismo, una guía extensa para la prevención de lavado de activos para la banca correspondiente, y una guía de principios pertinentes para el público en general. En la misma especifica el

comprimo de restringir relaciones comerciales con negocios remesas, casas de cambio y entes en la cual se pueda transferir dinero de manera anónima, por ultimo también emite la recomendación para mantener en constante actualización un registro internacional de las instituciones financieras, bajo responsabilidad de las propias instituciones respecto de la provisión y mantenimiento de la información.

Fondo Monetario Internacional y Banco Mundial

Son dos poderosas instituciones internacionales financieras que brindan ayuda a los países con programas de asesoría financiera y estructuras, estas instituciones enmarcan y exigen muchas veces controles sobre prevención de lavado de dinero, las cual son relevantes para los entes financieros puesto que acogen estas medidas aún más que las del Grupo de Acción Financiera Internacional (GAFI).

Es así que el Fondo Monetario Internacional y Banco Mundial ha tomado en consideración la recomendación de los 7 países con grandes Industrias o G7 sobre sugerir a ambos organismos para que no asistan a aquellos países que se nieguen a aplicar controles anti lavado, y estándares de control Internacionales. Se publicó en el 2002 una guía para la prevención del blanqueo de capitales y financiamiento del terrorismo, y en la actualidad ambos organismos colaboran con el GAFI en la cual utilizaron su metodología para el cumplimiento de evaluaciones y elaboración de recomendaciones.,

La Convención de Palermo

En el ámbito internacional tenemos este instrumento orgánico que obliga a todos los países miembros a diseñar estrategias financieras, económicas, tecnológicas y administrativas en contra del crimen organizado, su finalidad se basa en prevenir todo tipo de delito organizado a nivel internacional, y verificar el cumplimiento de las normas sobre la prevención del lavado de activos que se enfocan en controles y

cambios que prohíban el crecimiento de todas las organizaciones delictivas.

2.4.2 Organismos y Normativas a Nivel Nacional

Existen varios organismos encargados de emitir leyes y normativas para la prevención y sanción del lavado de activos y el financiamiento de delitos, así como otros que se encargan de regular el cumplimiento por parte de los sujetos obligados, y estos son:

Poder Legislativo

Se refiere al Congreso Nacional el cual emitió la Ley para Reprimir el Lavado de Activo, haciendo énfasis la misma Asamblea Nacional comprometida con el Buen Vivir y el bienestar social de la población ecuatoriana, después del análisis de los informes aplica hace entrega a nuestro país Ley para la prevención y detección del lavado de activos y financiamiento al terrorismo, la misma que fue publicada en el Registro Oficial Suplemento 352 de fecha 30 de diciembre de 2010.

Unidad de Análisis Financiero

La Unidad de Análisis Financiero o también conocida como la UAF la cual se encuentra en Quito, regula a todos las personas naturales o jurídicas las cuales se encuentren sujetas a realizar reportes de las operaciones que superan el umbral legal así como los reportes de las operaciones inusuales e injustificadas, para realizar procesos de análisis y paso a investigaciones, este organismo tiene la potestad de emitir informes hacia el Ministerio Publico, y entablar juicios y multas contra entidades que no cumplan con la normativa. También hace parte en coordinar, promover y ejecutar programas de cooperación con organismos internacionales, y unidades de control estatales, Es muy importante recalcar que existe un intercambio de información clave hacia todo los sectores regulados, es

decir, este organismo es el eje que capta todos los reportes sobre al lavado de activos y financiamiento de delitos; así como ejecuta acciones conjuntas, rápidas y eficientes a través de convenios de cooperación en todo el territorio nacional incluidas las zonas de frontera.

Consejo Nacional contra el Lavado de Activos

Este organismo con personería jurídica de derecho público, se creó con la Ley de Prevención de Lavado de Activos, tiene su sede en Quito y está integrado por la Unidad de Análisis Financiero y el Directorio integrado por:

- El Procurador General del Estado o su delegado
- El Superintendente de Bancos y Seguros o su delegado
- El Director del SRI o su delegado
- El Director de la CAE o su delegado
- El Ministro Fiscal o su delegado
- El Comandante General de la Policía Nacional o su delegado

Tiene como función , diseñar y aplicar políticas de control mediante planes de prevención en materia de lavado de activos, aprobar el Reglamento Orgánico Funcional de la Unidad de Análisis Financiero, nombrar al Director

General y al Subdirector de la Unidad de Análisis Financiero (UAF), conocer el informe anual del Director General de la UAF y remitirlo al Presidente de la República con sus observaciones.

Superintendencia de Bancos y Seguros

Es un organismo de control encargado de vigilar, y auditar a su vez intervenir en empresas que tengan como actividad económica la intermediación financiera o se encuentren relativamente inmersas en el sector Financiero específicamente Bancos u otras como instituciones cooperativas con fines de lucro, este organismos tiene como finalidad

revisar, e intervenir en las empresas mediante ordenamientos jurídicos, en este caso la Junta Bancaria expide resoluciones para la ley la cual son puestas a disposición hacia el Estado Ecuatoriano, misma que abarcando este tema se encuentra la Ley de Prevención, Detección y Erradicación del Lavado de Activos y del Financiamiento de Delitos, publicada en la Resolución No. 2012-2147 del Registro Oficial 709 del 23 de mayo de 2012.

Superintendencia de Compañías

Es un organismo que controla las empresas en todos los sectores. Para poder ejercer sus funciones cuenta con leyes y reglamentos específicos. Esta institución es una entidad que asesora y controla a las empresas de cualquier sector comercial en el Ecuador, Tiene como finalidad desarrollar una análisis sobre aquellas empresas o personas que se dedican a la construcción o inmobiliarias mediante reportes mensuales que tendrán que entregar la documentación también que esta exija , también si Superintendencia de Bancos y Seguros, el 14 de mayo de 2012 publicó la Resolución SC-DSC-G-12-008 en el registro oficial 702, en el cual se establece el reglamento que aplica sanciones por falta de envío de información prevista en la Ley de Prevención de Lavado de Activos y Financiamiento de Delitos y su aplicación a los demás entes regulados.

Superintendencia de Economía Solidaria

La Economía solidaria es la libre asociación que puedan tener las personas de distinto sectores las cuales podrán elaborar distintas actividades u objeto social, La Superintendencia de Economía Solidaria fue creada recientemente como sujeto de análisis de todas las organizaciones que conforman el sistema económico social y solidario, en las mismas se encuentran cooperativas con fines de asociación, las mismas también estarán sujetas a leyes y normativas en especial la de la Ley de Prevención, de Lavado de Activos y Financiamiento de Delitos. Cabe indicar que todas las cooperativas que anteriormente estaban bajo

la regulación del Ministerio de Inclusión Económica y Social (MIES) y de la Superintendencia de Bancos ahora son reguladas por este Organismo de Estado.

Resolución No. JB-2012-2147 de la Junta Bancaria

De estructura similar a la emitida por la Unidad de Análisis financiero para las inmobiliarias, esta resolución emitida por la Junta Bancaria enmarca aspectos importantes para la Instituciones financieras recalando en el Código de Ética y el Manual de prevención de lavado de activos y financiamiento de delitos lo relevante que deberá contener para mitigar el blanqueo de capitales, así como el uso de políticas en cuanto conozca a su empleado, conozca a su mercado, en aspecto importante visto, se plantea la creación de una matriz de riesgo y capacitaciones internas constantes.

Ley de Instituciones del Sistema Financiero

La ley que se estudiara en este proyecto será las que rigen al sector de la construcción pero deberíamos tener conocimiento sobre las leyes que rigen al sector financiero ya que será el intermediador en el análisis de clientes las mismas funcionan por sus propias leyes en lo relativo a su creación, actividades, funcionamiento y organización, aunque solo las instituciones financieras deberían someterse a esta ley debido a la aplicación de normas de solvencia y prudencia financiera, así como para el control y vigilancia de la Superintendencia de Bancos, pues esta ley regula la organización y funciones de la Superintendencia, con la finalidad de proteger los intereses del público. Esta ley también impone las sanciones cuando en una institución del sistema financiero sus directores, administradores, funcionarios o empleados infringen leyes o reglamentos que rijan su funcionamiento y dichas leyes o reglamentos no establezcan una sanción especial, o en los casos en que contravinieren instrucciones impartidas por la Superintendencia.

Lavado de Dinero

Es la manera de ocultar bienes de procedencia ilegal o ilícita, la misma actividad que financia actividades relaciones con narcotráfico, puede ofrecer altas rentabilidades lo que sería un peligro si se logra cumplir los ciclos del lavado de activos como se muestra a continuación:

Gráfico 4. Pasos del Lavado de dinero



Fuente: United Nations Office on Drugs and Crime (UNODC)

Elaborado por: El Autor

Se resume entonces esta actividad como un proceso de tres etapas. Que consiste en la colocación del dinero en la institución financiera, la diversificación la cual consistirá en dejar rastro de papeles mediante operaciones complejas y por último el reingreso el cual consistirá en la compra de bienes, esto servirá como fachada para hacer legítimo el dinero sucio.

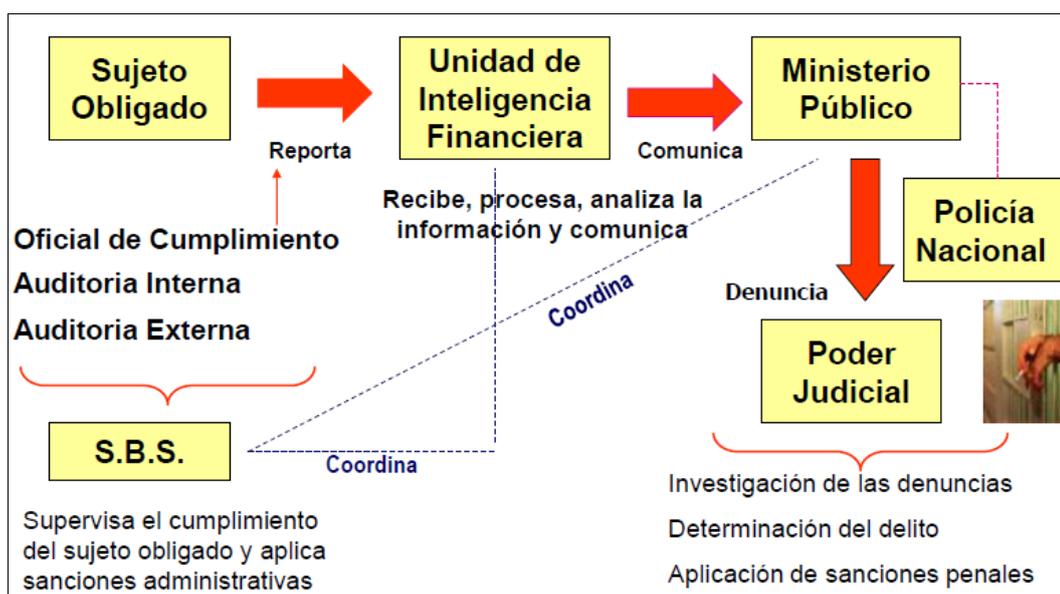
Consultoría y Capacitaciones sobre Prevención de Lavado de Activos

La consultoría en prevención de Riesgos de Lavado de Activos consisten un asesoramiento sobre el individuo o empresa que maneje clientes de alto riesgo medido por sus niveles de ingresos y operaciones identificando, analizando y conociendo la procedencia del dinero y como prevenir que se filtre dinero ilegal, mediante alternativas tecnológicas, y políticas de control.

Capacitar en Prevenir el Lavado de Activos consiste en preparar a la empresa con charlas y clases, así como preparación sobre las normativas vigentes y leyes de control sobre la prevención de Lavado de activos para que los mismos puedan mitigar los riesgos que pudieran existir al operar con clientes de comportamiento inusual usando las herramientas necesarias. Una adecuada prevención y control del lavado a través de las organizaciones que controlan este delito en el Ecuador ,supone también la adopción de metodologías y procedimientos que le permitan a la entidad conocer a fondo el mercado correspondiente a cada clase de producto o servicio que ofrece.

Conocer a las personas con quienes se sostienen las relaciones comerciales se debe complementar con el conocimiento de las características propias del mercado en el cual va a ejercer su actividad la empresa, el conocimiento del mercado exigido por la regulación administrativa para la adecuada prevención del lavado de activos no se limita en los datos que desde el punto de vista del marketing son importantes para colocar los productos, sino que implica además de tener un conocimiento acerca de la manera como la delincuencia organizada utiliza las actividades económicas que constituyen el objetivo social de la empresa para lavar activos.

Gráfico 5. Dinámica del Sistema de Prevención de Lavado de Activos



Fuente: Asociación de Bancos del Perú (ASBANC)

Elaborado por: El Autor

SRI

El Servicio de Rentas Internas (SRI) entidad de con fines técnicos de recaudación de tributos internos establecidos por Ley mediante la aplicación de normativas vigentes. La finalidad es concientizar la cultura de tributación en el país a efectos de incrementar sostenidamente el cumplimiento voluntario de las obligaciones tributarias por parte de los contribuyentes.

CONSEP

El Consejo Nacional de Control de Sustancias Estupefacientes y Psicotrópicas (CONSEP) se dedica a prevenir el uso de drogas en nuestro país en todos los sectores sociales, económicos y culturales. Es encargado también de realizar rehabilitaciones a los consumidores de estas sustancias, enmarcándose así en el derecho y el trato que toda persona merece.

CAPITULO III

PLANIFICACIÓN LEGAL Y ADMINISTRATIVA DE LA EMPRESA

3.1 Empresa de Servicios

3.1.1 Planificación legal y administrativa de la empresa

Se formará una empresa con personas capaces de desarrollar la inteligencia financiera, los que buscaran soluciones integrales basadas en reglamentaciones nacionales e internacionales que se aplicaran sobre cada cliente. La propuesta será la de realizar un proceso de consultoría sobre empresas en base a normativas en de Prevención de lavado de activos en inmobiliarias, también incorporar el valor agregado de análisis de cartera de clientes con herramientas específicas y sistematización de recursos de control, a su vez capacitar a las personas jurídicas del sector sobre los sistemas y procesos de prevención de lavado a nivel global.

La prioridad de la empresa es darse el compromiso con el sector inmobiliario de principalmente ofrecer un servicio de asesoría, capacitación, y control, a más de brindar un análisis de sus clientes los cuales se consideran inusuales, es decir dar paso para iniciar el proceso de revisión con acciones mitigantes y preventivas aplicando el respectivo control del riesgo en materia de Prevención de lavado de activos específicamente enfocadas para este tipo de negocio mediante un:

- Sistema automatizado para monitorear operaciones.
- Desarrollo de políticas y procedimientos para la Prevención de Lavado de Activos.
- Identificación de los clientes.
- Programa de capacitación o a los empleados de las inmobiliarias.
- Diagnóstico de Riesgo.
- Reporte de Operaciones inusuales internas.
- Diseño de controles para mitigar las inversiones inusuales.

- Control sobre listas nacionales e internacionales para validación de datos.

Proceso de debida diligencia/ Due diligence: La Debida Diligencia para Conocer a su Cliente no son más que los controles y procesos de supervisión que tenga una entidad para saber quiénes son sus nuevos y antiguos clientes, a que se dedican y de donde proceden sus fondos, con la intención de evitar mantener relaciones comerciales con personas involucradas en delitos de lavado de activos, terrorismo, corrupción gubernamental, delitos relacionados con drogas, entre otros.

Un proceso de Debida Diligencia en toda empresa sometida a leyes debe contener las siguientes políticas:

- Normas de Aceptación de Clientes.
- Identificación de Clientes.
- Creación de un Perfil del Cliente de las Actividades que desarrolla.
- Seguimiento de Actividades que realiza el Cliente dentro del País y fuera del mismo.
- Manuales de Gestión de Riesgo y Manejo de Información.

(Global Profile, 2010)

3.1.2 Inicio y Legalidad

Para la legalidad de una empresa en el Ecuador, se requiere de la obtención de registros y autorizaciones, las cuales se podrán obtener por medio de entidades públicas o privadas, toda depende de la actividad comercial que se vaya a realizar, esta actividad de servicios y asesoría en Prevención de lavado de activos, se registrará bajo las leyes que regulan al proyecto. El desarrollo de la misma consistirá en los siguientes pasos:

- Inscripción como Sociedad Mercantil.- Se llevara a cabo un proceso de tramitación, que servirá para la inscripción en el registro mercantil,

dependiendo del tipo de compañía se necesitara otro tipo de aprobaciones, se eligió la Sociedad Anónima, ya que una persona puede decidir por ejercer una actividad como comerciante individual o a través de una sociedad mercantil, los pasos para constituirla son las siguientes:

- Reserva de la razón social.- Es un trámite que se efectúa en la Superintendencia de Compañías, es casi inmediato, en duración de trámite con un promedio de 24 horas si no está previamente inscrito o no se parece a otro ya inscrito.
- La Cuenta de integración de capital.- Este tipo de trámite se lo hace con un depósito en el banco de Guayaquil, como mínimo, el 25% del capital suscrito.
- Escritura de constitución.- Este tipo de trámite dura entre 24 a 48 horas. Existen honorarios que se deberán pagar al abogado que redacta la minuta y del notario público los mismos que son fijados por el mercado.
- Trámite de Aprobación por la Superintendencia de Compañías.- El trámite dura de 3 a 15 días.
- Publicación del extracto.- Se hace público el extracto del contrato de constitución en un diario de circulación local.
- Inscripción en el Registro Mercantil.- El trámite puede durar entre 2 y 19 días.

3.1.3 Permisos Administrativos de la Empresa

Luego de que la empresa sea reconocida legalmente, deberá obtener los permisos administrativos. Los registros a los que debe acudir toda empresa que inicia operaciones son:

- Registro Único de Contribuyentes o RUC.

- Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social o IESS Para la obtención de la cédula patronal.
- Ministerio de Trabajo.- Inscripción de todos los trabajadores en la Insectoría de Trabajo esto deberá ser obligatoria para todo empleado que tenga la empresa.

3.1.4 Permisos Municipales

- Tasa de habilitación: es la licencia de operación que se obtiene ante la Dirección de Uso del Espacio y la Vía Pública. Tiene vigencia de un año.
- Estudio de impacto ambiental ante la Dirección de Medio Ambiente.
- La patente municipal: Es un impuesto anual que se cobra de acuerdo a la actividad comercial.

3.2 Estructura Administrativa

La empresa GIANCONSTRUCT S.A., se compondrá de una estructura administrativa ramificada, es decir, personas con experiencia en diferentes campos y conocimientos a nivel bancario, legal, y de comercio internacional los que se complementaran al momento del análisis de clientes.

3.2.1 Misión

Ofrecer un servicio de consultoría sobre el lavado de activos a las empresas inmobiliarias analizando la licitud de fondos de los clientes nacionales y extranjeros a su vez establecer un plan de capacitación continuo que transfiera procesos claves para cada compañía sobre las inversiones de sus clientes, de manera que se mantenga la licitud de fondos acorde a las normativas vigentes.

3.2.2 Visión

Establecernos como líderes en el mercado de asistencia, capacitación, control y prevención de lavado de activos sobre las empresas inmobiliarias a nivel nacional, siendo los primeros en analizar capacitar sobre el riesgo del lavado de activos y financiamiento al terrorismo sobre el sector, a su vez trabajar con empresas y organismos de control internacionales e implementar nuevos procedimientos para una óptima investigación de casos de blanqueo de capitales y detección de los mismos.

3.2.3 Objetivos

3.2.4 Objetivo General

Ser una empresa reconocida a nivel nacional con prestigio en el análisis, monitoreo, y capacitación de actividades ilícitas en el sector de la construcción

3.2.5 Objetivos Específicos

- Posicionar a GIANCONSTRUCT como una de las grandes consultoras y empresas de servicio del país.
- Desatacarse como una empresa que desarrolla alternativas y soluciones a sus clientes.
- Prevenir el lavado de activos en el sector de la construcción utilizando los sistemas tecnológicos más avanzados a nivel mundial.
- Desarrollar estrategias innovadoras que hagan desarrollar la efectividad de compras licitas de inmuebles a clientes nacionales y extranjeros.

- Desarrollar alianzas estratégicas con proveedores estatales e internacionales de listas de control, o Instituciones Financieras para el mejor manejo y revisión de Monitoreo.
- Alcanzar las proyecciones de mercado trazadas.
- Desarrollar un nivel de confianza sobre todos los clientes naturales y jurídicos dedicados al negocio de la construcción.

3.2.6 Logotipo

Gráfico 6. Logotipo



Fuente: Roberto Murillo

Elaborado por: El Autor

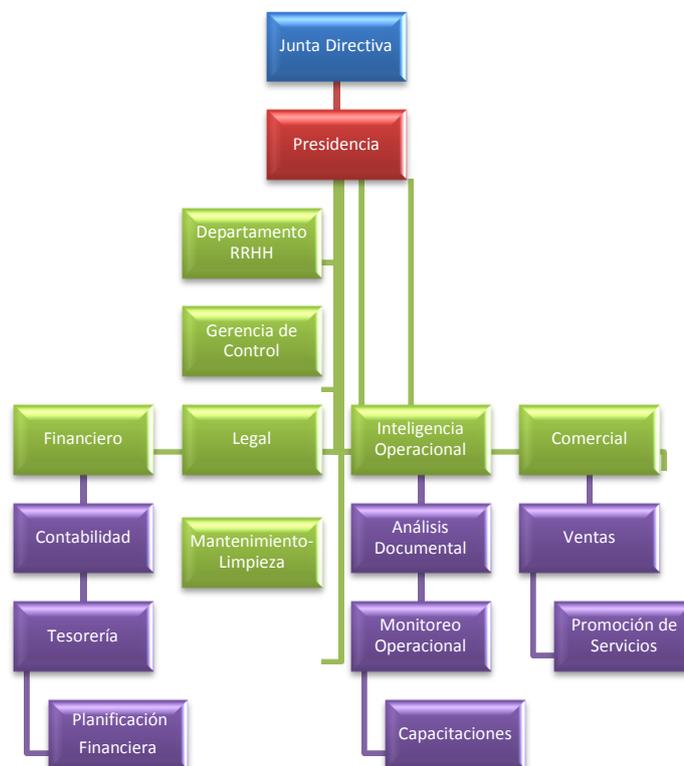
El logotipo representa la integridad que caracteriza a la empresa GIANCONSTRUCT S.A. sus siglas GIAN provienen de la palabra en ingles Giant que significa Gigante, y Construct que tiene como definición en español Construcción, siendo su significado literalmente Construcciones Gigantes con el Slogan de transparencia y confidencialidad de información ya que se la reserva de datos, y el análisis claro de operaciones caracterizara a la empresa.

3.2.7 Organigrama de la Empresa

La empresa GIANCONSTRUCT S.A. tiene un organigrama el cual es encabezado por la Junta Directiva, su estructura organizacional y el desglose departamental, se complementarán los puestos, y el departamento de Desarrollo Administrativo y la Gerencia de control cumplirán la función reguladora de carácter gerencial sobre el área

operativa, esto con el fin de promover e integrar la importancia de cada uno de los colaboradores que cumplirán un rol fundamental en la base de la, revisión, análisis, y control a nivel organizacional siendo la función de cada uno muy importante para el desarrollo de la empresa. El organigrama está comprendido por grupos departamentales los cuales ejercerán la competencia en la empresa, para el desarrollo profesional de todos los individuos y empleados.

Gráfico 7. Organigrama de la Empresa



Fuente: Roberto Murillo

Elaborado por: El Autor

3.3 Estructura Departamental

- **Junta Directiva**

La Junta Directiva de la empresa a nivel organizacional, será la encargada de llevar y promover el desarrollo de la misma mediante decisiones que conlleven a detallar la situación de la económica, y social,

así también revisara los reportes pertinentes en cada acción tomada por los grupos departamentales. La Junta Directiva estará conformada por accionistas, Gerentes, y Jefes departamentales los mismos que llevaran el reporte mensual de actividades y resultados para que sean analizados en la junta de Directorio, cada reporte de trabajo será con cortes mensuales. El directorio estará conformado por:

- Presidente Ejecutivo.
- Gerente de Desarrollo Administrativo.
- Gerente de Control.
- Jefe del Departamento Financiero.
- Jefe del Departamento Legal.
- Jefe del Departamento de Inteligencia Operacional.
- Jefe del Departamento Comercial.

- **Presidencia**

En la Presidencia se gestionara las medidas necesarias para el cumplimiento de las observaciones de la Junta Directiva, ya sean de carácter legal o comercial sobre la empresa. Dirigirá, ordenara y dará seguimiento a las áreas operativas, así como a su vez revisará los reportes emitidos por los organismos de control del estado, como es la Unidad de Análisis Financiero (UAF) y la Superintendencia de Bancos y Seguros del Ecuador (SBS).

- Aprobar contratos por parte del área Comercial. Aprobar manuales de información de la empresa.
- Representar a la empresa en negociaciones.
- Dirigir a las áreas operativas con el respectivo informe administrativo.

- **Desarrollo Administrativo.**

El departamento de desarrollo administrativo, se establece con el fin de afinar las oportunidades que se presentan en la empresa, es decir, su

función principal será directamente el desarrollo profesional de cada empleado de la empresa, siendo las funciones del mismo a desarrollar las siguientes:

- Nómina de empleados.
- Controles de Sueldos, remuneraciones extras y beneficios.
- Desarrollo y control de normas y políticas para el empleado.
- Aprobación de material de estudio para capacitaciones.
- Revisión y aprobación de desembolsos para trámites legales o corporativos.

- **Gerencia de Control**

La Gerencia de Control, se encargará de verificar que se cumplan los procesos administrativos así como llevar y auditar a nivel departamental que todas las funciones se cumplan a cabalidad, también se encargará de administrar la ejecución de negociaciones con proveedores de información del uso de herramientas de análisis internacionales y contratos nacionales para la empresa GIANCONSTRUC S.A., para luego ser aprobada por la Presidencia Ejecutiva de la empresa al tomar parte como aprobador del Proceso.

3.3.3 Estructura Departamental- Áreas Operativas

- **Departamento Financiero**

Tendrá como función principal la administración de los recursos financieros con los que contara la empresa, planificara el patrimonio financiero y optimizara los recursos en base análisis de los diversos factores que podrían influir en el desempeño y productividad de la empresa, este departamento se desglosara en:

- Contabilidad.
- Tesorería.

- Planificación Financiera.

- **Contabilidad**

El área de contabilidad a más de instrumentar, operar con políticas y garantizar la exactitud de los registros de las operaciones financieras de la empresa, también cumplirá con las siguientes funciones en la empresa:

- Mantendrá actualizado los libros contables, de manera que cumplan con las políticas institucionales de información referente a los activos y pasivos, ingresos costos, y gastos de la empresa.
- Controlará de manera directa los recursos financieros, que otorguen los accionistas o recursos que provengan de las negociaciones de proyectos de investigación, identificando dentro de la contabilidad los mismos.
- Elaborará análisis y consolidara los Estados Financieros.
- Controlará el saldo de las cuentas en los Bancos y los pagos de cheques para la inversión del proyecto, realizando las respectivas conciliaciones mensuales contra los saldos reportados en los estados de cuenta bancarios y por el Departamento de Tesorería de la empresa, para garantizar la exactitud en el registro de fondos.
- Revisará constantemente los registros contables y los presupuestos.
- Preparará y presentar á el reporte del Informe para la Presidencia ejecutiva, los mismos que se discutirán en las reuniones para el Directorio, con la Gerencia de Control y el área Desarrollo administrativo.

- **Tesorería**

El departamento de Tesorería cumplirá la función de la gestión de los cobros, funciones de pagos a proveedores, control del cumplimiento de las condiciones bancarias, desembolso para pagos de nóminas de empleados, así como también lo siguiente:

- Contabilizará todas las operaciones relacionadas, como cobros, pagos, transferencias a las cuentas de la empresa, terceros y el cobro de interés si fuera el caso.
- Análisis de Negociación sobre las condiciones para cada una de las distintas operaciones que se realizan con los bancos.
- Análisis para la búsqueda de financiación para la inversión de la empresa.
- Diseñar y Vigilar el flujo de caja de la empresa promoviendo su desarrollo.

- **Planificación Financiera**

Aquí se fijarán las bases para de las actividades financieras, las cuales tendrán como objetivo minimizar los riesgos y aumentar los recursos de la empresa. Estará encargado de:

- Planificación del efectivo y presupuestos.
- Análisis y anticipación sobre las necesidades de efectivo para la correcta contingencia dentro de la seguridad financiera de la empresa.

- **Área Legal**

Será la encargada de brindar asesoría sobre las políticas y requerimientos de carácter nacional, el área de legal será la encargada de verificar previo análisis del departamento de inteligencia operacional, toda la legalidad de la documentación de los diferentes clientes de la empresa, así como guiar a la empresa en tramitación y asesoría en leyes de carácter normativo la cual se registrará la empresa. Una de las principales funciones del área, es la elaboración de contratos y actas para las juntas directivas, el departamento de legal se encargara de autenticar lo estipulado en cada reunión de directorio.

- **Inteligencia Operacional**

El departamento de Inteligencia Operacional será el encargado de llevar, controlar, verificar y planificar la parte operativa del análisis sobre las inmobiliarias y los clientes nacionales y extranjeros en materia de Prevención de lavado de activos, de esta manera el área será subdividida de la siguiente manera:

- Análisis Documental.
- Monitoreo Operacional.
- Capacitaciones.

- **Análisis Documental**

Se encarga de analizar la documentación que proporcionen las inmobiliarias de los clientes, la verificación de la misma tendrá que estar acorde a todos los requisitos que estén estipuladas en las políticas de la empresa para prevenir el Lavado de activos sobre las inmobiliarias, revisando documentación específica que permitan tener una idea clara del cliente.

- **Monitoreo Operacional**

Se encargará de analizar toda la base de datos de cliente de la empresa inmobiliaria, en esta subdivisión departamental se trabajará con el software de validación de clientes con malas referencias nacionales e internacionales, se complementará con las demás áreas si fuera el caso, puesto que el monitoreo se basa en la identificación del cliente así como un análisis profundo del movimiento de los mismos.

- **Capacitaciones**

El área de capacitaciones, será la encargada de evaluar al personal en materia de Prevención de lavado de Activos, así como también capacitar a las inmobiliarias, dentro de las funciones se encuentran:

- Capacitar y evaluar al Personal en Materia de Prevención de Lavado de activos y financiamiento al Terrorismo.
- Reportes de Operaciones sobre las políticas de control en las empresas inmobiliarias.
- Capacitar a las Inmobiliarias y levantar procesos sobre las empresas que requieran los servicios.

- **Comercial**

El departamento comercial se encarga de maximizar el valor de nuestro servicio para los clientes, es decir buscará crear satisfacción con el fin de hacer crecer la rentabilidad de la empresa.

El departamento comercial se subdivide en:

- Ventas.
- Promoción de Servicios.

El área de Ventas se encargará de hacer llegar las estrategias de nuestra empresa hacia los clientes es decir, ejecutará y elaborará pronósticos de venta, así como también establecerá los precios competitivos de acuerdo al cliente.

En la promoción de servicios, se dará a conocer el producto mediante canales publicitarios lo que facilitará las ventas mediante publicidad y promoción del servicio de asesoría y control que ofrece la empresa.

- **Mantenimiento-Limpieza**

El departamento de limpieza se encargara de ayudar con los oficios generales de limpieza, aseo, mantenimiento y ayudara en todas las áreas de la empresa que requieran la atención y soporte durante el día.

Tabla 2. Personal Requerido

Personal – Cargo	Cantidad
Presidente	1
Gerente de Desarrollo Administrativo	1
Asistente de Desarrollo Administrativo	1
Analista de Desarrollo Administrativo	1
Gerente de Control	1
Asistente de Gerencia de Control	2
Jefe del departamento Financiero	1
Asistente contable	1
Asistente de Tesorería	1
Analista de Planificación Financiera	1
Jefe del Departamento Legal	1
Asistentes del departamento legal	2
Jefe del Departamento de Inteligencia Operacional	1
Analista Documental	2
Analistas de Monitoreo Operacional	2
Asistente de Capacitaciones	2
Jefe del Departamento comercial	1
Asistentes de Ventas	2
Asistentes de Promoción de Servicios	2
Mantenimiento-Limpieza	1
Total de empleados	27

Fuente: Roberto Murillo

Elaborado por: El Autor

3.3 F.O.D.A.

3.4.1 Fortaleza

- **Capacitaciones.-** Preparar a las empresas con charlas y clases, así como la preparación sobre normativas vigentes, y leyes de control sobre prevención de lavado de activos.
- **Asesoría e implementación.-** Desarrollo de procesos de control de lavado de activos sobre las inmobiliarias para controlar y evaluar a sus clientes.

3.4.2 Debilidad

- Vulnerabilidad en el sistema de información.

3.4.3 Oportunidades

- Trabajar con programas de Capacitación y asesoría por la Unidad de Análisis Financiero de manera conjunta con las personas jurídicas que son reguladas por este organismo.
- Uso de Tecnología actualizada que cumple con los estándares de Monitoreo Operacional a nivel Mundial.
- Establecerse como la empresa líder en la ciudad de Guayaquil en materia de Prevención de lavado de activos, cubriendo el mercado de las inmobiliarias.
- Actualizaciones continuas en listas de control nacionales e internacionales, sistema automatizado para el monitoreo y trabajo de nuestro personal.

3.4.4 Amenazas

- Competencia con experiencia dispuesta a incursionar de manera directa y con fuerte Marketing en el negocio.

- Incremento abrupto de delitos y normativas deficientes para prevenir el lavado de activos.
- Multas impuestas por organismos de controles Internacionales por incumplimiento de políticas a nuestros clientes, lo que bajaría nuestro nivel de reputación, credibilidad, hasta la pérdida total de nuestros clientes.
- Robo de Identidades y pérdida de confidencialidad.
- Condenas legales por delito de lavado de activos que podrían llevar hasta la extinción de la empresa.
- Incursión de nuevos competidores y capacitadores informales.

3.4.5 P.E.S.T.

El análisis PEST es de carácter relevante en nuestro proyecto ya que nos permite identificar los factores del entorno externo que va a afectar a la empresa de forma directa o indirecta de acuerdo a esta herramienta podremos identificar lo siguiente:

3.4.6 Política

Ley de Prevención de Lavado de Activos

Con Publicación en el Registro Oficial 127 del 18-Oct-2005

Actualización al 2013

Ecuador fue uno de los países en América latina que aprobó la ley de lavado de capitales o activos en última instancia, la cual fue creada en el año 2005 y puesta en marcha en el año 2007. Aunque, el monto del dinero ilícito que se reportó en el país por el lavado de Activos fue a US\$ 3 mil millones, lo que significó casi 4% del producto interno bruto (PIB) del país.

Esta ley tiene como finalidad prevenir y erradicar el lavado de activos en sus diferentes modalidades, esto incluye sectores vulnerables como el de

la construcción. Enfocándose más en la prevención de blanqueo de capitales en el Art. 3 del Capítulo II menciona como obligatoriedad el registro de información a través de medios fidedignos y de confianza, la identidad de clientes, identificación de personas Jurídicas de su existencia legal en base a documentos de accionistas que permitan establecer la veracidad de datos.

Rigiéndose por la Ley para Reprimir el Lavado de Activos y el Financiamiento de delito la Unidad de Análisis de Financiero organismo gubernamental de control regula las operaciones bancarias, así también previene el lavado de activos sobre las entidades o empresas que estén sometidas a las leyes de reporte de transacciones,

Indica que la transferencia de dinero proveniente del lavado de activos de internamente y a su vez de un país a otro representa una cadena interminable de corrupción, este punto importante el cual se toma en la ley con el fin de erradicar, el flagelo económico a nivel Financiero

Unidad de Análisis Financiero (UAF) y su Resolución

Actualmente el organismo de control Unidad de Análisis Financiero, con el afán de disminuir el lavado de activos ha efectuado la elaboración de resoluciones a los sectores más vulnerables a este tipo de delito como lo son las inmobiliarias, remesadoras de dinero, sociedades financieras, fundaciones así como las comercializadoras de vehículos, o personas que se dediquen a negocio comercial que presente un riesgo para el sistema financiero.

La resolución No UAF-DG-2012-0035 emitida hacia las inmobiliarias por la UAF con actualización vigente. La Unidad de Análisis Financiero actúa como ente regulador y capacitador de todos estos sectores imponiendo multas y hasta sanciones con el cierre de empresas si no se cumplen las normativas estipuladas o si se viola la ley para la Prevención de Lavado de Activos.

Oficina de Control de Activos Extranjeros

Dentro del entorno internacional se tiene que existen organismos de control los cuales regulan a los individuos que incumplan con las regulaciones que imponen así como el organismo de control OFAC- Oficina de control de Activos Extranjeros el cual es la responsable de administrar también implementar sanciones económicas y comerciales en contra de países extranjeros, y organizaciones que auspician el terrorismo y el narcotráfico internacionalmente, siguiendo la política exterior de los Estados Unidos.

Política de Regulación del Servicio de Rentas Internas y Superintendencia de Compañías

La política en Ecuador según el organismo de control el Servicio de Rentas Internas y su Resolución No. NAC-DGER2008-0182 así como las Superintendencia de Bancos y Seguros verán un posible riesgo de que las empresas o instituciones financieras que trabajen con individuos los cuales presentan o mantienen sus fondos en paraísos fiscales No Cooperantes, definiéndose que un Paraíso Fiscal es un territorio cuyo régimen tributario es especialmente favorable para los residentes, muchas personas o empresas suelen situar sus domicilios dentro con el fin de obtener las ventajas y extinguir el pago parcial o total de impuestos , los paraíso fiscales no permiten el intercambio de información con propósitos fiscales con otros países, interviene en este caso la (OCDE) Organización para la Cooperación y Desarrollo Económico, para el caso de los Paraísos fiscales o el dinero que provenga de dichos países se extenderá revisiones que llevaran a conocer si proviene de un Paraíso fiscal No Cooperante en materia de impuesto o Paraíso Fiscal. **(Ver Anexo # 1, 2)** (Servicio de Rentas Internas, 2013)

Consejo Nacional Contra el Lavado de Activos

Este organismo con personalidad Jurídica se integra por el directorio de la Unidad de Análisis Financiero, este organismos se encargara de evaluar los cumplimientos de las normativas internacionales y su velara por el cumplimiento de la ley en general, como competencia solicitara en conocer y aprobar planes estratégicos contra la prevención de lavado de activos en diferentes sectores.

3.4.7 Económico

Nuestro país ha experimentado un crecimiento de las operaciones bancarias, comerciales y financieras, una persona puede trasladar a otros países grandes sumas de dinero a través de giros, transferencias bancarias, y cuentas de bancos corresponsales. Todo esto permite en cierta forma que el dinero ilícito ingrese y salga inmediatamente del país hacia los paraísos fiscales.

La Informalidad en los negocios facilita la entrada de dinero no licito en el sistema financiero es por eso que incrementa las operaciones de personas con negocios informales las cuales en la mayoría de los casos no pueden justificar la procedencia del dinero, muchas veces los negocios informales evitan pagar impuestos, se podría decir que los negocios informales tienen una relación directa con el lavado de activos.

Las operaciones injustificadas han ido creciendo año tras año según el reporte de transacciones económicas inusuales, del último informe de la Unidad de Análisis Financiero solamente el Enero del 2012 a Junio de ese mismo año se reportaron alrededor 32.764.737 casos superando en el 35% de lo que se había reportado en el 2011 antes de que culminara el año, volviéndose así un tema de suma urgencia a nivel nacional ya que existe gran cantidad de dinero circulando de manera ilícita en el sistema financiero

Tabla 3. Reporte de Operaciones y Transacciones que igualan o Superan el Umbral

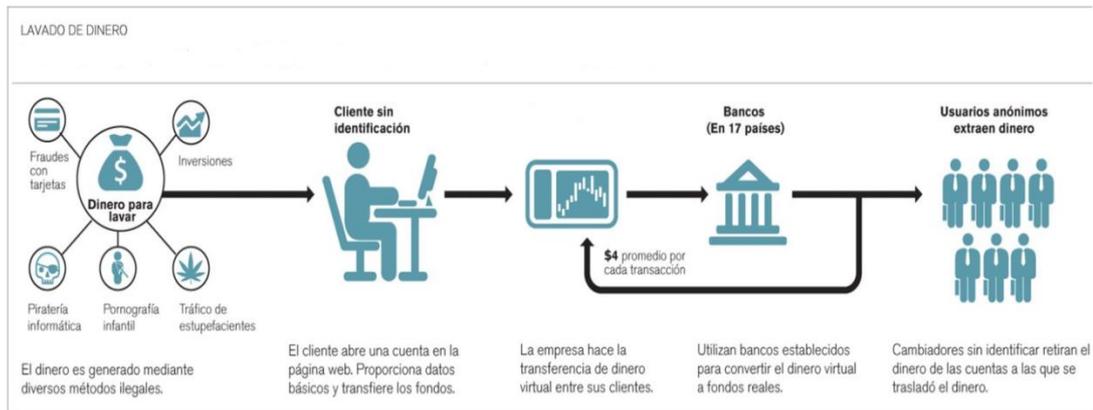
SECTORES ECONÓMICOS	2008	2009	2010	2011	De Enero al 12 de Junio 2012	TOTAL
INSTITUCIONES DEL SISTEMA FINANCIERO REGULADAS POR LA SBS	75.423.521	86.337.005	75.963.533	92.912.647	31.695.355	362.332.061
EMPRESAS DE TRANSFERENCIAS DE FONDOS Y CORREOS PARALELOS	1.044.797	1.040.094	628.410	36.560	97.414	2.847.275
INSTITUCIONES DEL SISTEMA DE SEGUROS REGULADAS POR LA SBS	-	-	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 (UAF)

Elaborado por: El Autor

El Ecuador ha sido centro para el transporte y transferencia de dinero utilizado para financiar actividades de terrorismo, de grupos irregulares y organizaciones delictivas, sin que exista una ley adecuada que permita sancionar este tipo de delitos, es por eso que la aplicación de medidas impuestas por la Unidad de análisis Financiero es muy estricta para sector el inmobiliario.

Gráfico 8. Lavado de Activos por Usuarios Anónimos

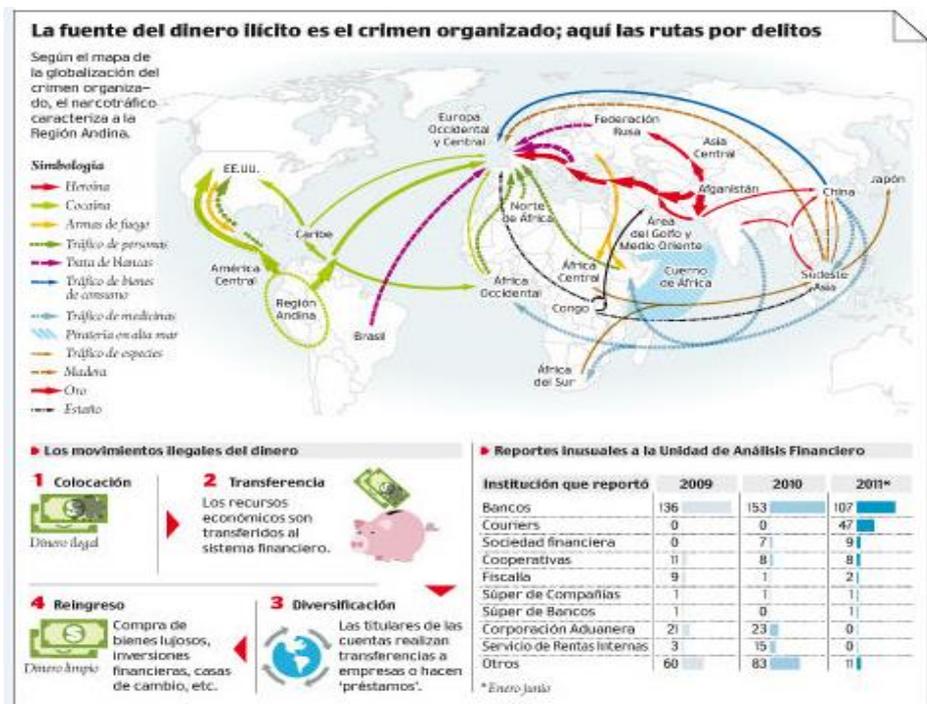


Fuente: Fiscalía del Estado

Elaborado: El Autor

La economía en el Ecuador se ve afectada puesto que para el lavado de activos se realizan compras o ventas de edificios, terrenos, propiedades, hoteles, complejos turísticos, industrias químicas, farmacéuticas, pintura, también la compra y venta de haciendas, plantaciones de flores, realizan el comercio internacional por buques. Las organizaciones de Lavado de Activos en el Ecuador se están conformando de la siguiente manera:

Gráfico 9. Fuente del dinero ilícito

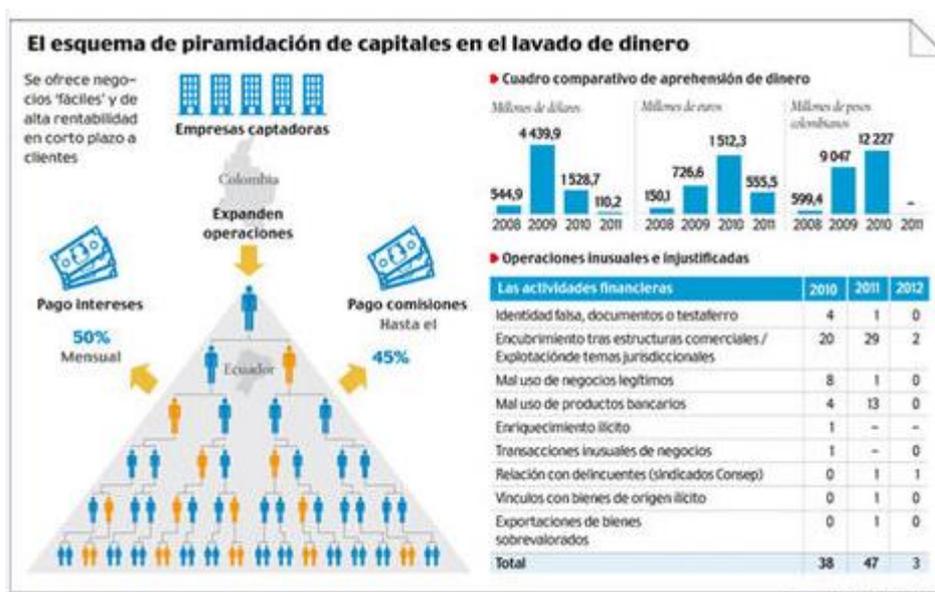


Fuente: El Comercio

Elaborado por: El Autor

- Personas del extranjero proveniente de países de alto riesgo.
- Narcotraficantes que dirigen las inversiones.
- Ejecutivos de la Banca a nivel gerencial los cuales se presume son sobornados por las grandes organizaciones y son los que dan el visto bueno a una serie de complejas operaciones activas y pasivas, introduciendo de esta manera al Sistema Financiero Nacional e Internacional el dinero proveniente del narcotráfico.
- Trabajadores de Inmobiliarias, empleados por el déficit de control en el sistema.
- Asesores comerciales y legales que ayudan a constituir empresas pantalla y que ofrecen un respaldo judicial a los miembros de las organizaciones en el lavado de activos
- Profesionales en el área económica, y financiera, que provén una asesoría para la colocación de dinero no licito en el sistema financiero, aplicando nueva metodología de lavado para que no sean detectados.

Gráfico 10. Esquema de Piramidación de Capitales



Fuente: El Comercio

Elaborado por: El Autor

3.4.8 Social-Cultural

En la ciudad de Guayaquil hoy en día se encuentran diferentes centros de capacitaciones que incluyen participación empresarial y de personas, dirigiéndose hacia estudiantes o profesionales en busca de conocimientos el auge de la educación en esta última década ha convertido a Guayaquil en una de las principales ciudades del País en constante desarrollo, tanto demográfico como estructural.

En la actualidad el gobierno del Ecuador ha implementado sistemas de capacitación para la prevención de lavado de activos a nivel nacional con el fin de concientizar a las empresas y a personas sometidas a las regulaciones, puesto que este organismo que imparte charlas, ayuda a que este tema sea de conocimiento a público y así promover el desarrollo de sectores regularizados como el inmobiliario, cabe indicar que las capacitaciones son por etapas y es difícil cubrir las mismas sobre cada individuo o personas del sector inmobiliario, estas capacitaciones tienen como finalidad concientizar e informarles sobre los nuevos parámetros y regulaciones que se estarán implementando según la ley y normativa vigente en dicho organismos regulatorio sobre la prevención de lavado de activos en el Ecuador.

Es así que promoviendo el desarrollo educacional hacia la prevención de del blanqueo de capitales y financiamiento al terrorismo se tendrá acceso a programas de financiamiento o capacitación que permitirá expandir conocimientos y actualizarse de manera periódica mediante la intervención de Organismos Estatales.

3.4.9 Tecnológico

Sistemas de Control

Actualmente en el Ecuador se están implementando nuevos sistemas de control sobre el lavado de activos y financiamiento del delito sobre los

diferentes tipos de instituciones y empresas que manejan relaciones con los clientes siendo lo principal identificar su identidad y procedencia de su dinero es por eso las herramientas como el Software Monitor Plus permite verificar transacciones y ejecutar matrices de implementación parametrizando todos los campos y registros ha sido la primera herramienta en las instituciones financieras así como el BridgerInsight el cual brinda la facilidad de trabajar con listas de control internacionales y nacionales con el fin de comparar datos de bases externas de malas referencias con los nombres de los clientes.

Acceso a bases de datos e Internet

Una de las formas con la cual se puede dar educación a las inmobiliarias es verificando las lista de control a través del Internet las cuales se encuentran en bases de datos que son accesibles para todos los usuarios, esto facilita la búsqueda de personas que están siendo buscadas en otros países por malas referencia hagan negocios con las empresas en el Ecuador.

CAPITULO IV

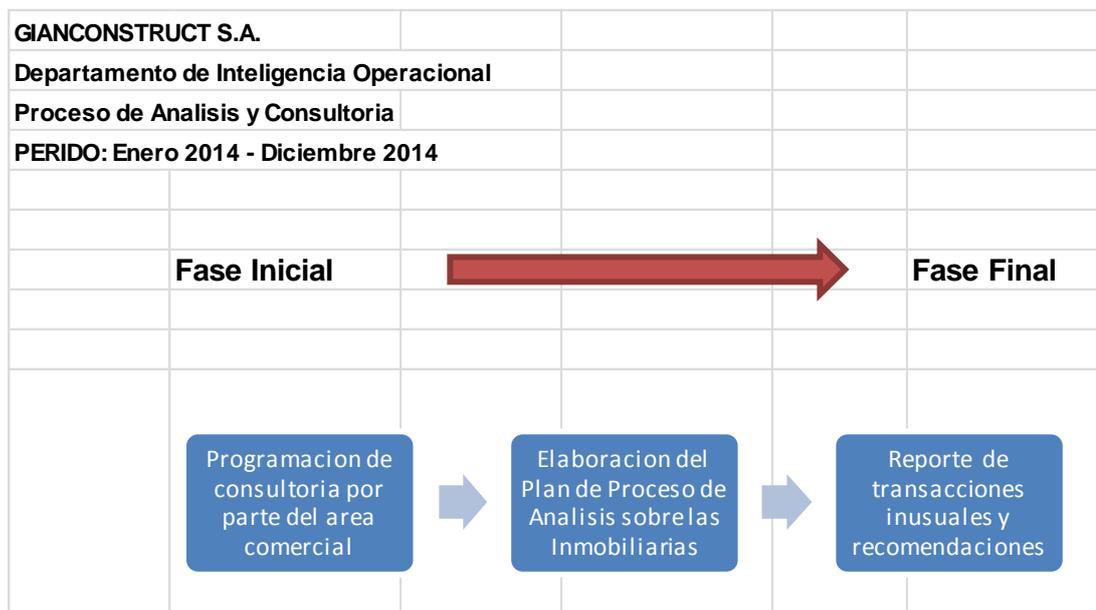
PROCESO DE CONSULTORÍA

4.1. Proceso de Consultoría sobre Inmobiliarias

Dentro del proceso de consultoría se definirá los pasos fundamentales para iniciar la elaboración del análisis sobre el sector inmobiliario en materia de Prevención de lavado de Activos, los mismos que definiremos como:

- Programación de consultoría por parte del área Comercial.
- Elaboración del Plan de Proceso de Análisis sobre las Inmobiliarias.
- Reporte de Transacciones Inusuales y Recomendaciones.

Gráfico 11. Flujograma



Fuente: Roberto Murillo

Elaborado por: El Autor

4.2. Programación de Consultoría por parte del Área Comercial

El área comercial mediante el departamento de ventas y promoción de servicios serán los encargados de brindar la información y programar la consultoría, de manera que podamos evaluar y aplicar un proceso a los clientes de las inmobiliarias, la consultoría la encabezará el departamento de Inteligencia Operacional, siendo clave la participación del personal y el uso de la tecnología que implementaremos al momento de efectuar la consultoría.

Puesto que en esta etapa se efectuará el contrato de los servicios, es importante saber que disponibilidad existe en cada empresa, puesto que el fin será evaluar cada uno de los clientes y prevenir el lavado de activos levantando procesos que permitan administrar controles en su empresa.

4.3. Plan de proceso de Análisis sobre las Inmobiliarias

La empresa GIANCONSTRUCT S.A. definirá la administración de lavado de activos como un conjunto de programas, políticas, normas, procedimientos, controles, documentación, estructura organizacional, requerimientos de órganos de control, e infraestructura tecnológica puesto que se convertirá en una responsabilidad el mitigar el problema del lavado de activos de las inversiones en las inmobiliarias de las personas de nacionalidad Ecuatoriana o extranjeros.

4.3.1 Fases del Proceso de consultoría sobre Inmobiliarias

Se define que existirá un conjunto de pasos o etapa en las cuales para el análisis constan las siguientes:

- ✓ Vinculación de los clientes de las Inmobiliarias.
- ✓ Organismos de control Internacionales Grupo de Acción Financiera Internacional Sudamérica (GAFISUD) , Comisión Internacional para el control de abuso de drogas (CICAD), OEA, ONUDD.

- ✓ Análisis sobre listas de control nacionales e Internacionales y Países de Alto Riesgo.
- ✓ Matriz de Riesgo Análisis del Cliente y su comportamiento.

4.3.2 Vinculación de Clientes a Inmobiliarias

Si bien es cierto la captación de clientes debe ser llamar la atención del mercado y enfocarse en incrementar las ventas de los inmuebles mediante promoción de los mismos, pero como carácter normativo sin excepción deberá aplicarse antes de la vinculación del cliente por parte del área comercial, la exigencia de documentación legal, siendo este el paso primordial en la elaboración del flujo de trabajo para la empresa GIANCONSTRUCT S.A. puesto que si existe un excelente conocimiento de datos se dispondrá de un análisis más completo en la primera fase de revisión del cliente.

Un ejemplo claro de la mala vinculación es cuando dependiendo de cada sector económico se dan señales de diferentes alertas, pero algunas son básicas y generalizadas. Lo más evidente en el sector inmobiliario es cuando el cliente quiere pagar en efectivo grandes sumas de dinero. Existe otro ejemplo aparentemente menos obvio, y es cuando el cliente hace varios aportes pequeños de dinero en efectivo técnicamente conocido como pitufeo, pero que sumados alcanzan cifras razonables, y al cabo de un corto período decide que ya no quiere el inmueble. Solicita entonces el reembolso de lo abonado, sin tener problema con la multa o descuentos que le haga el constructor. Lo que le interesa es que le entreguen el remanente mediante cheque de la constructora. Ahí se materializa el lavado.

El lavador está dispuesto a perder dinero y la multa normalmente está establecida en la promesa de compra-venta, de tal manera que el lavador está consciente de esto. Para ellos significa una pérdida mínima comparada con la ventaja de haber lavado ese dinero. Por esta razón es que el sector inmobiliario tiene que empezar a reportar todas las

irregularidades que se presentan en el día a día de su negocio, además de todas las transacciones que superen al umbral establecido por la UAF- Unidad de Análisis Financiera en \$10.000.

Es por eso que una buena vinculación será la encargada de iniciar el proceso para que no sucedan este tipo de situaciones

Requisitos de Vinculación **(Ver Anexo 4 y 5)**

(Carpio, 2012)

4.3.3 Organismos de Control Nacionales e Internacionales y Leyes

Para la creación de una matriz de riesgo como se había mencionado se deberá evaluar los procesos internos concernientes a la prevención de lavado de activos en el sector inmobiliario. La matriz se tiene que basar en el conocimiento de la resolución UAF-DG-2012-35 emitida por la UAF donde estipula que se deberá reportar transacción inusuales, nacionales e internacionales y transacciones múltiples que sobrepasen el valor de \$10000, se deberá crear reporte de clientes con estructuras que identifiquen su nacionalidad e identidad esto mediante una estructura legal, eficiente y actualizada que proporcionen el control interno de la empresa. Se tomara en consideración las recomendaciones del GAFISUD en las cuales establecen los estándares internacionales a nivel mundial sobre el control de lavado de activos y financiamiento al terrorismo, esto con la actualización de la misma donde se destaca las nuevas medidas para prevenir el blanqueo de capitales y evasión tributaria, la conceptualización del CICAD-OEA, la ONUDD, y la participación del GRUPO EGMONT, tomando en consideración que dichas normativas, reglamentos y estatutos no se encuentran vigentes en el marco regulatorio ecuatoriano, pero se tomara en consideración puesto que el estudio tendrá que ser trascendental y completo. En el ámbito legal internacional, se ha tomado en cuenta su importancia y servirá para el análisis operativo la empresa.

- ✓ Grupo de Acción Financiera Internacional (GAFI)
- ✓ Comisión Internacional para el Control del Abuso de DROGAS (CICAD)
- ✓ Oficina de las Naciones Unidas para el Control de las Drogas (ONUDD)
- ✓ GRUPO EGMONT
(GAFI, 2012) (CICAD-OEA, 2013) (UNODC, 2013) (EGMONT, 2013)

4.3.4 Análisis sobre listas de controles nacionales e Internacionales y Países de Alto Riesgo

Dentro del proceso de verificación de información se encuentra el análisis del cliente sobre las listas de control nacionales e internacionales, La disposición regulatoria y normativa de la Unidad de Análisis Financiero exige la verificación previa de cada personas en la cual se tiene que revisar países de origen, con el fin de prevenir el lavado de activos, así como la exigencia de la Superintendencia de Compañías, expresa la obligatoriedad que las empresas inmobiliarias apliquen la política y procedimientos enmarcados en el proceso de debida diligencia, implica también que no se deberá mantener relaciones con clientes o personas anónimas que encubran la identidad del titular, por lo tanto deberá existir procesos efectivos de identificación y verificación de la identidad de los clientes, y habrá un riguroso monitoreo de las operaciones , estableciendo mecanismos apropiados para aclarar las dudas acerca de la veracidad de los datos de la información de clientes, la empresa GIANCONSTRUCT S.A. se apoyara en su fase de identificación de malas referencias con una herramienta de verificación de datos y tecnología llamada BridgerInsight, la cual permitirá autenticar la veracidad de identidad del cliente tanto a nivel nacional como internacional.

4.4 Herramientas y listas para Verificación de datos



La Herramienta Bridger Insight es un sistema de tecnología de comparación de datos y verificación de personas sobre listas de controles tanto internas como externas.

Se llaman listas de controles a las bases de datos con nombres de personas, empresas, países, ciudades o estados los cuales se encuentran con mala referencia a nivel mundial, la información de estas listas se obtiene directamente de las bases de información de los organismos de control internacionales, o locales y en la mayoría la información es gratuita más requiere de un análisis para verificar su cifrado, por lo tanto el sistema de Bridger Insight utiliza su versatilidad de recopilar la información puesto que da la facilidad de actualizar y crear listas de control y cargar información útil en su sistema, cuyo fin será filtrar datos de clientes de la empresa inmobiliaria antes de que ellos hagan cualquier negociación. Las listas de control contienen a personas, y empresas las cuales han sido multadas, detenidas, confiscadas, acusadas, enjuiciadas, prófugas, sancionadas, categorizadas como terroristas, o países con restricciones de multas y sanciones.

Los datos personales de cada individuo que se vincule serán comparados contra el sistema de las siguientes listas de control:

Listas de controles Nacionales:

- Consejo Nacional de Control de Sustancias Estupefacentes y Psicotrópicas (CONSEP)
- Juicios por Droga
- Personas Expuestas Políticamente (PEP)

- Lista de Crónica y Noticias

Listas de controles Internacionales:

- Central Intelligence Agency (CIA)
- International Criminal Police Organization (INTERPOL)
- Organización de las Naciones Unidas (ONU)
- Office of Foreign Assets (OFAC)
- Grupo de Acción Financiera Internacional (GAFI)
- Federal Bureau of Investigation (FBI)

Se tendrá en cuenta que para la verificación de datos se obtendrá la información de dichas listas, proporcionadas de forma legal a través de la plataforma de tecnología. (Banco Bolivariano C.A., 2012)

4.4.1 Listas de Controles y Verificación en Sistema Nacional

Consejo Nacional de Control de Sustancias Estupefacientes y Psicotrópicas (CONSEP)



Es el Consejo Nacional de Sustancias Psicotrópicas y Estupefacientes.- Organismo de control, y encargado de implementar políticas y un correcto manejo en la Prevención de Lavado de activos con el objetivo de ayudar a la reducción de la oferta y la demanda de drogas, y sustancias químicas así desarrollando un crecimiento al desarrollo del País.

La lista de control CONSEP será proporcionada y actualizada diariamente en la página de Internet y se adjuntará a la base de datos existentes, renovando la información de personas que se encuentran en esta lista y depurando la base de datos de clientes o personas las cuales se esté revisando. (CONSEP, 2013)

Juicios por droga

Existen personas en el Ecuador que aun en libertad mantienen juicios pendientes y acusaciones las cuales no han sido resueltas en totalidad es por eso que también es implementado un sistema de control que permita verificar en la base de datos un juicio por Droga, analizando el número de juicio, en qué Provincia fue y el año existente, puesto que estas personas podrían representar un riesgo al momento de hacer la compra de la vivienda pudiendo así existir estafa o desembolso de dinero no lícito por parte de sus actividades de dudosa procedencia. Se utilizara el sistema de la Fiscalía General del Estado el cual permitirá hacer consultas y descargar información de manera continua.

Personas Expuestas Políticamente (PEP)

Se analizara a las Personas Expuestas Políticamente (PEP) ya que son las que desempeñan o han desempeñado funciones públicas de nivel destacado en el país o en el exterior y por su perfil- cargo puede exponer a la empresa al riesgo de lavado de activos y financiamiento de delitos. Se deberá aplicar y estarán en listas de control los Jefes de Estado, político de alta jerarquía, asambleístas, funcionarios gubernamentales, judicial, militares de alto rango, ejecutivo estatal de cargo de alto nivel, y funcionarios relevantes de partidos políticos.

El monitoreo y validación de datos se deberá también hacer a los cónyuges de los mismos y parientes dentro del cuarto grado de consanguinidad. Generalmente en los diarios publican con frecuencia noticias sobre presunta participación de PEP en delitos financieros, en especial delitos relacionados con corrupción. Cuando estas personas participan en actos delictivos suelen ocultar sus activos ilícitos a través de redes de compañías- Pantalla y Bancos en el exterior.

Se tendrá una lista que será actualizada diariamente por los analistas incluyendo todas las personas mencionadas anteriormente, para iniciar un

proceso de debida diligencia si el nombre de la persona coincidiera con un PEP.

Lista de Crónica y Noticias

La lista de crónica roja y noticias es una revisión constante a los diarios nacionales, sobre la posible vinculación de algún individuo o empresa, persona natural o jurídica que haya sido involucrado en cualquier delito, puesto que servirá como referencia para abstener a la empresa de mantener relación con personas que puedan afectar la integridad de la compañía a largo plazo.

Generalmente se lee noticias que implican a compañías empacadoras en delitos varios de lavado, instituciones financiera que cierran sin previo aviso, clientes que han sido detenidos en el puerto por tráfico de droga, así como asesinos , violadores y ladrones, y lamentablemente a veces no son detenidos son liberados de cargos pero si son reportados, he aquí que es importante la revisión de los diarios digitales, almacenando la información tanto en medio físico como digital y permitir comparar los datos de esas personas de malas referencias con los clientes.

El proceso se hará diariamente adjuntando los nombres y dos apellidos de la persona, en el caso de que existiera algún homónimo por cualquier delito deberá presentar un documento que certifique que no se trata de la misma persona, ya sea en la fiscalía o en la Policía Nacional, en el caso de que no lo hubiera no se procederá con la vinculación del cliente.

Diarios en referencia para revisiones diarias:

- El Universo
- El Comercio
- New York Times
- Diario Extra
- El Telégrafo

4.4.2 Listas de Controles y Verificación en sistema Internacional

Central Intelligence Agency (CIA)

La CIA conocida como Central Intelligence Agency, o la Agencia Central de Inteligencia proporcionara los nombres de las personas la cual recolecta información de inteligencia a través de fuentes humanas, y por otros medios apropiados; excepto que no tiene poderes policiales, ni judiciales, o poderes legales o funciones de seguridad interna

Correlaciona y evalúa la inteligencia relacionada con la seguridad nacional y provee la apropiada diseminación de tal inteligencia, por lo tanto los nombres de las personas son evaluados de manera constante y servirá como referencia en nuestro análisis

El BridgerInsight mantendrá esta lista actualizada automáticamente puesto que es parte de la función de la herramienta, sin embargo la empresa también tendrá la facilidad de buscar información de personas en la página web de la CIA. (CIA, 2013)

International Criminal Police Organization (INTERPOL)



International Criminal Police Organization, la interpol incluye y trabaja con cerca de 190 países miembros , es la mayor organización internacional del mundo, la función de la INTERPOL es buscar criminales a nivel mundial por diferentes tipos de delitos, es importante recalcar que la ayuda de la base que proporciona esta organización es muy relevante al momento de nuestra investigación ya que permitirá ampliar el control de las personas con las que se negocia llevando la investigación a un nivel superior. La INTERPOL y la información así como las personas que se encuentran buscadas son de acceso gratuito y podrán ser descargadas

en la plataforma software que vayamos a utilizar para nuestro análisis.
(INTERPOL, 2013)

Organización de las Naciones Unidas (ONU)

La Organización de Naciones Unidas (ONU) desarrollo una lista mantenida por el comité del consejo de seguridad sobre las resoluciones 1999 y 2011 en el exterior en la cual se encuentran personas, grupos o empresas asociadas con AL-QAIDA, hay que recordar que AL-QAIDA es una organización criminal que actúa y financia el terrorismo a nivel mundial.

La empresa GIANCONSTRUC C.A. adoptara medidas preventivas con la cual se regirá por dicha lista tomando en consideración dichas resoluciones informando y reportando al organismo de control pertinente si se encontrara alguna coincidencia lo siguiente:

- Informar a las instituciones financieras públicas o privadas para congelar sin demora los fondos y otros activos financieros o recursos económicos de las personas, los grupos, empresas y las entidades que figuren en la Lista relativa a las sanciones contra Al-Qaida, incluidos los fondos derivados de bienes que directa o indirectamente pertenezcan a ellos o estén bajo su control.
- Impedir la vinculación de la persona natural o jurídica.
- Impedir el suministro, la venta o la transferencia, directos o indirectos, a esas personas, grupos, empresas o entidades incluidas en la Lista relativa a las sanciones contra Al-Qaida de armas y materiales conexos, incluidos pertrechos militares y paramilitares, así como asesoramiento técnico, asistencia o adiestramiento relacionados con actividades militares.

Dicha lista facilitara los nombres, apellidos, lugar de nacimiento del individuo, el alias, la nacionalidad, y domicilio así como información adicional de interés sobre los delitos que ha cometido la persona.

Federal Bureau of Investigation (FBI)

La Oficina Federal de Información es un organismo internacional encargado de buscar y prevenir el terrorismo, fascismo, robo y evitar fraudes a nivel internacional, protegiendo la integridad de la persona. La lista que se mantendrá también se actualizará y llevará un control incluyendo inclusive las personas más buscadas a nivel mundial. (FBI, 2013)

Lista OCC Shell Banks (Bancos Pantallas)

Lista OCC conocida como Office of Controller of the Currency, permitirá verificar los Bancos oficialmente autorizados y no autorizados así como las franquicias y agencias mundialmente.

Es importante dejar en conocimiento que existen instituciones financieras sin presencia física, inclusive estas pueden financiar actividades ilícitas como el narcotráfico, el lavado de activos no solo se da a nivel bancario sino en otros sectores, ya que es una red e implica que si un cliente quiere hacer un pago a nivel comercial y comprar una vivienda con la inmobiliaria financiándose en este tipo de instituciones, provocará un delito puesto que el dinero no proviene de una fuente de financiamiento confiable.

Es por eso que también se implementará en las listas de control los nombres de todos los bancos pantalla que fueron registrados a nivel mundial, así evitar que se hagan transferencias de instituciones no autorizadas. (OCC, 2013)

Office of Foreign Assets Control-Oficina de Control de Activos Extranjeros (OFAC)

OFAC son las siglas en inglés de la Oficina de Control de Bienes Extranjeros del Departamento de Tesorería de los Estados Unidos. Es la responsable de administrar e implementar sanciones económicas y comerciales en contra de países extranjeros, organizaciones que patrocinan al terrorismo y narcotraficantes internacionales, siguiendo la política exterior de los Estados Unidos y los objetivos de seguridad nacional. LA OFAC actúa bajo los poderes presidenciales en tiempos de guerra y de emergencia nacional, así como por la autoridad que le confiere la legislación específica para imponer controles sobre transacciones y congelar bienes extranjeros bajo la jurisdicción de los EEUU. Muchas de las sanciones están fundamentadas en las Naciones Unidas y otros mandatos internacionales, que son de alcance multilateral e involucran una cooperación cercana con gobiernos aliados. (OFAC, 2013)

Se incluye en la lista puesto que los fondos que provengan de países no cooperantes son prioridad para la elaboración de una plan de acción en la negociación , se evaluara el país de origen de la persona así como la procedencia, si encontrara la coincidencia con alguna persona no se mantendrá la relación.

Matriz de Riesgo Análisis del Cliente y su comportamiento

La Matriz de Riesgo es una herramienta que ayudara a controlar las actividades y los procesos más relevantes que realice un cliente, el tipo de nivel de riesgo depende mucho de las actividades y factores que impliquen su análisis en este caso dirigido al sector Inmobiliario para la prevención de lavado de activos, una matriz de riesgo eficiente permitirá evaluar la efectividad de una adecuada gestión y administración de los distintos riesgos que se podrían presentar en el negocio ya sea de tipo

operativo, financiero, sobre lavado de activos, y demás que podría estar expuesta la empresa.

Una Administración correcta de riesgo identifica la problemática más significativa de un evento anticipando su evaluación mediante puntajes.

Tabla 4. Modelo de Riesgo Mediante Puntaje

GIANCONSTRUCT S.A.			
Departamento de Inteligencia Operacional			
Modelo de Riesgo Mediante Puntajes			
PERIODO: Enero 2014 - Diciembre 2014			
Clasificación del Puntaje			
Rango Inicial	Rango Final		Nivel de Riesgo
1		4	Bajo
5		7	Medio
8		10	Alto
Codigo	Descripcion	Puntaje	Umbral
A.1	Operaciones Internacionales en Países de Alto Riesgo	10	< 16
A.2	Operaciones Internacionales desde países de alto Riesgo hacia el Ecuador	5	< 16
A.3	Operaciones de Personas Naturales Pago Diario Mayor a USD 10000	8	< 16
A.4	Operaciones de Personas Naturales Pago Semanal Mayor a USD 50000	6	< 16
A.5	Depositos en cuenta Diario mayor a USD 50000 vs saldo promedio de un cliente Mensual	8	< 16
A.6	Transacción igual o mayor a USD 50000 en cuentas recién abiertas	10	< 16
A.7	Depositos semanales en su corte de Estado de cuenta que superen los USD 100000	9	< 16
A.8	Cliente Intenta hacer negociación habiendo hecho cambio de divisas mayores USD 10000	7	< 16
A.9	El cliente refleja una transferencia no usual internacional mayor a USD 10000	8	< 16
A.10	Monto de dinero a pagar no se ajusta al perfil del cliente Mayor a USD 10000	4	< 16

Fuente: Banco Bolivariano S.A.

Elaborado por: El Autor

Tomando en consideración el cuadro de puntaje de la matriz si se cumplen varios entornos de eventos y la suma supera el umbral establecido por la empresa que es de un valor de 16, se considerara que el cliente representa un riesgo alto superior por lo tanto podría perjudicar el negocio al igual que aumentaría la posibilidad de que suceda el lavado de activos dentro de la empresa inmobiliaria.

El método que se utilizara medirá los factores estáticos y dinámicos de riesgo que se podrían presentar cuando la empresa inmobiliaria realice la captación del cliente y su proceso de negociación

Tabla 5. Modelo de Matriz de Riesgo Mediante Factores

GIANCONSTRUCT S.A.		
Departamento de Inteligencia Operacional		
Modelo de Matriz de Riesgo Factores Estaticos y Dinamicos aplicada a Inmobiliarias y Constructoras		
PERIODO: Enero 2014 - Diciembre 2014		
Riesgo	Descripcion del Factor	Relevancia %
Factor Estatico	Actividad Economica Principal del Cliente	10
Factor Estatico	Conocimiento sobre el Cliente	40
Factor Estatico	Nacionalidad del Cliente	20
Factor Estatico	Nivel Inicial en Listas de Control	30
		100
Riesgo	Descripcion del Factor	Relevancia %
Factor Dinamico-Control	Dinero Proveniente de un pais de Alto Riesgo	20
Factor Dinamico-Control	Inusualidad de la compra del Inmueble su perfil carece de referencias	20
Factor Dinamico-Control	Cliente demuestra malas referencias con Bancos Publicos y Privados	20
Factor Dinamico-Control	Cliente no mantiene liquidez en sus Estados de Cuenta	20
Factor Dinamico-Control	Cliente carece de Patrimonios	20
		100
Riesgo	Descripcion del Factor	Relevancia %
Factor Dinamico- Comportamiento	Cliente excede limite de credito en Bancos y ofrece otras formas de pago	20
Factor Dinamico- Comportamiento	Cliente Duda de la Intermediacion Financiera	20
Factor Dinamico- Comportamiento	Cliente ofrece prorroga en el Pago	10
Factor Dinamico- Comportamiento	Cliente mantiene comportamiento inusual al momento de Negociacion	20
Factor Dinamico- Comportamiento	Cliente no opera directamente con Instituciones Financieras	30
		100

Fuente: Banco Bolivariano S.A.

Elaborado por: El Autor

Dado que los factores estáticos y dinámicos trabajaran siempre en conjunto la relevancia de cada evento en descripción será importante en el análisis, puesto que la descripción del factor también será valorada con el fin de cubrir y medir un posible riesgo de lavado de activos. (Superintendencia de Bancos de Guatemala, 2011)

4.5 Reporte de Transacciones Inusuales a la Unidad de Análisis Financiero

4.5.1 Reporte de Transacciones Inusuales

Se dispondrá del servicio para realizar los reportes de transacciones económicas inusuales o injustificadas a la Unidad de Análisis Financiero (UAF) puesto que es una obligación que todo sujeto que esté sometido a la Ley de Prevención de Lavado de activos lo haga en un tiempo determinado especificando el tipo de reporte:

- Se realizara el procedimiento para que se ejecute el reporte de todas las operaciones económicas inusuales e injustificadas adjuntando toda la documentación del caso que se haya revisado.
- Se realizara el procedimiento para que se ejecute un Reporte de operaciones individuales inusuales cuyo valor sea igual o supere los diez mil dólares americanos o su equivalente en otras monedas, sean realizadas en beneficio de una misma persona y dentro de un período de 30 días siempre cuando no se ajuste al perfil del cliente revisado.
- Se realizara el reporte a personas que realicen operaciones que superen el umbral. (UAF, 2012)

4.5.2 Recomendación de Confidencialidad de Información

Los miembros de la empresa GIANCONSTRUCT S.A. notificaran al proceso a todos los empleados y funcionarios del sector inmobiliario que: Están impedidos de dar a conocer a persona alguna no autorizada, especialmente a las personas que hayan intentado realizar operaciones inusuales que se ha comunicado a las autoridades sobre las mismas, guardaran la reserva y confidencialidad pertinente.

4.5.3 Mantenimiento de los Registros de los clientes

La empresa GIANCONSTRUCT S.A., haciendo énfasis a la Ley para Reprimir el Lavado de Activos y Financiamiento de delitos, informara a las inmobiliarias que se mantendrán los registros por lo menos diez años después de la fecha de negociación o relación contractual con el cliente, almacenando por físico todo lo relativo a la documentación del mismo especialmente los datos de identificación.

Es importante dar a conocer que la información recopilada al inicio de toda relación deberá ser actualizada de manera periódica o al menos hasta que exista una relación de confianza luego del proceso de consultoría, ya que pueden existir cambios de domicilio o teléfonos de contacto no validos lo que perjudicaría al área comercial de la inmobiliaria al momento del cobro, a su vez evitar de que haya sospecha de cualquier conflicto inusual o evasión de control por parte del cliente. (Banco Bolivariano C.A., 2012)

CAPITULO V

ESTUDIO DE MERCADO

5.1 Introducción a la industria

A medida que se comienzan adoptar modelos internacionales sobre la prevención de lavado de activos basados en el desarrollo por la globalización, se da paso a la apertura de nuevas tecnologías y políticas estructurales de organización a nivel nacional, entre ellas se encuentran las capacitaciones de personas y empresas, hoy en día es de suma importancia para la competencia laboral, estrategias, y cumplimientos de normativas ya que una persona o empresa que se capacita incide en beneficios directamente en la productividad de cualquier sector sea este el inmobiliario o el entorno financiero.

Para dar una referencia más clara sin incluir en esta estadística al sector público y social, en lo que va del año vemos que según el Servicio Ecuatoriano de Capacitación Profesional (SECAP) ofreció un reporte sobre las capacitaciones en el primer trimestre a nivel nacional solo en el sector de la productividad donde se incluyen al de la construcción e infraestructura así como las finanzas, el comercio, las ventas, Administración y legislación que fueron:

Gráfico 12. Grafico Estadístico de Capacitaciones a Nivel Nacional (SECAP)

TIPO DE CURSO	SECTOR PRODUCTIVO		
	CURSOS	PARTICIPANTES	HORAS
Administrativo	394	6.217	368.660
Técnico	1.121	16.913	1.001.320
TOTAL	1.515	23.130	1.369.980

Fuente. Servicio Ecuatoriano de Capacitación Profesional (SECAP)

Elaborado por: El Autor

Se sabe que la consultoría y capacitación, son unas excelentes fuentes de ingresos si se modela de acuerdo a la necesidad de cada sector se puede obtener una buena rentabilidad en el proyecto que se emprenda, y generaría grandes ingresos, se han determinado diferentes estrategias en las cuales se permite atender a segmentos como el inmobiliario en la ciudad de Guayaquil. Las consultorías y capacitaciones radican en una asesoría hacia la empresa y capacitación sobre el personal sobre la cual se hace previamente una planeación, cabe indicar que este mercado conserva todavía los métodos de servicio tradicionales en el cual se podría percibir entradas altas.

Entre la suma de los diferentes sectores tenemos que existen 704556 empresas que incluyen diferentes actividades económicas, de este número se tiene que el 3.51% equivale a 24729 empresas que tienen por su actividad Económica la Construcción, también se tiene que existe un 2% que se dedica a Actividades Inmobiliarias esto da un número de 14114 empresas, la suma de estas dos actividades reguladas darían como resultado 38843 empresas que reflejaría un 5.51% de la participación empresarial de estas actividades en las cuales se enfocara el estudio.

Objetivos de la Investigación de Mercado

- Determinar tendencia de la Demanda.
- Definir la tendencia de la Oferta.
- Determinar los Clientes Potenciales.
- Determinar los competidores Directos e Indirectos.
- Cuantificar la Población Objetivo.

Gráfico 13. Clasificación de empresas por Actividad Económica



Fuente: Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC)

Elaborado por: El Autor

Tabla 6. Número de Empresas de Construcción e Inmobiliarias

Referencia	
Actividad de la Construcción	24729
Actividades Inmobiliarias	14114
Total de Empresas Constructoras e Inmobiliarias	38843

Fuente: Investigación de Mercado

Elaborado por: El Autor

Tabla 7. Personal Afiliado por Actividad en el Sector

Actividad Económica	Personal Afiliado por Actividad
Actividad de la Construcción	139970
Actividad Inmobiliaria	38933

Fuente: Investigación de Mercado

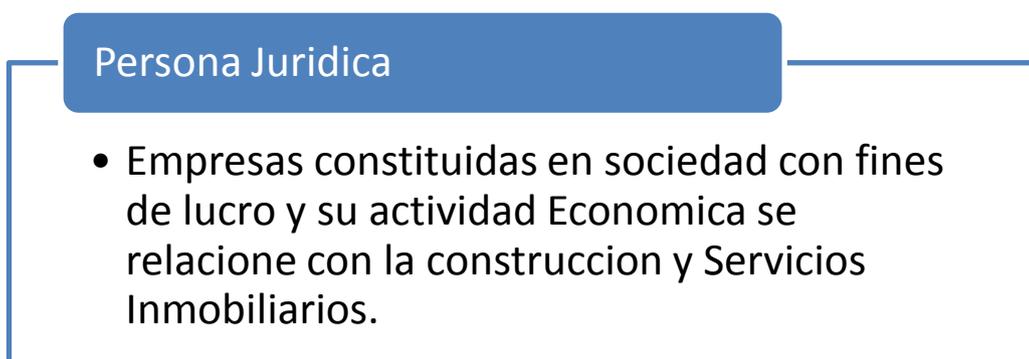
Elaborado por: El Autor

De acuerdo a los cuadros se aprecia que la actividad de la construcción se representa por 24729 empresas y la actividad inmobiliaria por 14114 empresas de las cuales, la actividad de la construcción tiene 139970 personas afiliadas y la actividad Inmobiliaria 38933 personas que trabajan en este sector.

5.1.1 Clientes

Los clientes futuros que adquirirá la empresa serán las personas Jurídicas que deseen capacitarse en Prevención de lavado de Activos sobre las normativas de control del sector inmobiliario, también abarcara a las mismas empresas para consultorías y capacitaciones mediante planes pre establecidos hacia este sector

Gráfico 14. Variable de Identificación: Unidad Legal



Fuente: Investigación de Mercado

Elaborado por: El Autor

5.1.2 Segmento

El Segmento de mercado se enfocara en la asesoría empresarial comprenderá del análisis de las empresas dedicadas al negocio de la construcción, específicamente a las empresas del Sector Inmobiliario - Construcción para ofrecer los servicios de consultoría y capacitaciones sobre el tema de prevención de lavado de activos acerca de las normativas vigentes y procesos estructurales en el País.

Así entonces se muestra el Perfil de los potenciales clientes:

- Persona Jurídica : Aquellas que su Actividad Comercial se considere dentro del sector Inmobiliario como:

- Inmobiliarias y Constructoras debidamente inscritas en la Superintendencia de compañías con sus respectivos permisos legales de constitución.
- Dedicadas a la compra de bienes inmuebles.
- Dedicadas a la venta de bienes inmuebles.
- Aquellas que administren de bienes inmuebles.
- Dedicadas a la Remodelación y acondicionamiento de bienes inmuebles.
- Dedicadas a obras de ingeniería civil y /o construcción de bienes inmuebles.
- Dedicadas a la Lotización, urbanización y/o parcelación de propiedades.

5.2 Competencia

En la actualidad, el mercado de las consultoras y capacitadoras, es uno de los sectores de mayor demanda y competitividad, debido a que cada consultora y centro de capacitación se diversifica en diferentes campos comerciales, pero muchas veces dejan a varios sectores sin capacitación y asesoría, por tal motivo, es la creación del proyecto, ya que actualmente no se encuentran consultoras ni centros de capacitación especializados en la prevención de lavado de activos y licitud de fondos dirigida hacia el sector inmobiliario sobre clientes nacionales y extranjeros, en la cual se de estudios a fondos y casos prácticos a la vez.

5.2.1 Competencia Directa

La competencia directa, son empresas que pueden brindar un servicio igual o similar al de la empresa a crearse, a continuación se detallara algunos de los competidores:

- **Instituto de Prácticas Bancarias y Financieras**



El Instituto de Prácticas Bancarias y Financieras (IPBF) se constituyó mediante Acuerdo Ministerial N° 3272 del Ministerio Educación, Cultura y Deportes el 03 de mayo de 1983, con domicilio en la Ciudad de Quito y actualmente con sucursales en Guayaquil, Cuenca y Ambato.

Está organizado como una institución de servicio a la comunidad ecuatoriana de derecho privado y sin fines de lucro, tiene como objeto perfeccionar los conocimientos del capital humano elevando su eficiencia y productividad.

Programas que ofrece el IPBF:

- Programas de especialización
 - Seguros.
 - Finanzas.
 - Cooperativas.
- Cursos In House
 - Seguros.
 - Finanzas.
 - Cooperativas.
 - Proyectos.
 - Otros.
- Cursos Abiertos
 - Finanzas.
 - Administración.
 - NIIF.
 - Lavado de Activos.
 - Seguros.
 - Contabilidad.
 - Proyectos.
 - Y otros.
- Alquiler de Aulas
 - Cuenta con aulas en Guayaquil y Quito para eventos.

- **Arasco**



Organización dedicada a la seguridad y detección de pérdidas, líder en auditoría y Gestión de calidad, dedicada a la capacitación continua de las personas, dándole enfoque profesional al trabajo de cada capacitación impartida, se sujetan a recomendación nacionales e internacionales.

Arasco ofrece los siguientes servicios:

- Levantamiento de Información Manuales de Prevención de lavado de Activos.
- Creación de matriz de riesgo.
- Automatización por el Sistema de anti lavado de dinero.

- **Liderazgo capacitaciones**



Empresa ecuatoriana líder en capacitación. Cuenta con sedes en la ciudad de Guayaquil y Quito, ofrece actividades relacionadas con seminarios, cursos y talleres abiertos, capacitaciones para la empresa, capacitaciones en el extranjero, congresos y eventos especiales, consultoría en marketing.

Estos cursos y seminarios están dirigidos para estudiantes, profesionales y empresas; los Servicios de capacitación que ofrece son los siguientes:

- Seminario de contratación pública.
- Seminario taller Auditora SART.
- Congreso Internacional Secretarías, asistentes ejecutivas-Ecuador.
- Certificación internacional wedding planner.
- Programa tripulantes de cabina de pasajeros, auxiliares de vuelo y azafatas.
- Seminario internacional etiqueta y protocolo.
- Alquiler de Aulas-Guayaquil.

Sus alianzas:

Gráfico 15. Alianzas estratégicas de Liderazgo Capacitaciones



Fuente: Liderazgo Capacitaciones

Elaborado por: El Autor

5.2.2 Competencia Indirecta

La competencia indirecta, son empresas que pueden brindar un servicio o producto sustituto al de la empresa a crearse, a continuación se detallara algunos de los competidores:

- **KPMG International**



Es una red global de profundas raíces locales, a través de los servicios de auditoría, impuestos y asesoría, ofrece auditorías, impuestos y consejeros, en el cual le dan un beneficio doble a los clientes: experiencia global y un amplio conocimiento local de sus necesidades.

- **Deloitte**



El servicio de Deloitte, se basa en la experiencia de escuchar a sus clientes, comprender sus necesidades

y ofrecerles soluciones reales y oportunas; liderando las prácticas de Auditoría, Enterprise RiskServices y Soluciones Gerenciales.

- **Ernest Young**



- EY se compromete a hacer lo que le corresponde para construir un mejor entorno de negocios para su gente, sus clientes y nuestras comunidades.

5.3 Proveedores

5.3.1 Proveedores de suministros



Es una compañía innovadora de ventas al retail, especializada en papelería, suministros escolares, oficina, tecnología, arte y variedades, capaz de entregar a nuestros clientes, satisfacción de compra a través de calidad y buen servicio.



Son líderes reconocidos en el Ecuador en la comercialización de productos y prestación de servicios de papelería y tecnología.

Tabla 8. Stakeholders

ENTES REGULADORES	PROBLEMÁTICA	INTERVENCIÓN
UAF	Ente regulador en el mercado de la prevención, detección y erradicación del delito de lavado de activos y del financiamiento de delitos.	Alta
Superintendencia de compañía	Entidad de asesoría y de apoyo al sector empresarial ecuatoriano.	Medio
Servicio de Rentas Internas	Este organismo tiene control en lo referente a los paraísos fiscales.	Alta
CONSEP	Se consolida como el controlador de sustancias sujetas a fiscalización y medicamentos que lo contenga.	Alta
Ministerio de Educación	Restricciones en aprobar los centros de capacitaciones en este tipo de materia.	Alta

Fuente: Investigación de Mercado

Elaborado por: El Autor

5.4 Investigación de mercado

5.4.1 Desarrollo del plan de la investigación y Fuentes Informativas

5.4.1.1 Información primaria

a) Encuestas:

Al realizar las encuestas, ayudarán a conseguir datos de determinada muestra poblacional que se arrancará, a su vez ayudará a conocer la cantidad aproximada de los usuarios a utilizar los servicios de la empresa, tanto la asesoría y capacitación, con preguntas cerradas.

b) Entrevistas:

Las entrevistas, ayudará en forma sobre la investigación a los consultados, ya que nos darán a conocer su opinión a lo que se refiere a los servicios de la empresa, realizándose preguntas abiertas y cerradas.

c) Observaciones:

Contribuirá en parte con el sondeo de campo, en el cual se lleva un estudio preliminar de la factibilidad del proyecto.

5.4.1.2 Información secundaria

a) Publicaciones Periódicas:

Medio escrito que dará a conocer las preferencias del mercado.

b) Internet:

Son los sitios, donde se encontrará información relevante y actualizada con datos estadísticos, acerca de la tendencia del mercado, en el cual son los servicios de asesoría y capacitación.

5.4.2 Tipos de estudio o investigación

5.4.2.1 Investigación descriptiva

Se ha seleccionado, la investigación descriptiva, por el motivo de que en la investigación se usará métodos cuantitativos, en el caso de las encuestas, para obtener datos confiables de la aceptación de la empresa. La investigación descriptiva servirá para analizar el nivel de servicio de la empresa de capacitación, mediante la medición de datos estadísticos, que describe el punto de vista de los consumidores

5.5 Plan de muestreo

De acuerdo a las variables establecidas se define que la población objetivo consistirá en 38843 empresas cuya actividad Económica sea la

Construcción o actividades de servicio Inmobiliario puesto que las consultorías serán hacia este sector de igual manera las capacitaciones sobre el tema de prevención de lavado de Activos.

Población Objetivo

Se ha decidido establecer como mercado objetivo las empresas constructoras e inmobiliarias de la ciudad de Guayaquil, debido a los cambios de normativas y resoluciones de la Unidad de Análisis Financiero que rigen al sector, las empresas dedicadas a este tipo de negocio tienen cercanía a la empresa de consultoría y capacitación ubicada en Guayaquil. Establecemos entonces la siguiente segmentación:

Tabla 9. Determinación de la Población Objetivo

Actividad Económica y Participación Empresarial	No. Empresas	Porcentaje
Actividad de Construcción	24729	3,51%
Actividad de Inmobiliaria	14114	2%
Otros	665713	94,49%
Total de Empresas:	704556	100%
Determinación de la Población Objetivo	38843	5,51%

Fuente: Investigación de Mercado

Elaborado por: El Autor

Con los datos, se establece que la población objetivo serían aproximadamente un total de 38843 empresas en la ciudad de Guayaquil, con un porcentaje de participación del 5.51% del total de empresas que existen. Se distribuye en 24729 empresas constructoras estarían representadas por el 3.51% del total de actividades por empresa, así también tenemos que el 2% de la Actividad inmobiliaria es representada por 14114 empresas.

Para poder conocer, cuál es el tamaño de la muestra, se utilizarán las siguientes variables:

n = Tamaño de la muestra

e = Error

N = Universo

Una vez conocidas las variables a utilizar, para el cálculo de la muestra se procederá con la siguiente fórmula:

$$n = \frac{N}{e^2 * (N - 1) + 1}$$

De acuerdo con el estudio, el universo de la empresa, los valores a utilizarse para este estudio son los siguientes:

$$n = ?$$

$$e = 5\%$$

$$N = 38843$$

Calculo del tamaño de la muestra a obtener:

$$n = \frac{38843}{0,05^2 * (38843 - 1) + 1}$$

$$n = \frac{38843}{98.105}$$

$$n = 400$$

Con un margen de error de un 5% y Universo de 38843, da como resultado final una muestra de 400 encuestas como parte de las empresas establecidas en el sector Inmobiliario - Construcción.

5.6 Obtención de información, preparación de los datos y análisis

Se ha seleccionado el tipo de muestreo probabilística aleatorio Simple por su forma rápida de obtención de datos al azar utilizado por la selección para encuestados y por su muestra grande, que es el número de empresas Inmobiliarias en la ciudad de Guayaquil

5.6.1 Técnica de muestreo:

De acuerdo con los estudios que se han desarrollado, se llegó a la conclusión de escoger el muestreo aleatorio probabilístico simple, por el motivo de que no se conoce con exactitud clara, las diferentes características y variables de la población obteniendo resultados no esperados y sorprendidos en algunos casos. Depende de los investigadores utilizar de la mejor manera la información recolectada y hacer el buen uso de la misma. Recurriendo a métodos, formulas y tablas estadísticas que se conseguirá de la muestra, la cual será la base principal para la realización de la encuesta.

5.6.2 Planificación del Trabajo de Campo

El estudio de mercado se realizó a 400 personas Jurídicas en la ciudad de Guayaquil en el sector Inmobiliario, equivalentes al total de la muestra calculada previamente.

Se realizó en diferentes zonas de la ciudad de Guayaquil como se muestra en el siguiente cuadro.

Tabla 10. Distribución de la Muestra

Lugares	No. De Personas
Zona Constructoras y de Proyectos Inmobiliarios Alrededor de Guayaquil	400
Total	400

Fuente: Investigación de Mercado

Elaborado por: El Autor

5.6.3 Diseño del trabajo de campo

El diseño de trabajo de campo, es una herramienta fundamental, para la obtención de datos, en el que ayudará consecutivamente a tomar decisiones con los resultados que éste proyecte. Se deberá presentar un

informe diario de las actividades realizadas durante el día de trabajo, para establecer si el investigador está cumpliendo sus funciones en el tiempo planteado para la respuesta de esta investigación.

Con el estudio del trabajo de campo, ayudará a conocer la opinión de los encuestados y entrevistados, y descubrir la solución a tomar del problema planteado.

Cronograma de Actividades:

Tabla 11. Cronograma de Actividades

Actividades	Fecha	Horario
Selección de encuestadores	Duración 1 día: Lunes 14 de octubre	15:00 a.m. – 17:00 p.m.
Reproducción de Cuestionario	Duración 1 día: Martes 15 de octubre	9: 30 a.m. – 13:00 p.m.
Trabajo de campo	Duración 7 días: Miércoles 16 de octubre - Miércoles 23 de octubre	10:00 a.m. – 19: 00 p.m.
Levante de Información	Duración 2 días Jueves 24 de octubre – Viernes 25 de octubre	8:30 a.m. – 18:30 p.m.
Informe Inicial	Lunes 28 al Jueves 31 de octubre	8:30 a.m. – 18:30 p.m.
Informe Final	Lunes 4 al viernes 8 de Noviembre	8:30 a.m. – 18:30 p.m.
Total	20 días de trabajo	

Fuente: Investigación de Mercado

Elaborado por: El Autor

Instrucción para los Investigadores de campo:

- Los encuestadores deberán dividirse el trabajo, para así poder encuestar al total de la muestra seleccionada en el plazo y presupuesto establecido en el cronograma de actividades.

- El personal debe cubrir como mínimo 8 horas de trabajo de lunes a viernes, se establecen intervalos, para almuerzo de media hora entre 12:00 p.m. – 14:00 p.m.

Modelo de encuesta **(Ver Anexo 9)**

Modelo de entrevista **(Ver Anexo 10)**

Tabla 12. Estimación de Costos

Descripción	Valor
Papeleñas y utensilios	\$ 10,00
Transportes	\$ 40,00
Bebidas no alcoholizadas, Almuerzos	\$ 45,00
Total	\$ 95,00

Fuente: Investigación de Mercado

Elaborado por: El Autor

5.7 Representación gráfica, tabulación y análisis de datos

Dado concluida la investigación de campo realizada a 400 Gerentes y Accionistas, Jefes de empresas y personas propietarias relacionados al sector de manera directa hacia los procesos internos de la compañía, sobre el tema de prevención de lavado de Activos y vinculados se procede a la tabulación y representación gráfica de los mismos, a continuación se presentará los datos obtenidos:

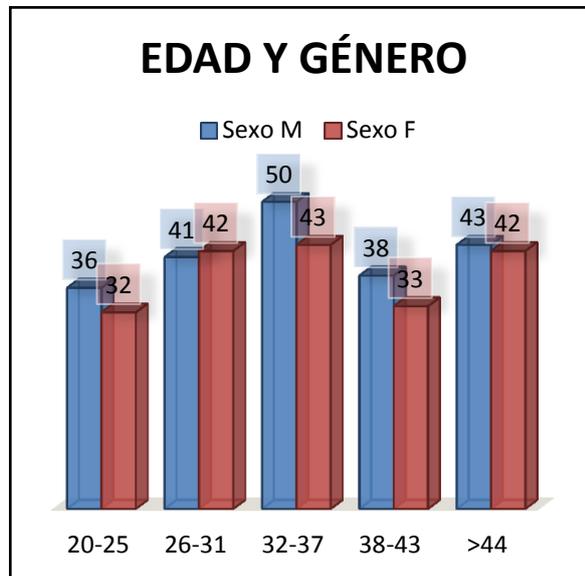
Tabla 13. Edad y Género

Edad	20-25	26-31	32-37	38-43	>44	Total personas	de
Sexo	M	36	41	50	38	43	208
	F	32	42	43	33	42	192

Fuente: Investigación de Mercado

Elaborado por: El Autor

Gráfico 16. Edad y Género



Fuente: Investigación de Mercado

Elaborado por: El Autor

Como se puede observar según en el gráfico superior, se puede apreciar que fueron encuestados 208 hombres y 192 mujeres, cuyas edades oscilan entre 20-25, 26-31, 32-37, 38-43 y >44, en el que se representan por porcentaje a continuación.

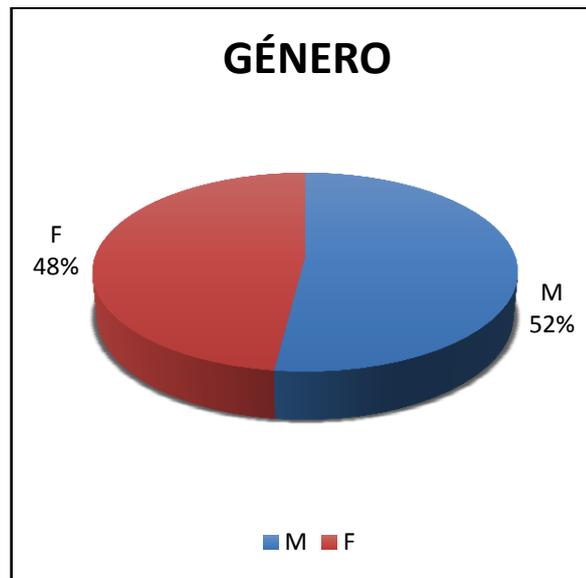
Tabla 14. Genero

Muestra	Porcentaje	
400	M	52%
	F	48%
TOTAL		100%

Fuente: Investigación de Mercado

Elaborado por: El Autor

Gráfico 17. Genero



Fuente: Investigación de Mercado
Elaborado por: El Autor

Del total de la muestra del 100%, 52% hombres y 48% mujeres, esto demuestra que hay un mayor nivel de interés en el sexo masculino, cabe mencionar que solo un margen no superior al 4% de diferencia con el sexo femenino, esto nos demuestra un gran avance para el proyecto.

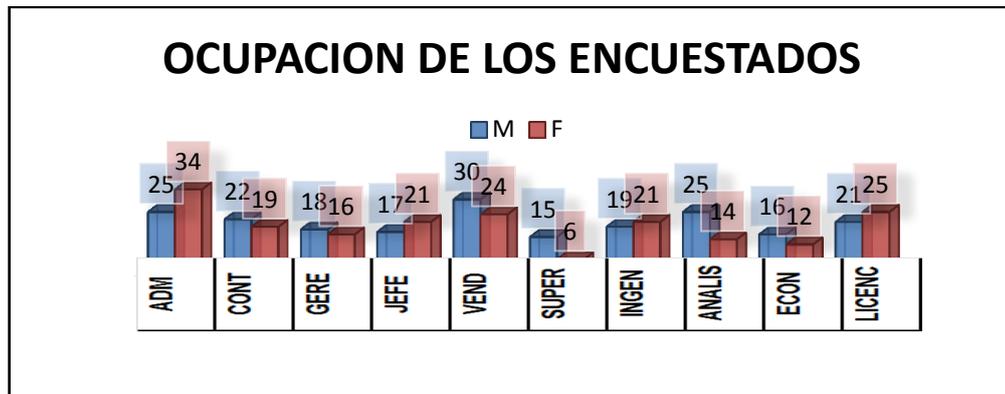
Tabla 15. Ocupación de los Encuestados

OCUPACION	ADMINISTRADORES	CONTADOR	GERENTE	JEFE	VENDEDOR (A)	SUPERVISORES	INGENIERO	ANALISTA	ECONOMISTA	LICENCIADO (A)	TOTAL
M	25	22	18	17	30	15	19	25	16	21	208
F	34	19	16	21	24	6	21	14	12	25	192

Fuente: Investigación de Mercado

Elaborado por: El Autor

Gráfico 18. Ocupación de los Encuestados



Fuente: Investigación de Mercado

Elabora por: El Autor

Como se puede observar en el gráfico, se aprecia que las personas que tienen mayor interés en lo referente al proyecto son los Administradores, seguido de los vendedores, hay un bajo interés en las personas que trabajan como Supervisores según muestran los datos de la investigación.

1.- ¿Sabe usted que es Lavado de Activos y Financiamiento de delitos?

Tabla 16. ¿Sabe usted que es Lavado de Activos y Financiamiento de delitos?

PREGUNTA #1	20-25		26-31		32-37		38-43		>44		TOTAL
	M	F	M	F	M	F	M	F	M	F	
SI	17	22	30	34	37	34	31	28	37	40	310
NO	19	10	11	8	13	9	7	5	6	2	90
TOTAL	36	32	41	42	50	43	38	33	43	42	400

Fuente: Investigación de Mercado

Elaborado por: El Autor

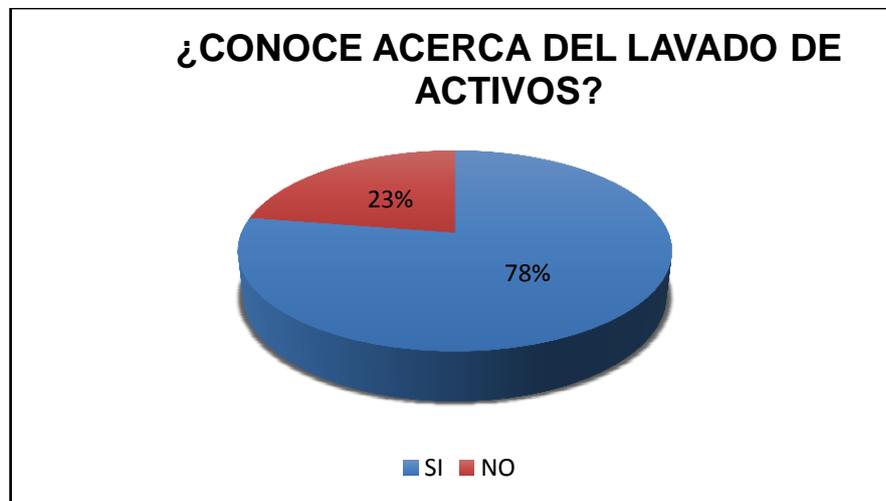
Tabla 17. Aceptación por Género - P1

Muestra	Porcentaje	
400	SI	78%
	NO	23%
TOTAL	100%	

Fuente: Investigación de Mercado

Elaborado por: El Autor

Gráfico 19. ¿Conoce Acerca del Lavado de Activos?



Fuente: Investigación de Mercado

Elaborado por: El Autor

Según los datos en la pregunta #1, el 77% respondió afirmativamente que conocen que es lavado de activos y financiamiento de delitos, en cambio el 23% de ellos desconocen del tema por el motivo que no están relacionados directamente en el medio.

2.- ¿Conoce usted empresas que realizan asesorías y/o capacitaciones basadas en la prevención de lavado de activos?

Tabla 18. ¿Conoce usted empresas que realizan asesorías y/o capacitaciones basadas en la prevención de lavado de activos?

PREGUNTA #2	20-25		26-31		32-37		38-43		>44		TOTAL
	M	F	M	F	M	F	M	F	M	F	
SI	10	13	19	23	21	22	15	18	19	24	184
NO	26	19	22	19	29	21	23	15	24	18	216
TOTAL	36	32	41	42	50	43	38	33	43	42	400

Fuente: Investigación de Mercado

Elaborado por: E Autor

Tabla 19. Aceptación por Género –P2

Muestra	Porcentaje	
	400	SI
NO		54%
TOTAL		100%

Fuente: Investigación de Mercado

Elaborado por: El Autor

Gráfico 20. ¿Conoce empresas que brinden asesoría y/o Capacitación?



Fuente: Investigación de Mercado

Elaborado por: El Autor

Como se puede observar, según en las encuesta, solo el 46% del 100% de la muestra respondieron afirmativamente la pregunta #2, conocen de empresas que brindan asesoría y/o capacitación en lo referente al lavado de activos y financiamiento de delito, pero un 54% de ellos contestaron la pregunta con un no.

3.- ¿Qué opinión de referencia tiene usted sobre las asesorías y/o capacitaciones sobre este enfoque hacia las empresas inmobiliarias?

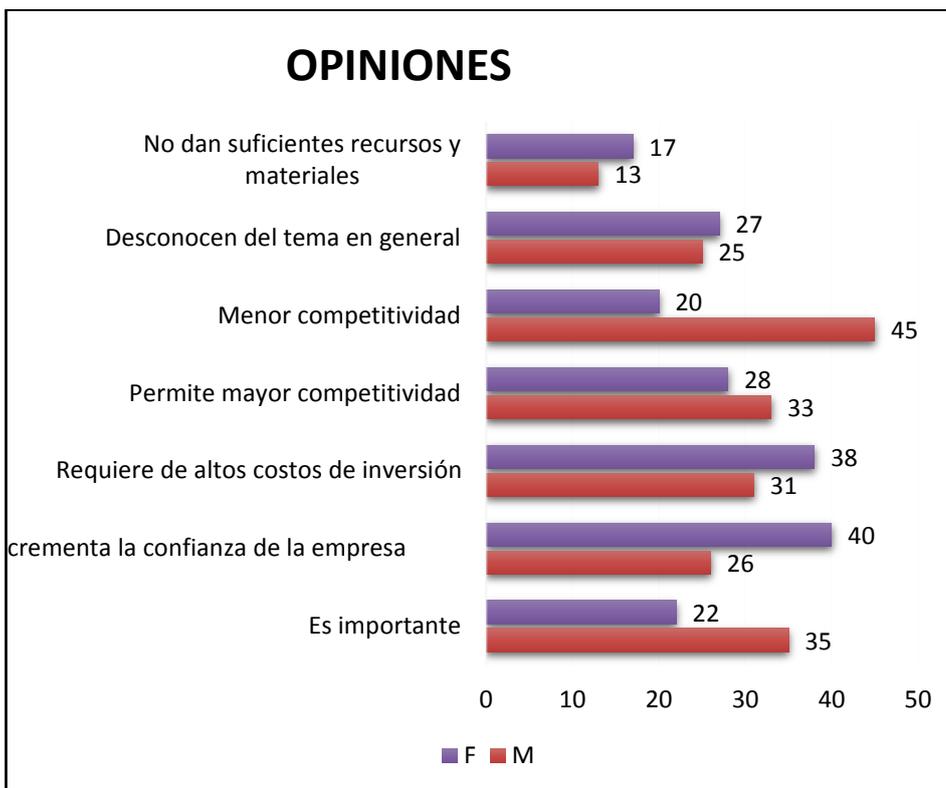
Tabla 20. ¿Qué opinión de referencia tiene usted sobre las asesorías y/o capacitaciones sobre este enfoque hacia las empresas inmobiliarias?

SEXO	Es importante	Incrementa la confianza de la empresa	Requiere de altos costos de inversión	Permite mayor competitividad	Menor competitividad	Desconocen del tema en general	No dan suficientes recursos y materiales	TOTAL
M	35	26	31	33	45	25	13	208
F	22	40	38	28	20	27	17	192

Fuente: Investigación de Mercado

Elaborado por: El Autor

Gráfico 21. Opiniones



Fuente: Investigación de Mercado

Elaborado por: El Autor

Según las opiniones de los encuestados, se puede demostrar que algunas personas piensan que tendrán menor competitividad, otros nos afirman que incrementaría la confianza de la empresa y es importante en la actualidad.

4.- ¿Considera usted necesario que las empresas invirtieran en asesorías y/o capacitaciones para el Personal?

Según los resultados el 66% del 100% de la muestra consideran que es necesario que las empresas piensen en invertir en asesorías y/o capacitaciones para el personal, ya que esto beneficiará tanto al personal como la empresa que solicita el servicio

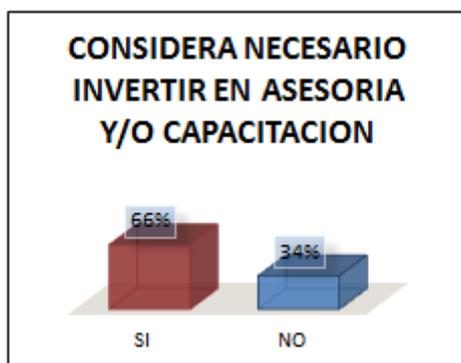
Tabla 21. ¿Considera usted necesario invertir en asesorías y/o capacitaciones para el personal?

PREGUNTA #4	20-25		26-31		32-37		38-43		>44		TOTAL
	M	F	M	F	M	F	M	F	M	F	
SI	22	19	33	28	31	33	23	19	24	30	262
NO	14	13	8	14	19	10	15	14	19	12	138
TOTAL	36	32	41	42	50	43	38	33	43	42	400

Fuente: Investigación de Mercado

Elaborado por: El Autor

Gráfico 22. ¿Considera Necesario Invertir en asesoría y/o Capacitación?



Fuente: Investigación de Mercado

Elaborado por: El Autor

Tabla 22. Aceptación por Genero Pregunta 4

Muestra	Porcentaje	
		SI
400	NO	34%
TOTAL		100%

Fuente: Investigación de Mercado

Elaborado por: El Autor

5.- ¿Su empresa o en su lugar de trabajo, se ha contratado en algún momento una consultora que brinde asesoría y/o capacitaciones en lo referente al lavado de activos?

Esta pregunta respondió un 65% de los encuestados, que su empresa ha contratado empresas que brindan asesoría y/o capacitación en el

referente al lavado de activos y un 35% contestaron con un no, sobre el 100% de la muestra.

Tabla 23. ¿Su empresa ha contratado servicios referentes al lavado de activos?

PREGUNTA 5	20-25		26-31		32-37		38-43		>44		TOTAL
	M	F	M	F	M	F	M	F	M	F	
SI	9	24	22	27	34	25	36	19	25	38	259
NO	27	8	19	15	16	18	2	14	18	4	141
TOTAL	36	32	41	42	50	43	38	33	43	42	400

Fuente: Investigación de Mercado

Elaborado por: El Autor

Gráfico 23. ¿Su empresa ha contratado servicios referentes al lavado de activos?



Fuente: Investigación de Mercado

Elaborado por: El Autor

Tabla 24. Aceptación en Porcentaje – P5

Muestra	Porcentaje	
		SI
400	NO	35%
TOTAL		100%

Fuente: Investigación de Mercado

Elaborado por: El Autor

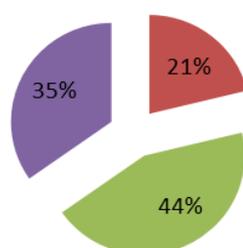
6.- ¿Si ha hecho uso de estos tipos de servicios en lo referente a asesoría y/o capacitación a la prevención de lavado de activos en su empresa, cómo calificaría los servicios prestados por esta?

Como se puede apreciar en el gráfico inferior, de las empresas que existen el grado de satisfacción en excelente es apenas el 21%, esto quiere decir que no cumplen con la expectativa, un 44% bueno y un 35% malo, con estos datos podemos tener una idea de la carencia de la prestación de servicios acerca del lavado de activos y financiamiento de delitos.

Gráfico 24. Calificación de servicio que brindan otras compañías

CALIFICACION DEL SERVICIO QUE BRINDAN OTRAS COMPAÑIAS

■ Excelente ■ Bueno ■ Malo



Fuente: Investigación de Mercado

Elaborado por: El Autor

Tabla 25. ¿Si ha hecho uso de estos tipos de servicios en lo referente a asesoría y/o capacitación a la prevención de lavado de activos en su empresa, cómo calificaría los servicios prestados por esta?

SERVICIO	20-25		26-31		32-37		38-43		>44		TOTAL
	M	F	M	F	M	F	M	F	M	F	
Excelente	1	8	4	7	6	3	2	5	9	10	55
Bueno	5	10	8	10	18	10	14	11	10	18	114
Malo	3	6	10	10	10	12	20	3	6	10	90

Fuente: Investigación de Mercado

Elaborado por: El Autor

7.- ¿Le interesaría contar con una empresa que lo asesore y/o capacite en la prevención de lavados de activos?

Como se puede apreciar en la tabla de interesados y en su aceptación, se puede decir que el 65% del 100% de la muestra están interesados en contar con una empresa que los asesore y/o capacite en la prevención de lavados de activos y un 35% de ellos no les interesa adquirir el servicio ni capacitarse

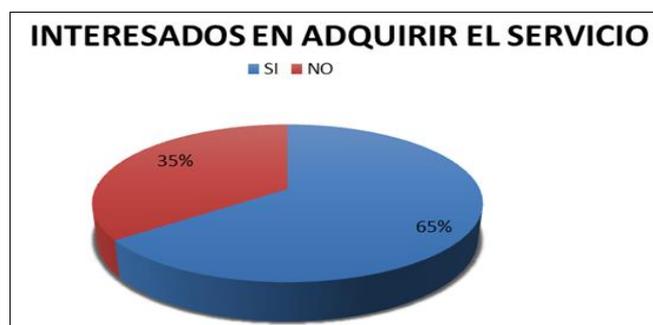
Tabla 26. ¿Le interesaría contar con una empresa que lo asesore y/o capacite en la prevención de lavados de activos?

PREGUNTA#7	20-25		26-31		32-37		38-43		>44		TOTAL
	M	F	M	F	M	F	M	F	M	F	
SI	9	24	22	27	34	25	36	19	25	38	259
NO	27	8	19	15	16	18	2	14	18	4	141
TOTAL	36	32	41	42	50	43	38	33	43	42	400

Fuente: Investigación de Mercado

Elaborado por: El Autor

Gráfico 25. Interesados en Adquirir el servicio



Fuente: Investigación de Mercado

Elaborado por: El Autor

Tabla 27. Aceptación por Género - P7

Muestra	Porcentaje	
		SI
400	NO	35%
TOTAL		100%

Fuente: Investigación de Mercado

Elaborado por: El Autor

8.- ¿De los servicios presentados a continuación, cual o cuales cree que debería optar en escoger para prevenir el lavado de activos?

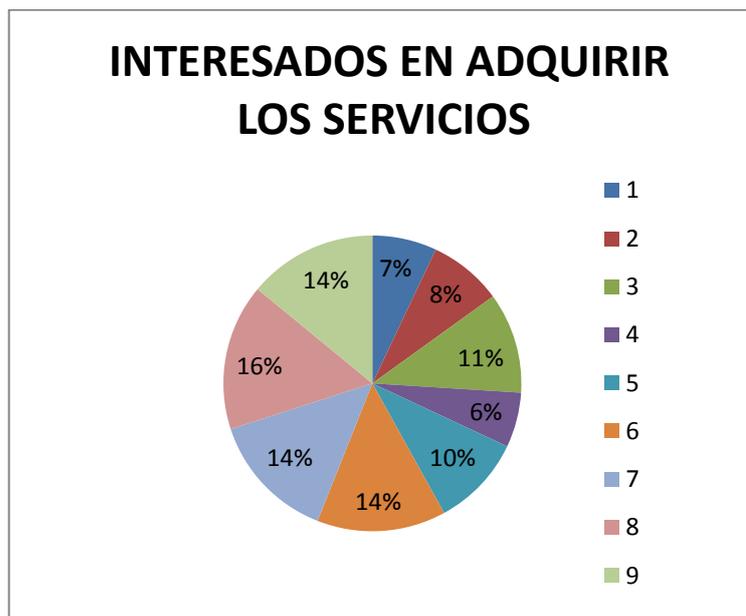
Tabla 28. Interesados en Adquirir el Servicio

Nº	SERVICIOS	TOTAL INTERESADOS	EN PORCENTAJE
1	Vinculación de los clientes de las Inmobiliarias.	18	7%
2	Organismos de controles nacionales e internacionales.	21	8%
3	Análisis sobre listas de control nacionales e Internacionales y Países de Alto Riesgo.	29	11%
4	Verificación de Información/Creación de Matriz de Riesgo.	16	6%
5	Análisis de clientes de Alto Riesgo y sus Inversiones.	26	10%
6	Monitoreo de Clientes en base a Matriz de Riesgo.	36	14%
7	Reporte de Transacciones Inusuales a la UAF.	36	14%
8	Conozca a su empleado y Capacitaciones sobre las inmobiliarias.	41	16%
9	Confidencialidad, reserva y conservación de Información, mantenimiento de registros.	36	14%
TOTAL		259	100%

Fuente: Investigación de Mercado

Elaborado por: EL Autor

Gráfico 26. Interesados en adquirir los servicios



Fuente: Investigación de Mercado

Elaborado por: El Autor

Como se puede observar en el gráfico, están enumerados los servicios, con esto se puede determinar cuál es servicio de mayor interés por parte de los encuestados que desean contratar los servicios, se interesan por conozca a su empleado y capacitaciones sobre las inmobiliarias con un 16%, seguidos por monitoreo de Clientes en base a matriz de riesgo, Reporte de Transacciones Inusuales a la UAF, Confidencialidad, reserva y conservación de Información, mantenimiento de registros

9.-¿Qué precio estaría dispuesto a pagar por asesoría y/o capacitación de forma generalizada en los servicios mencionados en la pregunta #8?

Tabla 29. Precio que estarían dispuestos a pagar por el servicio

Opciones	Precio expresados en dólares americano	Asesoría en TOTAL
Vinculación de los clientes de las Inmobiliarias.	Entre \$75 a \$150	52
	Entre \$151 a \$200	123
	Entre \$201 a \$250	84
Organismos de controles nacionales e internacionales.	Entre \$75 a \$100	11
	Entre \$151 a \$200	125
	Entre \$201 a \$250	123
Análisis sobre listas de control nacionales e Internacionales y Países de Alto Riesgo.	Entre \$75 a \$100	79
	Entre \$151 a \$200	85
	Entre \$201 a \$250	95
Verificación de Información/Creación de Matriz de Riesgo.	Entre \$75 a \$100	41
	Entre \$151 a \$200	150
	Entre \$201 a \$250	68
Análisis de clientes de Alto Riesgo y sus Inversiones.	Entre \$75 a \$100	85
	Entre \$151 a \$200	83
	Entre \$201 a \$250	91
Monitoreo de Clientes en base a Matriz de Riesgo.	Entre \$75 a \$100	100
	Entre \$151 a \$200	111
	Entre \$201 a \$250	48
Reporte de Transacciones Inusuales a la UAF.	Entre \$75 a \$100	98
	Entre \$151 a \$200	82
	Entre \$201 a \$250	79
Conozca a su empleado y Capacitaciones sobre las inmobiliarias.	Entre \$75 a \$100	115
	Entre \$151 a \$200	65
	Entre \$201 a \$250	79
Confidencialidad, reserva y conservación de Información, mantenimiento de registros.	Entre \$75 a \$100	61
	Entre \$151 a \$200	156
	Entre \$201 a \$250	42

Fuente: Investigación de Mercado

Elaborado por: El Autor

- Vinculación de los clientes de las Inmobiliarias, el 47% están predispuestas a pagar entre \$151 a \$200, 32% entre \$201 a \$250 y un 20% entre \$75 a \$150.

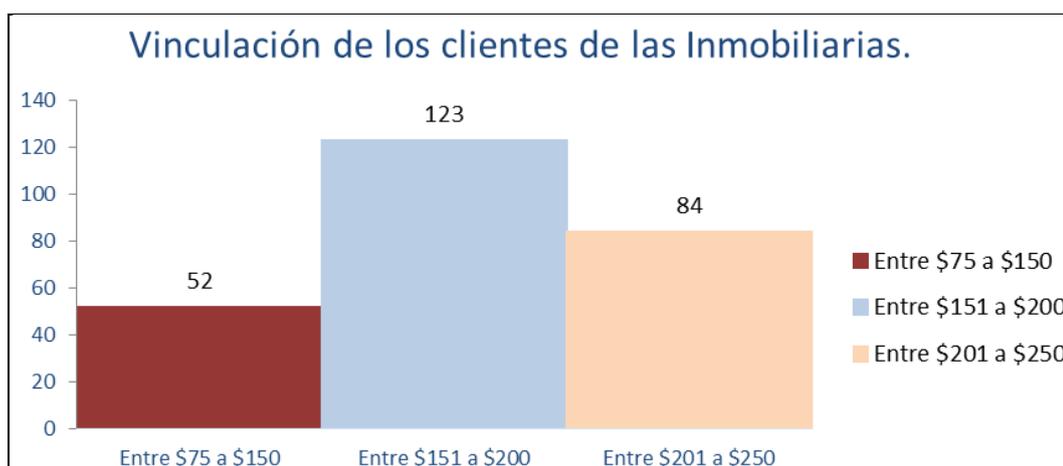
Tabla 30. Vinculación de los clientes de las Inmobiliarias

Precio	Porcentaje
Entre \$75 a \$150	20%
Entre \$151 a \$200	47%
Entre \$201 a \$250	32%
TOTAL	100%

Fuente: Investigación de Mercado

Elaborado por: El Autor

Gráfico 27. Vinculación de los clientes de las Inmobiliarias



Fuente: Investigación de Mercado

Elaborado por: El Autor

- Organismos de controles nacionales e internacionales, el 48% están predispuestas a pagar entre \$151 a \$200, 47% entre \$201 a \$250 y un 4% entre \$75 a \$150.

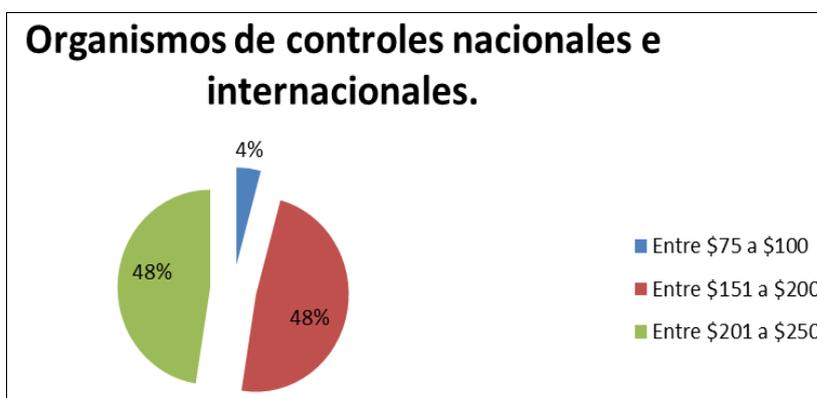
Tabla 31. Organismos de Control Nacionales e Internacionales

Precio	Porcentaje
Entre \$75 a \$150	4%
Entre \$151 a \$200	48%
Entre \$201 a \$250	47%
TOTAL	100%

Fuente: Investigación de Mercado

Elaborado por: El Autor

Gráfico 28. Organismos de controles nacionales e internacionales



Fuente: Investigación de Mercado

Elaborado por: El Autor

- Análisis sobre listas de control nacional e Internacionales y Países de Alto Riesgo, el 37% están predispuestas a pagar entre \$201 a \$250, 33% entre \$151 a \$200 y un 31% entre \$75 a \$150.

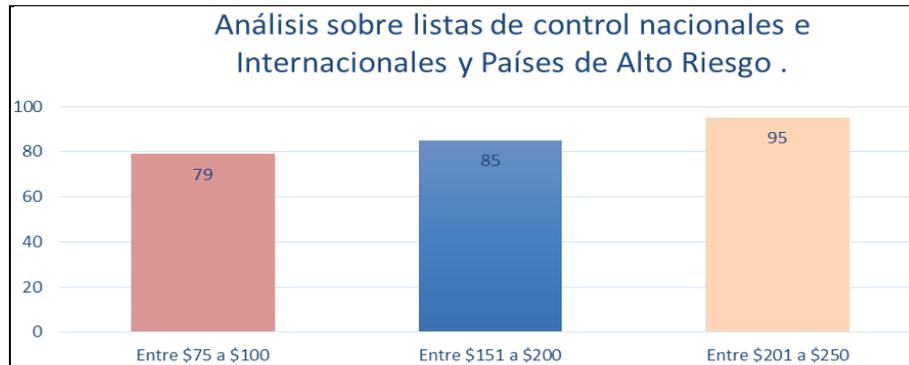
Tabla 32. Analisis sobre listas de control nacionales , Int. Paises de Alto Riesgo

Precio	Porcentaje
Entre \$75 a \$150	31%
Entre \$151 a \$200	33%
Entre \$201 a \$250	37%
TOTAL	100%

Fuente: Investigación de Mercado

Elaborado por: El Autor

Gráfico 29. Análisis sobre listas de controles nacionales e Int. Países de Alto Riesgo.



Fuente: Investigación de Mercado

Elaborado por: El Autor

- Verificación de Información/Creación de Matriz de Riesgo, el 58% están predispuestas a pagar entre \$151 a \$200, 26% entre \$201 a \$250 y un 16% entre \$75 a \$150.

Tabla 33. Verificación de Información/Creación de Matriz de Riesgo

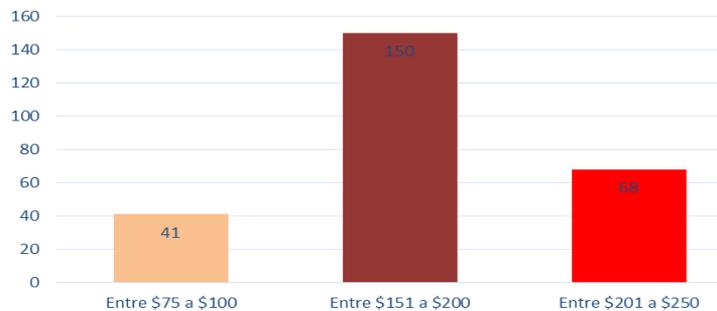
Precio	Porcentaje
Entre \$75 a \$150	16%
Entre \$151 a \$200	58%
Entre \$201 a \$250	26%
TOTAL	100%

Fuente: Investigacion de Mercado

Elaborado por: El Autor

Gráfico 30. Verificación de Información / Creación de Matriz de Riesgo

Verificación de Información/Creación de Matriz de Riesgo.



Fuente: Investigación de Mercado

Elaborado por: El Autor

- Análisis de clientes de Alto Riesgo y sus Inversiones, el 35% están predispuestas a pagar entre \$201 a \$250, 33% entre \$75 a \$150 y un 32% entre \$151 a \$200.

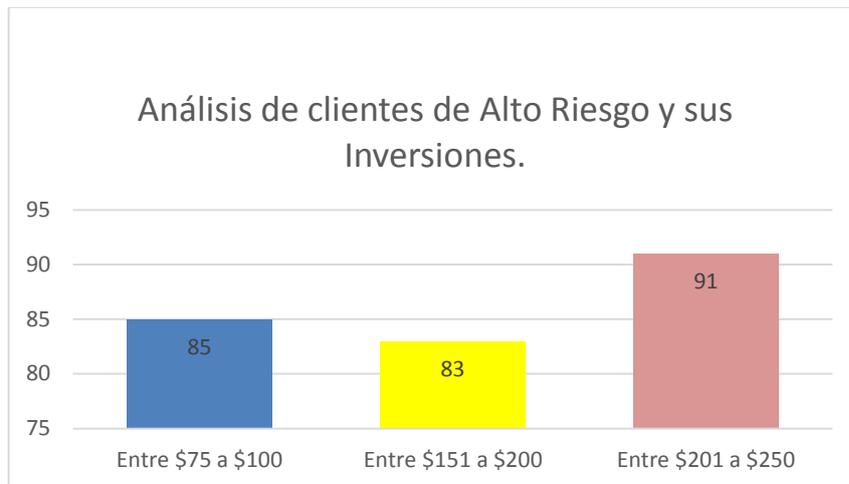
Tabla 34. Porcentaje Análisis de clientes de alto riesgo y sus inversiones

Precio	Porcentaje
Entre \$75 a \$150	33%
Entre \$151 a \$200	32%
Entre \$201 a \$250	35%
TOTAL	100%

Fuente: Investigación de Mercado

Elaborado por: El Autor

Gráfico 31. Analisis de clientes de Alto Riesgo y sus Inversiones



Fuente: Investigación de Mercado

Elaborado por: El Autor

- Monitoreo de Clientes en base a Matriz de Riesgo, el 43% están predispuestas a pagar entre \$151 a \$200, 39% entre \$75 a \$150 y un 19% entre \$151 a \$200.

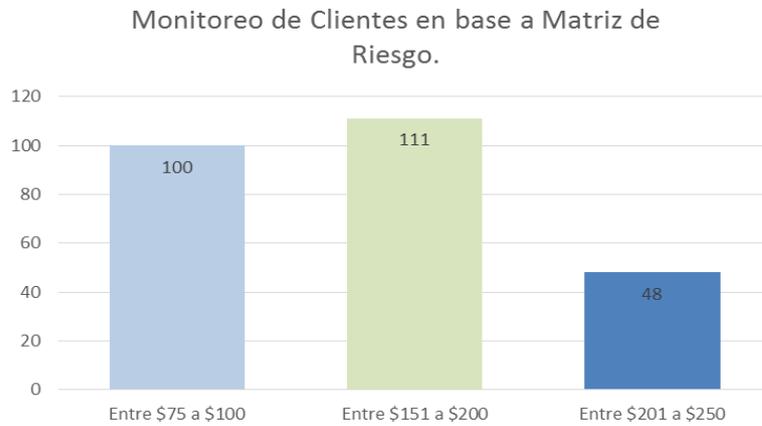
Tabla 35. Monitoreo de clientes en base a Matriz de Riesgo

Precio	Porcentaje
Entre \$75 a \$150	39%
Entre \$151 a \$200	43%
Entre \$201 a \$250	19%
TOTAL	100%

Fuente: Investigación de Mercado

Elaborado por: El Autor

Gráfico 32. Monitoreo de clientes en base a Matriz de Riesgo



Fuente: Investigación de Mercado

Elaborado por: El Autor

- Reporte de Transacciones Inusuales a la UAF., el 38% están predispuestas a pagar entre \$75 a \$150, 32% entre \$151 a \$200. y un 31% entre \$201 a \$250,

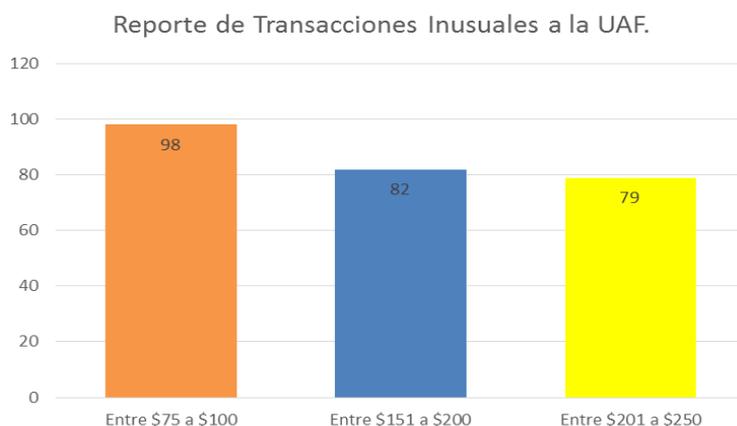
Tabla 36. Reporte de Transacciones Inusuales a la UAF

Precio	Porcentaje
Entre \$75 a \$150	38%
Entre \$151 a \$200	32%
Entre \$201 a \$250	31%
TOTAL	100%

Fuente: Investigación de Mercado

Elaborado por: El Autor

Gráfico 33. Reporte de transacciones inusuales a la UAF



Fuente: Investigación de Mercado

Elaborado por: El Autor

- Conozca a su empleado y Capacitaciones sobre las inmobiliarias, el 44% están predispuestas a pagar entre \$75 a \$150, 25% entre \$151 a \$200. y un 31% entre \$201 a \$250

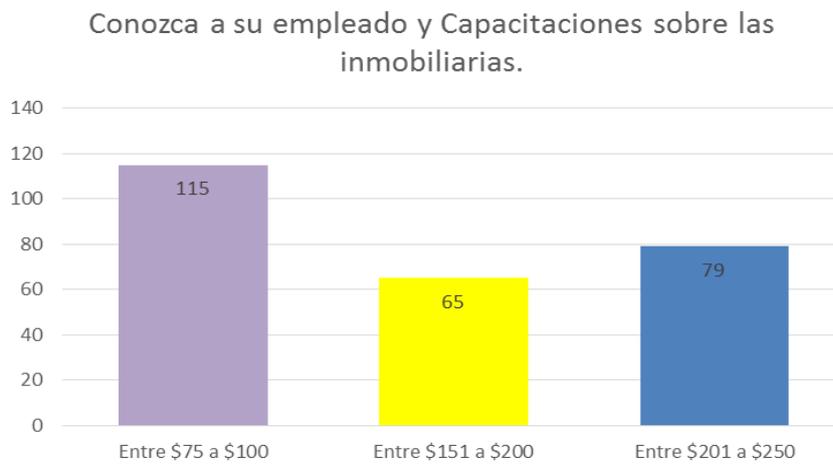
Tabla 37. Conozca a su empleado y Capacitaciones sobre las inmobiliarias

Precio	Porcentaje
Entre \$75 a \$150	44%
Entre \$151 a \$200	25%
Entre \$201 a \$250	31%
TOTAL	100%

Fuente: Investigación de Mercado

Elaborado por: El Autor

Gráfico 34. Conozca a su empleado y capacitaciones sobre las inmobiliarias



Fuente: Investigación de Mercado

Elaborado por: El Autor

- Confidencialidad, reserva y conservación de Información, mantenimiento de registros, el 24% están predispuestas a pagar entre \$75 a \$150, 60% entre \$151 a \$200. y un 16% entre \$201 a \$250.

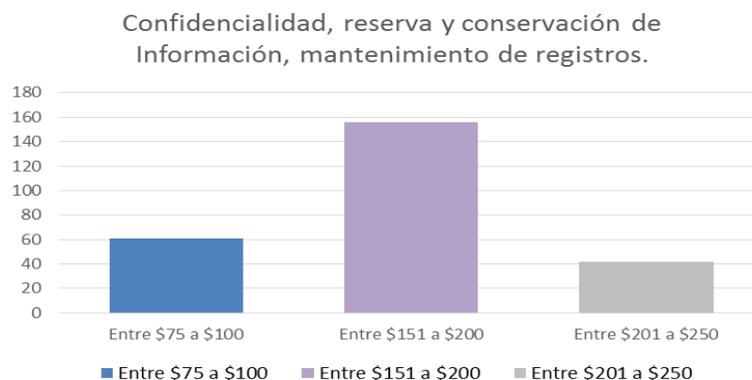
Tabla 38. Confidencialidad, reserva y conservación de Información, mantenimiento de registros

Precio	Porcentaje
Entre \$75 a \$150	24%
Entre \$151 a \$200	60%
Entre \$201 a \$250	16%
TOTAL	100%

Fuente: Investigación de Mercado

Elaborado por: El Autor

Gráfico 35. Confidencialidad, reserva y conservación de Información, mantenimiento de registros



Fuente: Investigación de Mercado

Elaborado por: El Autor

10.- ¿Con que frecuencia considera que se contrataría los servicios de asesoría y/o capacitación acerca de la prevención de lavados de activos?

Los resultados en esta pregunta, según las graficas son los siguientes: el 43% del 100% de las personas que utilizaría los servicios de asesoramiento y/o capacitaciones, lo harán de manera mensual, el 28% trimestral, 9%anualmente y 20% semestral.

Tabla 39. Frecuencia del Servicio

PREGUNTA #10	20-25	26-31	32-37	38-43	>44	TOTAL
MENSUAL	10	19	29	25	28	111
TRIMESTRAL	13	15	12	15	17	72
SEMESTRAL	8	10	13	8	14	53
ANUAL	2	5	5	7	4	23
TOTAL	33	49	59	55	63	259

Fuente: Investigación de Mercado

Elaborado por: El Autor

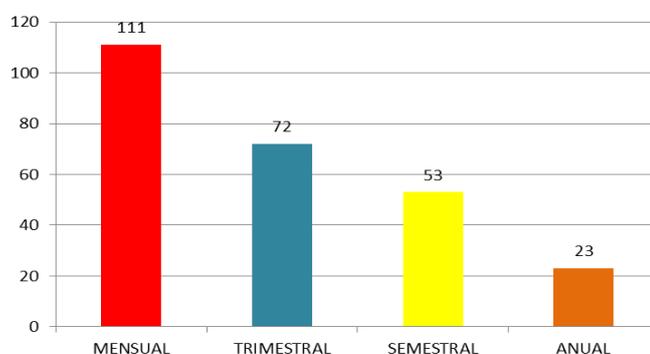
Tabla 40. Porcentaje Frecuencia del Servicio

Precio	Porcentaje
MENSUAL	43%
TRIMESTRAL	28%
SEMESTRAL	20%
ANUAL	9%
TOTAL	100%

Fuente: Investigación de Mercado

Elaborado por: El Autor

Gráfico 36. Frecuencia del Servicio



Fuente: Investigación de Mercado

Elaborado por: El Autor

5.7.1 Estimación y Cuantificación de la Demanda

Acorde a los resultados generados por la recopilación de datos según la encuesta y la tabulación de la información, se ha seleccionado preguntas puntuales, para poder determinar la demanda presente de la muestra, lo que nos hará cuantificar la verdadera demanda de los servicios que se ofrece y que solicitan las personas en este sector.

El modo que se ha efectuado es a partir de tamaño de la muestra tomada que fue de 400 personas, de las cuales se separó los encuestados positivos de los negativos por medio de la tabulación, la que nos refleja los siguientes resultados:

Tabla 41. Tamaño de Muestra

DESCRIPCIÓN	%	PERSONAS ANUALES
Tamaño de muestra	100	400
Empresas que no les interesaría contar con una compañía que los asesore y/o capacite en la prevención de lavados de activos?	35	141
TOTAL	65%	259

Fuente: Investigación de Mercado

Elaborado por: El Autor

Cuantificación de la Población Objetivo

Para la cuantificación de la población objetivo, la empresa GIANCONSTRUC S.A. maneja los siguientes datos:

- a) Numero de empresas Inmobiliarias y Constructoras en la ciudad de Guayaquil: 38843
- c) Constructoras e Inmobiliarias que desearían asesoría y capacitación sobre prevención de lavado de activos: 65%
- b) Empresas que no poseen capacitaciones sobre Prevención de Lavado de Activos: 45%
- d) Constructoras e Inmobiliarias cuya frecuencia de capacitación sería mensual: 43%

Para esto la formula se calcula como sigue:

- $Q(d)$: Numero de Empresas Constructoras e Inmobiliarias x Disponibilidad de Pago x Falta de Capacitación x Frecuencia
- $Q(d)$: $38843 \times 65\% \times 45\% \times 43\%$
- $Q(d)$: 4885 Empresas Constructoras e Inmobiliarias

Es decir que mensualmente, 4885 Empresas Constructoras e Inmobiliarias serían las que requerirían servicios de capacitación para la Prevención de Lavado de Activos; sin embargo, en función a la capacidad de la empresa, en el primer periodo sería posible asesorar mensualmente a 493 empresas Constructoras e Inmobiliarias, es decir el 10.1% de la demanda, por lo que aun existiría un 89.9% de demanda potencial insatisfecha.

5.8 Marketing mix

5.8.1 Objetivos Marketing mix

- Posicionar GIANCONSTRUCT S.A., como marca líder en asesoría y capacitadora en la materia de Lavados de activos y financiamiento de delitos, para las empresas inmobiliarias y capacitaciones a personas.
- Captar el mayor número de clientes dentro del segmento objetivo.
- Fidelizar la mayor parte de los cliente a través de los servicios a ofrecer.

5.8.2 Producto

El servicio que se prestará es de asesoría y capacitación en lo referente al lavado de activos y financiamiento de delitos, como detectarlo a tiempo, como enviar el informe mensual a la UAF, como crear su propia lista de personas que lavan dinero, entre otras para mayor información.

La Capacitación: Dirigida a personas Jurídicas del sector Inmobiliario involucrando a personal de nivel Gerencial y Operativo en base las normativas y políticas de control a nivel Nacional e Internacional.

Las Consultorías: Empresariales de manera periódica que permitan la obtención de datos la verificación de posibles clientes de alto riesgo, previniendo el lavado de activos.

Eventos de Capacitaciones trimestrales que permitan a las empresas obtener una mayor proyección de datos de posibles clientes nacionales y extranjeros que estén vinculados al narcotráfico.

La Creación de listas de clientes con malas referencias una manera de prevenir el lavado de activos.

5.8.3 Precio

La empresa GIANCONSTRUCT S.A. dispondrá de un listado de precios de acuerdo a los servicios a prestarse, divididos en paquetes tanto de asesoría como capacitación.

Capacitaciones:

Tabla 42. Módulo 1

DESCRIPCIÓN	Precio
Introducción a la normativa de la UAF.	167,00
Verificación de la estructura organizacional de la empresa-aplicando proceso de prevención de lavado de activos.	168,00
Conceptos y diferencias de las tipologías del lavado de activos.	165,00
Total	500,00

Fuente: Investigación de Mercado

Elaborado por: El Autor

Tabla 43. Módulo 2

DESCRIPCIÓN	Precio
Organizaciones internacionales	175,00
Lineamientos para la creación de políticas de cumplimiento, puntos de elaboración de un manual y asignación de un oficial de cumplimiento	150,00
Monitoreo, prevención, análisis y mitigación del problema	175,00
Total	500,00

Fuente: Investigación de Mercado

Elaborado por: El Autor

Tabla 44. Módulo 3

DESCRIPCIÓN	Precio
Conozca a su cliente, conozca a su empleado, conozca su mercado	100,00
Debida diligencia con clientes	175,00
Tecnologías para la prevención de lavado de Activos	200,00
Elaboración de reporte a la UAF	100,00
Mantenimiento de registros y confidencialidad de información	200,00
Total	775,00

Fuente: Investigación de Mercado

Elaborado por: El Autor

Servicios:

Tabla 45. Paquete 1

DESCRIPCIÓN	Precio
Vinculación de los clientes de las Inmobiliarias.	175,50
Organismos de controles nacionales e internacionales.	175,50
Análisis sobre listas de control nacionales e Internacionales y Países de Alto Riesgo.	225,50
Total	576,50

Fuente: Investigación de Mercado

Elaborado por: El Autor

Tabla 46. Paquete 2

DESCRIPCIÓN	Precio
Análisis de clientes de Alto Riesgo	225,50
Monitoreo de Clientes en base a Matriz de Riesgo.	175,50
Reporte de Transacciones Inusuales a la UAF.	112,50
Total	513,50

Fuente: Investigación de Mercado

Elaborado por: El Autor

Tabla 47. Paquete 3

DESCRIPCIÓN	Precio
Verificación de Información/Creación de Matriz de Riesgo.	175,50
Conozca a su empleado	112,50
Análisis de sus Inversiones.	225,50
Total	513,50

Fuente: Investigación de Mercado

Elaborado por: El Autor

5.8.4 Plaza

A continuación se muestra en vista panorámica la ubicación de la empresa en el mapa del Ecuador:

Gráfico 37. Mapa Geografico

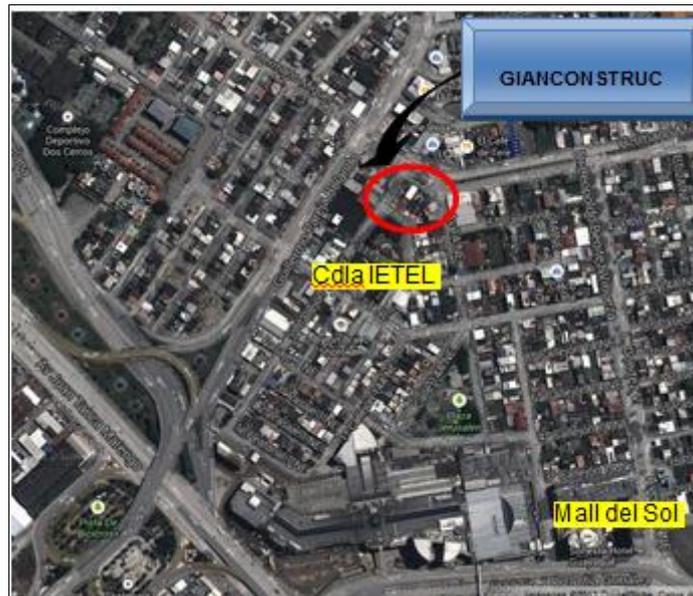


Fuente: Google Maps

Elaborado por: El Autor

La empresa GIANCONSTRUCT S.A., estará ubicada en el norte de la ciudad de Guayaquil, en la ciudadela IETEL. Un punto estratégico, ya que se encuentra cerca de varias empresas dedicadas a la construcción e inmobiliarias, en los alrededores se tiene a las oficinas de Mall del Sol, Plaza del Sol, Dicentro, a 10 minutos el parque empresarial Colon, cabe indicar la facilidad de vías de acceso para vía Samborondon, Av. Narcisa de Jesús, Av. Juan Tanca Marengo y la Av. Francisco de Orellana, este bien es una casa de 1 plantas de 200 m2 de terreno y construcción. Este será un bien inmueble dado por uno de los accionistas de la compañía.

Gráfico 38. Mapa de la Ciudad de Guayaquil



Fuente: Google Maps

Elaborado por: El Autor

A continuación se mostrara la vista interna y distribución de los espacios físicos de la empresa, para la facilidad y comodidad de los directivos, empleados y estudiantes.

Gráfico 39. Vista Interna



Fuente: Sweet Home 3D

Elaborado por: El Autor

5.8.5 Promoción

La empresa GIANCONSTRUCT S.A., es nueva e innovadora por los servicios a brindarse en el mercado local, por tal motivo se incluirá ventas personales, publicidad, promociones de ventas e implementación del e-commerce.

- ✓ Se coordinará la presencia de la empresa en ferias empresariales y educativas a nivel universitario, para captar la atención del cliente.
- ✓ Se enviara mensajes por correo electrónico, publicidad a potenciales clientes.
- ✓ Se realizará entrega de volantes, puerta a puerta y a cliente incluyendo un folleto que describa los servicios de la empresa, la misión y visión de la empresa.

- ✓ Creación de Pagina Web, La página tendrá una dirección IP donde las personas podrán acceder y verificar nuestros servicios, contactos y promociones.

Dirección IP: <http://gianconstruct.wix.com/gianconstructpro>

Gráfico 40. Página Web



Fuente: Roberto Murillo

Elaborado por: El Autor

Esta es una forma de dar a conocer a la empresa y así como sus precios y la calidad de servicio que ofreceremos a los clientes, en este caso tendrán la facilidad de enviar sugerencias para ser consultada por la empresa y nuestros asesores.

- ✓ Se dispondrá de un sitio móvil que será de ayuda para los usuarios que manejan plataformas de tecnología de comunicación, para revisión y actualización así como verificaciones de noticias sobre la empresa.

Gráfico 41. Aplicación Móvil



Fuente: Roberto Murillo

Elaborado por: El Autor

- ✓ La empresa contará con el correo electrónico de: gianconstruct@gmail.com
- ✓ Se dispondrá de páginas en redes sociales, donde podrán seguir a la empresa y agregarla con el fin proveer la información de los servicios así como el acceso a la red y comunidad interesada en la capacitación sobre lavado de activos sobre inmobiliarias.

Facebook

Nombre de Cuenta: GianConstruct S A

Clave: *****

Creada: 07/10/2013

Twitter

Nombre de Cuenta: GianConstruct

Clave *****

Creada: 07/10/2013

CAPITULO VI

PLANIFICACIÓN DE CAPACITACIONES

6.1 Descripción del plan de Capacitación

El plan de capacitación tendrá como enfoque general la inducción sobre las leyes y normativas vigentes de prevención de lavado de activos del sector inmobiliario dirigido así a empresas del sector en la cual se busca incentivar a sus funcionarios, gerentes y personal vinculado acerca de la importancia que es conocer del proceso sobre la prevención de lavado de activos, así pues el estudio de capacitación tiene como finalidad concientizar, preparar y poner a conocimiento las normativas, procesos y plan de análisis de un cliente.

Una de las principales Fortalezas de la empresa GIANCONSTRUCT S.A. es brindar capacitaciones en materia de prevención de lavado de activos sobre normativas inmobiliarias con el fin de entrenar a las personas y brindar un mayor apoyo a la gestión de prevenir el lavado de activos en las empresas, se dispondrá de facilidades de participación las cuales serán programadas por nuestro departamento comercial y de capacitación para brindar una excelente calidad en el trabajo.

6.1.2 Objetivo General del Plan de Capacitación

Instruir de acuerdo a las políticas y normativas vigentes sobre el lavado de activos.

6.1.3 Objetivos Específicos del Plan de Capacitación

- Conocimiento sobre las normativas de la UAF.
- Dar a conocer el análisis de la estructura organizacional de una empresa con procesos de prevención de lavado de activos.
- Verificación de Señales de Alertas por cliente.

- Hacer que los empleados del sector inmobiliario o personas solucionen problemas de carácter interno aplicando la ley para prevenir el lavado de activos en sus procesos.
- Conocimiento sobre los organismos de control Internacionales.
- Analizar las tipologías de lavado de activos en ámbito nacional e internacional.

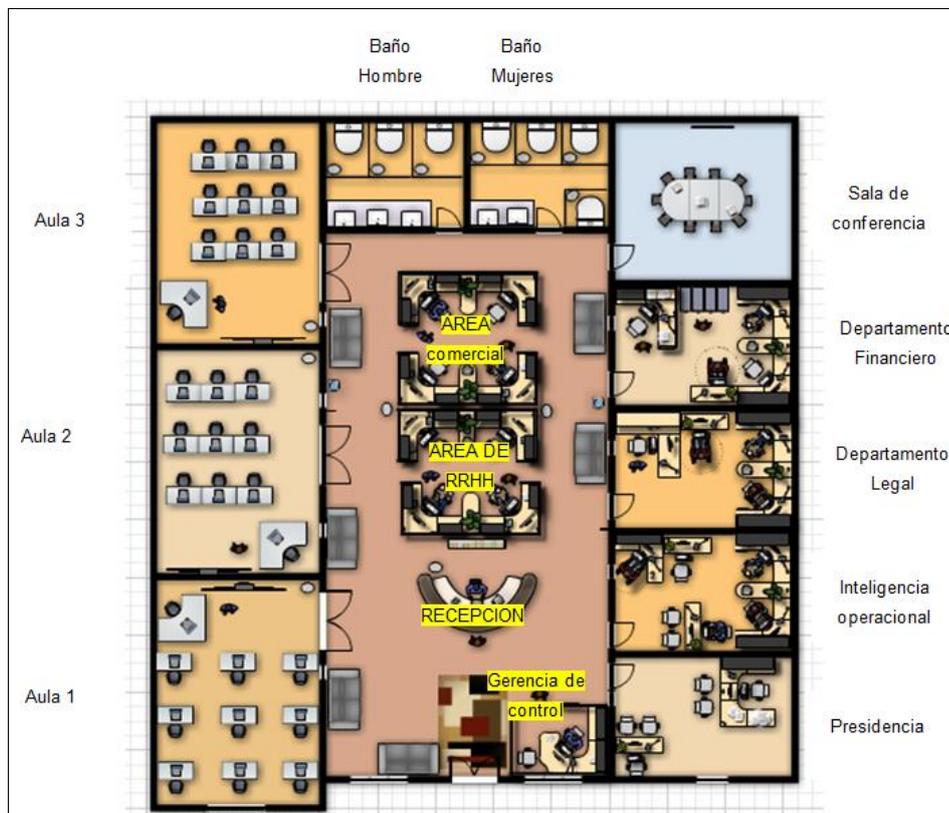
6.2 Especificación del lugar a impartir capacitaciones

Las capacitaciones se darán de manera presencial en la empresa GIANCONSTRUCT, cuya infraestructura contara con un departamento específico para las capacitaciones.

Vista del Plano – Sala de Capacitaciones

-Área Total de capacitación 185 m2 sobre un área de construcción de 200 m2

Gráfico 30. Especificación de lugar Capacitaciones



Fuente: Sweet Home 3D

Elaborado por: El Autor

Tabla 48. Matriz Ponderada de los Factores de Localización

Factores	Peso Asignado	Norte Cdla. IETEL		Centro Av. 9 de Octubre y Pedro Carbo		Sur Cdla. Los Almendros	
		Calificación	Calificación Ponderada	Calificación	Calificación Ponderada	Calificación	Calificación Ponderada
Cercanía de Mercado	0,19	9	1,71	8	1,52	6	1,14
Disponibilidad de Personal	0,13	8	1,04	9	1,17	8	1,04
Tamaño de la Instalación	0,15	10	1,5	7	1,05	9	1,35
Facilidad de Transporte	0,19	7	1,33	10	1,9	7	1,33
Seguridad del Sector	0,1	9	0,9	7	0,7	6	0,6
Precio de las Instalaciones	0,24	10	2,4	6	1,44	9	2,16
	1		8,88		7,78		7,62

Fuente: Roberto Murillo

Elaborado por: El Autor

De acuerdo a los resultados de la Tabla 48. Matriz Ponderada de los Factores de Localización, se aplicó el Método Cualitativo por puntos, el cual dio como resultado que la localización más óptima se encuentra en el Norte de la Ciudad de Guayaquil en la Cdla. IETEL, por lo tanto será el sitio seleccionado para la ubicación de la empresa de servicios de capacitación y consultoría GIANCONSTRUCT S.A.

6.2.1 Métodos y Medios a Utilizar

En las capacitaciones se presentara las actividades metodológicas de mayor relevancia para dirigirse a los empleados del sector inmobiliario, las cuáles serán las más óptimas para el conocimiento de las normativas tanto nacionales como internacionales así como el plan del proceso a impartir.

6.2.2 Métodos a Utilizar

- Investigación y estudios hechos por cada participante habiéndose dado una instrucción programada sobre lo expuesto y material de estudio entregado en cada clase para que los mismos desarrollen un aprendizaje individual y concientización sobre los temas.
- Instrucción directa haciendo una descripción y conceptualización de los objetivos planteados en la capacitación sobre la prevención de lavado de activos en la empresa.

- Relación entre los capacitadores de la empresa GIANCONSTRUCT S.A. y los empleados del sector inmobiliario a capacitar, debe existir retroalimentación de lo expuesto en cada módulo.
- Estudio de casos sobre lavado de activos en las inmobiliarias.
- Simulaciones sobre casos de lavado de activos en red de narcotráfico.
- Evaluaciones sobre el proceso de capacitación.

6.2.3 Medios a Utilizar

- Material de Oficina.
- Texto informativo y elaborado por la empresa GIANCONSTRUCT S.A.
- Videos ilustrativos.

6.2.4 Recursos a utilizar

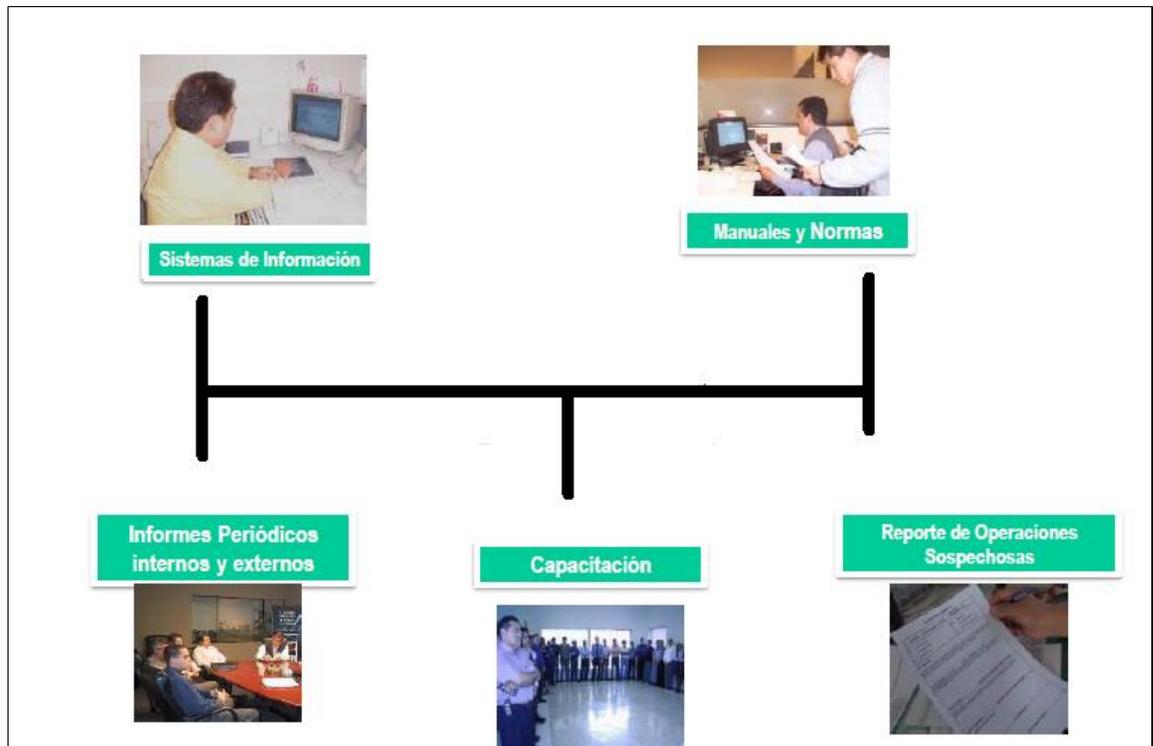
Recursos Humanos:

Anualmente se necesitara de los siguientes requisitos y medios humanos para llevar a cabo el programa de capacitación:

Principales: 2 Asistentes de Capacitación.

Secundarios: 1 Asistente Documental, 1 Analista de Monitoreo.

Gráfico 42. Tipos de Herramientas a Utilizar



Fuente: Roberto Murillo

Elaborado por: El Autor

6.2.5 Recursos Materiales

- 3 Sala de Capacitación (Capacidad 9 personas).
- 3 Pantalla proyección Omega.
- 3 computadoras.
- 1 proyector.
- 3 Pizarra acrílica.
- 50 bolígrafos.
- 50 lápices.
- 1000 hojas.

6.2.6 Medio Logístico

- Circulares de invitación físicas y virtuales.
- Certificados de Asistencias al programa de capacitación de lavado de activos dirigida al sector inmobiliario.
- Certificados de Aprobación al programa de capacitación de lavado de activos dirigida al sector inmobiliario.

6.3 Detalle del programa anual de capacitación

Tabla 49. Detalle del Programa anual de capacitación

Temas	Ene	Feb	Mar	Abr	May	Jun	Jul	Ago	Sep	Oct	Nov	Dic	Dictada por :	Dirigida a :
Introducción a la Normativa de la UAF- Unidad de Análisis Financiero	x			x			x			x			Principal: Asist.de Capacitaciones	Personas en General
Verificación de Estructura Organizacional de la empresa - Aplicando el proceso de Prevención de lavado de Activos	x			x			x			x			Principal: Asist.de Capacitaciones	Personas en General
Conceptos y Diferencias de las tipologías del lavado de activos	x			x			x			x			Principal: Asist.de Capacitaciones	Personas en General
Organizaciones Internacionales		x			x			x			x		Principal: Asist.de Capacitaciones	Personas en General
Lineamientos para la creación de políticas de Cumplimiento, puntos de elaboración de un manual y asignación de un Oficial de cumplimiento		x			x			x			x		Principal: Asist.de Capacitaciones Secundario: Asist. De documental	Personas en General
Monitoreo, prevención, análisis y Mitigación del problema		x			x			x			x		Principal: Asist.de Capacitaciones Secundario: Analista de Monitoreo	Personas en General
Conozca a su cliente, conozca a su empleado, conozca a su mercado			x			x			x			x	Principal: Asist.de Capacitaciones	Personas en General
Debida diligencia con clientes			x			x			x			x	Principal: Asist.de Capacitaciones	Personas en General
Tecnologías para la prevención de lavado de Activos			x			x			x			x	Principal: Asist.de Capacitaciones	Personas en General
Elaboración de Reportes a la Unidad de Análisis Financiero			x			x			x			x	Principal: Asist.de Capacitaciones	Personas en General
Mantenimiento de Registros y Confidencialidad de Información			x			x			x			x	Principal: Asist.de Capacitaciones	Personas en General
Primer Modulo	x													
Segundo Modulo		x												
Tercer Modulo			x											

Fuente: Roberto Murillo

Elaborado por: El Autor

El cuadro muestra el desglose de temas a dictar en las capacitaciones de manera anual. Las capacitaciones se dictaran por modulo, las mismas

que culminaran en proceso de capacitación de tres meses aproximadamente.

Las capacitaciones serán impartidas por personal, y asistentes de capacitaciones de la empresa GIANCONSTRUCT S.A. los mismos que evaluarán de manera escrita una vez culminado el último módulo.

6.4 Meta de la capacitación

El fin de la capacitación es llegar a todos los niveles de colaboradores, empleados y gerencias en las inmobiliarias, así como toda persona que se inscriba a los módulos de los cursos y estén interesadas en adquirir conocimientos en este sector, explicando y dejando en claro los procedimientos para levantar un departamento de control y revisión de cumplimiento sobre la prevención de lavado de activos en su empresa, dando las pautas en los procesos para la asignación de un oficial de cumplimiento de acuerdo a las normativas de la Unidad de Análisis Financiero para la posterior calificación y certificación por el organismo de control pertinente para que pueda ejercer la función.

6.5 Evaluación y criterios del proceso

La evaluación se tomara de manera escrita finalizando el último módulo de la capacitación, constara de preguntas de acuerdo a lo impartido en todo el curso, las personas deberán cumplir con los siguientes requisitos antes de rendir la prueba:

Requisitos:

- Copia de Cedula de Identidad y Original
- Asistencia de al menos 90% de las clases

6.6 Criterios de Evaluación

- Se evaluará la actuación dinámica de los participantes en cada módulo y la participación investigativa en el proceso de capacitación.
- Se evaluará los conocimientos mediante la prueba escrita en base a todo lo impartido.

Una vez finalizado el proceso de evaluación y calificación pertinente en la cual el empleado tendrá que haber demostrado el conocimiento adquirido en la capacitación obteniendo el 70% en su nota final, el mismo recibirá un certificado emitido por la empresa GIANCONSTRUCT S.A. de haber culminado el curso y aprobado la modalidad de capacitación en prevención de lavado de activos sobre las inmobiliarias.

CAPITULO VII

EVALUACIÓN FINANCIERA

7.1 Introducción

La evaluación financiera, es una investigación profunda del flujo de fondos y riesgos, con el cual, será posible evaluar y analizar la proyección a través de los principales indicadores, con ello se podrá determinar la viabilidad y la factibilidad del estudio y a su vez el nivel de rentabilidad del proyecto.

Dentro de los instrumentos para la evaluación del proyecto tenemos los siguientes:

- Estado de situación inicial.
- Estado de Resultados.
- Flujo de caja.

7.2 Inversión Inicial del Proyecto

Para poder empezar el proyecto, será necesario contar con una inversión inicial equivalente a \$ 115.936,69, la misma que se subdividirá en:

Compra de activos fijos por un total de \$ 99,607.14, representa sobre el total (85.92%)

Inversión diferida: financiamiento de los gastos de constitución de la compañía, así como la instalación y adecuación de la infraestructura, por un total de \$ 4,475.00, representa 3.86% del total de la inversión.

La inversión corriente para capital de trabajo, son los rubros necesarios para arrancar el negocio, por ejemplo: compra de materia prima, presupuesto de mano de obra y gastos administrativos conjunto a los

gastos de venta del primer mes de funcionamiento, representa el 10.23% sobre el total a invertirse.

Tabla 50. Inversión

Detalle	Valor
Fija	
Equipos computación	\$ 15.545,47
Equipos de oficina	505,09
Muebles de oficina	13.556,59
Edificio	55.000,00
Terreno	15.000,00
Total Inversión fija	\$ 99.607,14
Diferida	
Gastos de Constitución	\$ 500,00
Gastos de Instalaciones y Adecuaciones	3.500,00
Permisos de Funcionamiento	475,00
Total Inversión diferida	\$ 4.475,00
Corriente	
Capital de trabajo	11.854,55
Total Inversión corriente	11.854,55
Total inversión del proyecto	\$ 115.936,69

Fuente: Roberto Murillo

Elaborado por: El Autor

7.3 Financiamiento del proyecto

Para el financiamiento del proyecto, la fuente de financiamiento será interna, las de capital común, con la finalidad de que la empresa al comenzar sus funciones no tenga ninguna deuda con un ente financiero público o privado, por eso, se harán sus recaudaciones de la siguiente manera:

Para la inversión total, de la inversión requerida para el inicio de las actividades comerciales de la empresa, lo pondrán los accionistas,

- Accionista 1, ofreció una casa valorada de \$55.000,00
- Accionista 2, terreno que suma \$15.000,00
- Accionista 3, la cantidad en efectivo de \$ 22.968,35
- Accionista 4, la cantidad en efectivo de \$ 22.968,34

Cabe mencionar que se tiene varios métodos si se llegará a necesitar liquidez rápidamente, se detallará lo siguiente:

Financiamiento espontaneo.-Crédito proveedores

- Juan Marcet CIA. LTDA.
 - Monto de crédito: \$500,⁰⁰ dólares americano.
 - Días de crédito: 15-30 días hábiles

- Súper paco.
 - Monto de crédito: \$500,⁰⁰ dólares americano.
 - Días de crédito: 15-30 días hábiles

Gastos diferidos

- Postergación de pago:
 - Materiales auxiliares
 - Sueldos

7.4 Estado de situación inicial

El estado de situación inicial, muestra la situación económica de la empresa, cuando esta comienza sus operaciones, con un total de activos a \$ 115.936,69; \$ 0,00 en total pasivos ya que no se adquiere deudas en el corto y largo plazo, un patrimonio que asciende a la cantidad de \$ 115.936,69 producto de la inversión de los accionistas.

Tabla 51. Estado de Situación Inicial

**ESTADO DE SITUACIÓN INICIAL
GIANCONSTRUCT S.A.
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013**

ACTIVO		PASIVO	
ACTIVO CORRIENTE		PASIVO CORTO PLAZO -	
Caja/Banco	\$ 11.854,55	PASIVO LARGO PLAZO -	
Total Activo corriente	\$ 11.854,55	TOTAL PASIVO -	
ACTIVO FIJO		PATRIMONIO CAPITAL \$ 115.936,69	
Equipos computación	\$ 15.545,47		
Equipos de oficina	\$ 505,09		
Muebles de oficina	\$ 13.556,59		
Edificio	\$ 55.000,00		
Terreno	\$ 15.000,00		
Total activo fijo	\$ 99.607,14		
Activo diferido			
Gastos de Constitución	\$ 500,00		
Gastos de Instalaciones y Adecuaciones	3.500,00		
Permisos de Funcionamiento	475,00		
Total activo diferido	\$ 4.475,00		
TOTAL ACTIVO	\$ 115.936,69	TOTAL PASIVO + PATRIMONIO	\$ 115.936,69

Fuente: Roberto Murillo

Elaborado por: El Autor

7.5 Costos de Servicio

Los costos de servicio, están vinculados con el proceso operativo de la empresa, en el cual está se presentan forma numérica. Entre estos costos tenemos:

- Materia Prima.
- Mano de Obra.
- Costos Indirectos del servicio.

Los Costos de Operación del proyecto estarán conformados de la siguiente manera:

Tabla 52. Costo del Servicio

Descripción	Valor mensual	Valor anual
Costos directos del Servicio	\$ 3.735,35	\$ 44.824,20
Costos indirectos del Servicio	787,14	9.445,67
Total	\$ 4.522,49	\$ 54.269,87

Fuente: Roberto Murillo

Elaborado por: El Autor

7.6 Costos directos del Servicio

Los costos directos del servicio, son los que intervienen directamente en el proceso de producción de la empresa, estos costos están relacionados con la prestación de la consultoría y la capacitación.

Tabla 53. Costo Directo del Servicio

Descripción	Valor mensual	Valor anual
mano de obra directa	\$ 2.913,39	\$ 34.960,68
materiales directo	821,96	9.863,52
Total	\$ 3.735,35	\$ 44.824,20

Fuente: Roberto Murillo

Elaborado por: El Autor

7.7 Mano de obra directa

La mano de obra directa, es el esfuerzo físico y mental del empleado al brindar el servicio de consultoría y capacitación que produce la empresa, a su vez cabe indicar, que es uno de los factores que más se incurren en este proyecto. Los valores a continuación sobre pasa al valor mínimo a pagarse de la tabla de los códigos sectoriales 2013 realizado por el Ministerio de relaciones laborales.

Tabla 54. Mano de Obra Directa

Cantidad	Concepto	Costo por empleado	Aportación IESS 9,35%	Valor mensual
2	Asistente de Capacitaciones	390,00	72,93	634,14
2	Analista Documental	450,00	84,15	731,70
1	Analista de Planificación Financiera	450,00	42,08	407,93
1	Analista de Desarrollo Administrativo	450,00	42,08	407,93
2	Analistas de Monitoreo Operacional	450,00	84,15	731,70
8	TOTAL	\$ 2.190,00	\$ 325,38	\$ 2.913,39

Fuente: Roberto Murillo

Elaborado por: El Autor

7.8 Materiales directos

Son aquellos productos, que se pueden identificar con la producción del servicio ofrecido.

Tabla 55. Materiales Directos

CONCEPTO	CANT.	V. UNIT.	TOTAL MES
Pizarra Acrílica	3	\$ 5,97	\$ 17,91
Marcador de pizarra acrílica	12	\$ 4,65	\$ 55,80
archivadores marca alex	3	\$ 1,50	\$ 4,50
caja de clips alex	5	\$ 1,00	\$ 5,00
grapas para perforadora	5	\$ 1,75	\$ 8,75
Bolígrafos marca bester	400	\$ 0,45	\$ 180,00
lápices HB	400	\$ 0,25	\$ 100,00
Paquete de 500 hojas	100	\$ 4,50	\$ 450,00
TOTAL MATERIA PRIMA DIRECTA			\$ 821,96

Fuente: Roberto Murillo

Elaborado por: El Autor

7.9 Costos indirectos del servicio

Los costos indirectos del servicio, son aquellos costos que no se relacionan directamente con la realización de la consultoría y/o capacitación, pero contribuyen y forman parte del costo del servicio.

Tabla 56. Costos Directos de Operación

Descripción	Valor mensual	Valor anual
Insumos de limpieza	16,55	105,35
servicios básicos	93,86	1.126,32
Mantenimiento	100,00	2.775,00
Mano de obra indirecta	453,25	5.439,00
Total	\$ 663,66	\$ 9.445,67

Fuente: Roberto Murillo

Elaborado por: El Autor

7.10 Implementos de Limpieza

Son los productos de limpieza, cuyo objetivo principal es la limpieza y mantenimiento de los objetos y áreas de la empresa de acuerdo a su uso.

Tabla 57. Implementos de Limpieza

Cantidad	Descripción	Precio Unitario	Anual
1	Escoba	\$ 2,00	\$ 2,00
1	Trapeador	2,15	2,15
1	Recolector de basura	1,50	1,50
4	Jabón liquido	2,95	11,80
4	Cloro	1,10	4,40
4	Detergente	2,45	9,80
4	Desinfectante	1,85	7,40
26	Ambiental	2,55	66,30
Total			\$ 105,35

Fuente: Roberto Murillo

Elaborado por: El Autor

7.11 Servicios Básicos

Son aquellos servicios de primera necesidad que requiere la empresa para poder desarrollar su actividad económica. Esto representa un costo variable para la empresa ya que está en función de la producción.

Tabla 58. Servicios Básicos

Cantidad	concepto	valor mensual	Valor Anual
330	watts Energía Eléctrica	\$ 26,40	\$ 316,80
10	m3 Agua potable	6,07	72,84
2200	minutos locales+7MG Internet CLARO	61,39	736,68
Total		\$ 93,86	\$ 1.126,32

Fuente: Roberto Murillo

Elaborado por: El Autor

7.12 Mano de obra Indirecta

Para ofrecer un mejor servicio a los clientes de la empresa, es necesario tener un líder para la supervisión y evaluación de los servicios que se están desarrollando, en este cambio estará a cargo del jefe del departamento comercial.

Tabla 59. Mano de Obra Indirecta

Cant.	Concepto	Sueldo	IESS 9,35%	Sueldo bruto	valor anual
1	Jefe del Departamento comercial	\$ 500,00	\$ 46,75	\$ 453,25	\$ 5.439,00
Total Mano de Obra Indirecta		\$ 500,00	\$ 46,75	\$ 453,25	\$ 5.439,00

Fuente: Roberto Murillo

Elaborado por: El Autor

7.13 Reparación y Mantenimiento

Son los gastos ocasionados por el mantenimiento de los activos de la empresa, ya que es una forma preventiva para combatir el deterioro rápido de los mismos.

Tabla 60. Reparación y Mantenimiento

REPARACIÓN Y MANTENIMIENTO			
Cantidad	Descripción	Precio Unitario	Anual
40	Equipos computación	\$ 65,00	\$ 2.600,00
5	Equipos de oficina	35,00	175,00
Total		\$ 100,00	\$ 2.775,00

Fuente: Roberto Murillo

Elaborado por: El Autor

7.14 Gastos de administración

Son desembolsos que se originan en el área administrativa de la compañía, relacionados con la dirección y manejo de las operaciones de la empresa, estos gastos son:

- Sueldos y Salarios.
- Materiales de oficina.
- Publicidad.
- Depreciación de Activo Fijo.

Tabla 61. Gastos de Administración

Concepto	Valor mensual	Valor anual
Sueldo y salarios	\$ 7.063,45	\$ 84.761,40
Materiales de oficina	43,61	523,32
total	\$ 7.107,06	\$ 85.284,72

Fuente: Roberto Murillo

Elaborado por: El Autor

7.14.1 Sueldos y salarios

Son todos los sueldos y salarios a pagar al personal de las áreas administrativo-financiero, comercial, talento humano y limpieza de la empresa. A continuación un cuadro con los respectivas remuneraciones del personal de la compañía.

Tabla 62. Sueldos y Salarios

Nº personas	Funciones que desempeñan	Costo por Empleado	Aportación 9,35% IESS	Sueldo Bruto	Aportación al IEES de la Empresa 11,15%
1	Presidente	\$ 1.000,00	93,5	\$ 906,50	111,5
1	Gerente de Desarrollo Administrativo	\$ 500,00	46,75	\$ 453,25	55,75
1	Asistente de Desarrollo Administrativo	\$ 400,00	37,4	\$ 362,60	44,6
1	Gerente de Control	\$ 500,00	46,75	\$ 453,25	55,75
2	Asistente de Gerencia de Control	\$ 400,00	74,8	\$ 650,40	89,2
1	Jefe del departamento Financiero	\$ 500,00	46,75	\$ 453,25	55,75
1	Asistente contable	\$ 400,00	37,4	\$ 362,60	44,6
1	Asistente de Tesorería	\$ 400,00	37,4	\$ 362,60	44,6
1	Jefe del Departamento Legal	\$ 500,00	46,75	\$ 453,25	55,75
2	Asistentes del departamento legal	\$ 400,00	74,8	\$ 650,40	89,2
1	Jefe del Departamento de Inteligencia Operacional	\$ 400,00	37,4	\$ 362,60	44,6
2	Asistentes de Ventas	\$ 400,00	74,8	\$ 650,40	89,2
2	Asistentes de Promoción de Servicios	\$ 390,00	72,93	\$ 634,14	86,97
1	Mantenimiento-Limpieza	\$ 340,00	31,79	\$ 308,21	37,91
18	Total	\$ 6.530,00	\$ 759,22	\$ 7.063,45	\$ 905,38

Fuente: Roberto Murillo

Elaborado por: El Autor

7.14.2 Materiales de oficina

Son los suministros que se van a utilizar de manera cotidiana en las distintas áreas de la empresa.

Tabla 63. Materiales de Oficina

Cant.	Descripción	V. Unit	V. Total mensual
25	Carpeta manila T/oficio s/v 125lbs N.N.	0,15	3,75
1	Caja de clips	1,75	1,75
3	Papel bond Xerox Inen a4 75grs paq.500hjs.	4,12	12,36
1	Grapadora	3,50	3,50
1	Perforadora	2,50	2,50
10	Folder ideal oficio beige manila #1 c 150grs.paq. 10u	1,80	18,00
5	Estilete	0,35	1,75
Total			\$ 43,61

Fuente: Roberto Murillo

Elaborado por: El Autor

7.14.3 Promoción

Nos servirá para hacer llegar la información de los diferentes servicios que se ofrece por medio de la creación de una página web, volantes y folletos para que el cliente conozca todo lo referente a la empresa, será en forma anual.

Tabla 64. Promoción

Concepto	Valor mensual	Valor anual
Volante y folletos	200	600
Hosting página web	25	300
total	\$ 225,00	\$ 900,00

Fuente: Roberto Murillo

Elaborado por: El Autor

7.15 Costos promedio del servicio

Los valores que se presentarán a continuación, serán los costos de los servicios correspondientes al primer año, se ha tomado en cuenta la aprobación de 350 clientes atendidos que corresponden a los costos del primer año, acorde al estudio de mercado que se realizó.

Tabla 65. Proyección de Costos de Operación Financiero

Concepto	Costo Unitario	1	2	3	4	5
Costo fijo						
Insumo	16,55	105,35	108,51	111,77	115,12	118,57
Mano de obra indirecta	453,25	5439,00	5710,95	5996,50	6296,32	6611,14
Sueldos y salarios	7063,45	84761,40	91542,31	98865,70	106774,95	115316,95
Servicios básicos	93,86	1126,32	1182,64	1241,77	1303,86	1369,05
Materiales de oficina	43,61	523,32	539,02	555,19	571,85	589,00
Depreciación	666,48	7997,77	7997,77	7997,77	4543,05	4543,05
Reparación y mantenimiento	100,00	2775,00	2858,25	2944,00	3032,32	3123,29
Total costo fijo	8437,20	102728,16	109939,45	117712,69	122637,46	131671,05
Costo variable						
Mano de obra directa	2913,39	34960,68	36708,71	38544,15	40471,36	42494,93
Materiales directos	821,96	9863,52	10159,43	10464,21	10778,13	11101,48
Publicidad	225,00	900,00	927,00	954,81	983,45	1012,96
Seguro social	2480,50	29766,00	31254,30	32817,02	34457,87	36180,76
Total costo variable	6440,85	75490,20	79049,44	82780,18	86690,81	90790,12
No. Capacitaciones y Asesorías		425	431	438	445	451
Costo fijo unitario		241,71	254,81	268,74	275,79	291,67
Costo variable unitario		177,62	183,21	188,99	194,95	201,11
Costo unitario		419,34	438,02	457,73	470,74	492,79

Fuente: Roberto Murillo

Elaborado por: El Autor

En la tabla de Proyección de costos de operación financiero, se puede apreciar los resultados de la proyección de los costos fijos y variables. En el cual, nos indica que el costo unitario para el primer año es de \$ 419,34, mientras que hasta llegar al quinto año va aumentando a \$ 492,79, esto se da debido a ya que el número de clientes va aumentando el 2% anual según los datos de la UNICEF y el volumen de operación va de acorde con el nivel de cliente, por lo que conlleva al aumento de sus costos.

7.15.1 Estimación de los ingresos

Para poder determinar los ingresos del proyecto, es necesario conocer cuánto se puede visualizar a lo largo de su vida útil, el comportamiento que tengan señalados los resultados de dichos ingresos. Por medio del estudio de mercado, se determinó la demanda junto a la fijación del precio que tendrá la empresa GIANCONSTRUCT S.A. para su mercado. Para establecer estos ingresos, la empresa necesitará realizar una lista con todos los servicios junto con sus valores establecidos mediante las encuestas, se proporcionarán a sus clientes, ya que el objetivo del proyecto es conocer cuan rentable es la creación del mismo.

7.15.2 Determinación del precio de venta

Para poder determinar el precio de venta del servicio a ofrecer, es necesario poseer la información de la demanda que se tendrá anualmente, asimismo tener el valor total junto con los costos, para conocer el margen de utilidad. Para fijar el precio de venta, se ha estimado dos variables que son:

- Fijación de Precio.- Los datos que se han podido obtener a través del estudio de mercado los precios que los clientes querrán acceder, de acuerdo al poder adquisitivo y las necesidades de cada persona.
- Porcentaje de Servicio.- hay algunos de nuestros servicios que no se adquiere demasiado pero de igual forma se brindara el servicio correspondiente.

7.16 Proyección de Estados Financiero

7.16.1 Estado de resultados proyectado

El estado de resultados, refleja la obtención de pérdida o ganancias reales de las operaciones de la empresa al final del periodo, esto. En

este estado debe de reflejar los valores de la proyección tanto de los ingresos como el de los egresos o gastos, así mismo considerar los impuestos laborales y fiscales que rigen en nuestro país.

Tabla 66. Estado de Resultados Projectados

CONCEPTO	1	2	3	4	5
VENTAS	\$ 243.911,75	\$ 260.000,17	\$ 277.149,78	\$ 295.430,58	\$ 314.917,18
COSTO DE OPERACIONES	\$ 63.167,64	\$ 65.653,26	\$ 68.254,97	\$ 67.523,61	\$ 70.374,46
Mano de obra directa	\$ 34.960,68	\$ 36.708,71	\$ 38.544,15	\$ 40.471,36	\$ 42.494,93
Mano de obra indirecta	5.439,00	5.710,95	5.996,50	6.296,32	6.611,14
Materiales directos	9.863,52	10.159,43	10.464,21	10.778,13	11.101,48
Insumos	105,35	108,51	111,77	115,12	118,57
Reparación y mantenimiento	2.775,00	2.858,25	2.944,00	3.032,32	3.123,29
Depreciación	7.997,77	7.997,77	7.997,77	4.543,05	4.543,05
Servicios básicos	1.126,32	1.182,64	1.241,77	1.303,86	1.369,05
Publicidad	900,00	927,00	954,81	983,45	1.012,96
Utilidad bruta	\$ 180.744,11	\$ 194.346,91	\$ 208.894,81	\$ 227.906,97	\$ 244.542,72
Gastos de administración	\$ 115.050,72	\$ 123.335,63	\$ 132.237,90	\$ 141.804,66	\$ 152.086,71
Sueldo y salarios	\$ 84.761,40	\$ 91.542,31	\$ 98.865,70	\$ 106.774,95	\$ 115.316,95
Materiales de oficina	523,32	539,02	555,19	571,85	589,00
Seguro	29.766,00	31.254,30	32.817,02	34.457,87	36.180,76
Utilidad operacional	\$ 65.693,39	\$ 71.011,28	\$ 76.656,91	\$ 86.102,30	\$ 92.456,01
15% Participación de trabajadores	9.854,01	10.651,69	11.498,54	12.915,35	13.868,40
Utilidad antes del impuesto	\$ 55.839,38	\$ 60.359,59	\$ 65.158,37	\$ 73.186,96	\$ 78.587,61
22% impuesto a la renta	12.284,66	13.279,11	14.334,84	16.101,13	17.289,27
utilidad neta	\$ 43.554,72	\$ 47.080,48	\$ 50.823,53	\$ 57.085,83	\$ 61.298,34

Fuente: Roberto Murillo

Elaborado por: El Autor

7.16.2 Balance General Final

El Balance General Final, muestra la situación financiera de la empresa al término del período contable. En esta sección se puede visualizar la manera en que van evolucionando cuentas como Caja/Bancos, la misma que se va nutriendo de las utilidades netas que se van generando entre un período y otro como resultado del ejercicio contable.

Tabla 67. Proyección del Balance General Final

ACTIVOS	0	1	2	3	4	5
ACTIVOS CORRIENTES						
Caja/Bancos	11854,55	55409,27	102489,74	153313,28	210399,10	271697,44
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES	11854,55	55409,27	102489,74	153313,28	210399,10	271697,44
ACTIVOS FIJOS						
Equipos computación	15545,47	15545,47	15545,47	15545,47	15545,47	15545,47
Equipos de oficina	505,09	505,09	505,09	505,09	505,09	505,09
Muebles de oficina	13556,59	13556,59	13556,59	13556,59	13556,59	13556,59
Edificio	55000,00	55000,00	55000,00	55000,00	55000,00	55000,00
Terreno	15000,00	15000,00	15000,00	15000,00	15000,00	15000,00
Total activo fijo	99607,14	99607,14	99607,14	99607,14	99607,14	99607,14
ACTIVOS DIFERIDOS						
Gastos de Constitución	500,00	500,00	500,00	500,00	500,00	500,00
Gastos de Instalaciones y Adecuaciones	3500,00	3500,00	3500,00	3500,00	3500,00	3500,00
Permisos de Funcionamiento	475,00	475,00	475,00	475,00	475,00	475,00
Total activo diferido	4475,00	4475,00	4475,00	4475,00	4475,00	4475,00
TOTAL ACTIVOS	115936,69	159491,40	206571,88	257395,41	314481,24	375779,58
PASIVOS						
PASIVOS A CORTO PLAZO	-	-	-	-	-	-
PASIVOS A LARGO PLAZO	-	-	-	-	-	-
TOTAL DE PASIVOS	-	-	-	-	-	-
PATRIMONIO						
Capital Social	115936,69	115936,69	115936,69	115936,69	115936,69	115936,69
Utilidad del Ejercicio	-	43554,72	47080,48	50823,53	57085,83	61298,34
Utilidades Retenidas	-	-	43554,72	90635,20	141458,73	198544,55
TOTAL PATRIMONIO	115936,69	159491,40	206571,88	257395,41	314481,24	375779,58
TOTAL PASIVO+PATRIMONIO	115.936,69	159491,40	206571,88	257395,41	314481,24	375779,58

Fuente: Roberto Murillo

Elaborado por: El Autor

7.16.3 Flujo de caja

El flujo de caja, es el informe principal que muestra en forma resumida y clasificada los conceptos de entrada y salida de los recursos financieros, que es la conformación de varias cuentas, en el cual, representa los momentos que se incurre los ingresos y egresos de la compañía.

Capital de trabajo - Método del periodo de desfase

Para hallar el capital de trabajo se ha elegido, el método del periodo de desfase, ya que permite determinar la cuantía de los costos de operación, en este caso para la empresa será el total de egresos operacionales ya que se ofrece los servicios de consultoría y capacitación, en el que se debe financiarse desde el primer pago de la adquisición hasta el momento en que se recauda el ingreso por la venta de los servicios a ofrecer. En las capacitaciones, cada materia tiene un aproximado de duración de 24 días, solo en el último módulo, cada materia tiene una duración de 12 días, y se considera para la asesoría un tiempo aproximado de 24 días.

$K.T = (\text{total de egresos operacionales} / 360 \text{ días}) * \text{Número de días del ciclo productivo}$

$$K.T = (\$ 178.218,36 / 360) * 24$$

$$K.T = \$ 11.854,55$$

El resultado de K.T de \$11.854,55, se refleja en estudio financiero como la cuenta caja/bancos.

Además, nos indica los movimientos realizados de caja y sus respectivos desembolsos realizados en el periodo contable. Como se muestra a continuación en el siguiente cuadro:

Tabla 68. Flujo de Caja

PERIODOS	0	1	2	3	4	5
INGRESOS OPERACIONALES						
Ventas	\$ -	\$ 243.911,75	\$ 260.000,17	\$ 277.149,78	\$ 295.430,58	\$ 314.917,18
Total Ingresos Operacionales	\$ -	\$ 243.911,75	\$ 260.000,17	\$ 277.149,78	\$ 295.430,58	\$ 314.917,18
EGRESOS OPERACIONALES						
COSTO DE OPERACIONES	\$ -	\$ 63.167,64	\$ 65.653,26	\$ 68.254,97	\$ 67.523,61	\$ 70.374,46
Gastos Administrativos	-	115.050,72	123.335,63	132.237,90	141.804,66	152.086,71
Total Egresos Operacionales	\$ -	\$ 178.218,36	\$ 188.988,89	\$ 200.492,87	\$ 209.328,28	\$ 222.461,17
FLUJO OPERACIONAL	\$ -	\$ 65.693,39	\$ 71.011,28	\$ 76.656,91	\$ 86.102,30	\$ 92.456,01
INGRESOS NO OPERACIONALES						
Fondos Propios	\$ 115.936,69	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Otros Ingresos no operacionales	-	-	-	-	-	-
Total Ingresos No Operacionales	\$ 115.936,69	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
EGRESOS NO OPERACIONALES						
Inversión Fija	\$ 115.936,69	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Participaciones de Utilidades	-	9.854,01	10.651,69	11.498,54	12.915,35	13.868,40
Impuesto a la Renta	-	12.284,66	13.279,11	14.334,84	16.101,13	17.289,27
Total Egresos No Operacionales	\$ 115.936,69	\$ 22.138,67	\$ 23.930,80	\$ 25.833,38	\$ 29.016,48	\$ 31.157,68
FLUJO NO OPERACIONAL	\$ -	\$ (22.138,67)	\$ (23.930,80)	\$ (25.833,38)	\$ (29.016,48)	\$ (31.157,68)
FLUJO DE CAJA NETO	\$ (115.936,69)	\$ 43.554,72	\$ 47.080,48	\$ 50.823,53	\$ 57.085,83	\$ 61.298,34

Fuente: Roberto Murillo

Elaborado por: El Autor

7.17 Análisis de Rentabilidad: TMAR, TIR, VAN

7.17.1 Cálculo de la TMAR

Para el análisis de rentabilidad, es importante calcular la tasa de descuento o TMAR del proyecto, la misma que fue determinada en función al método del costo de capitales promedio ponderado, por tratarse de un proyecto de financiación interna (capital propio), entonces es importante hallar una tasa de descuento única que sea favorable para las dos partes involucradas en el que se toma la tasa de interés de consumo. De esta manera, el valor encontrado fue de 16.30%, es decir que este es el parámetro mínimo que determinará si el proyecto es rentable o no.

Tabla 69. Costo de Capitales Promedio Ponderado

FUENTE	APORTE	%	TASA	PONDERACIÓN
CAPITAL PROPIO DE ACCIONISTAS	\$ 115.936,69	100%	16,30%	16,30%

Fuente: Roberto Murillo

Elaborado por: El Autor

7.17.2 Tasa interna de retorno

7.17.3 Tasa interna de retorno del proyecto

Se utiliza para decidir sobre la aceptación o el rechazo del proyecto, para esto, el TIR se compara con una tasa mínima, en el cual es el costo de oportunidad, utilizado para comparar con el TIR será la tasa de rentabilidad libre de riesgo.

$$TIR = tm + (TM - tm) \frac{VAN_{tm}}{(VAN_{tm} - VAN_{TM})}$$

$$TIR = 24,28\%$$

La tasa interna de retorno es superior al costo de oportunidad que es del 24,28%, por lo tanto el proyecto es viable.

7.17.4 Tasa interna de retorno de los Inversionistas

$$TIR = tm + (TM - tm) \frac{VAN_{tm}}{(VAN_{tm} - VAN_{TM})}$$

$$TIR = 24,28\%$$

La tasa interna de retorno del inversionista es superior al costo de oportunidad que es del 24,28%, por lo tanto, el proyecto es viable. Por lo cual, el efecto de apalancamiento es positivo para el inversionista, ya que con menos cantidad de dinero invertido de sus recursos propios, la rentabilidad es superior a la que presentan en la evaluación del proyecto en su conjunto.

7.17.5 VAN

Los cálculos realizados para determinar la tasa interna de retorno arrojan la cifra de 24.28%, mientras que el valor actual neto es \$ 142.566,66; esto quiere decir que el proyecto es rentable ya que dentro de los primeros cinco años la empresa será capaz de recuperar su inversión y además, podrá obtener un rendimiento adicional de 24.28%, el cual está por encima de la tasa de descuento del proyecto o expectativa de retorno que en este caso es 16.30%

7.18 Punto de equilibrio

El punto de equilibrio es usado en general por empresas u organizaciones, con el fin de determinar la posible rentabilidad de vender nuestro servicio. Para calcular el punto de equilibrio se tiene que tener identificado el comportamiento de los costos; de otra manera es sumamente difícil determinar la ubicación de este punto.

- Costo Fijo.- son costos que no son sensibles a cambios en los niveles de actividad de la empresa, sino que permanecen estables.
- Costo Variable.- son costos que se modifican de acuerdo a las variaciones del volumen de producción o servicios.

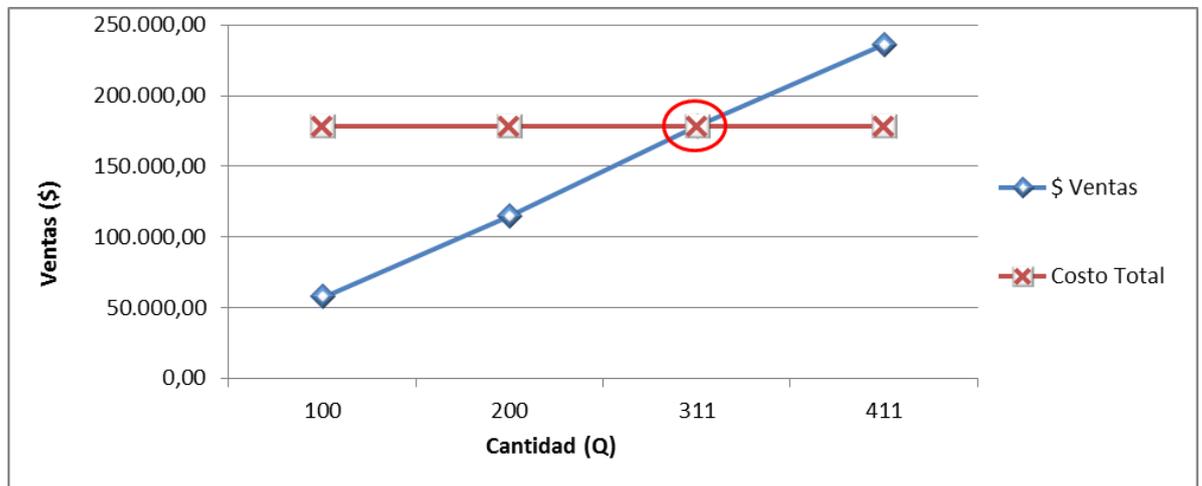
Tabla 70. Punto de Equilibrio

CONCEPTO	AÑO 1		
Precio de venta	573,91	573,91	573,91
Q Ventas	200	311	411
\$ Ventas	114782,00	178218,36	235877,01
Costo Variable	75490,20	75490,20	75490,20
Costo Fijo	102728,16	102728,16	102728,16
Costo Total	178218,36	178218,36	178218,36
Beneficio	-63436,36	0,00	134120,78

Fuente: Roberto Murillo

Elaborado por: El Autor

Gráfico 43. Punto de Equilibrio



$$Q^* = \frac{C_f}{(1 - C_v/P)}$$

Punto de Equilibrio (\$)año 1	178.218,36
-------------------------------	-------------------

Fuente: Roberto Murillo

Elaborado por: El Autor

7.18 Indicadores financieros

Los indicadores financieros, son los instrumentos que se utilizará para interpretar los resultados de la compañía, esto se da con la finalidad de convertir la información en elementos útiles para el usuario.

7.19.1 Índice de rentabilidad

Este índice, calcula la rentabilidad del proyecto, ya que mide la cantidad en que aumenta la inversión en relación con lo invertido, este índice comprende aquellos ratios que se relacionan con las ganancias en un cierto periodo con algunas cuentas del estado de resultados, como así también la situación patrimonial de la empresa.

Tabla 71. Análisis de Rentabilidad

PERIODOS	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	PROM.
Índice de Rentabilidad Sobre la Inversión	37,57%	40,61%	43,84%	49,24%	52,87%	44,82%
Índice de Rentabilidad Sobre las Ventas	17,86%	18,11%	18,34%	19,32%	19,46%	18,62%

Fuente: Roberto Murillo

Elaborado por: El Autor

7.19.2 Índice de rentabilidad sobre la inversión

De acuerdo con el proyecto, la proyección realizada, refleja que la compañía va a tener un 37,57% de rentabilidad, con relación a la inversión del proyecto en el primer año.

Fórmula

- Índice de rentabilidad sobre la

$$\text{Inversión} = \frac{\text{Utilidad neta}}{\text{Total Activo}}$$

$$I = 43.554,72 / 115936,69$$

$$I = 37,57\%$$

7.19.3 Índice de rentabilidad sobre las ventas

De acuerdo con el proyecto, la proyección realizada refleja que la compañía va a tener un 17,86% de rentabilidad, con relación a las ventas del proyecto en el primer año.

Formula

- Índice de rentabilidad sobre las

$$\text{Ventas} = \frac{\text{Utilidad neta}}{\text{Total de ventas}}$$

$$V = 43.554,72 / 243.911,75$$

$$V = 17,86\%$$

7.19.4 Índice de endeudamiento

El índice de endeudamiento mide la capacidad que tiene la empresa para seguirse endeudándose, de la correcta distribución de los pasivos. Se calcula simplemente dividiendo el total de pasivos y el total de activo.

$$IE = \frac{\text{total de Pasivos}}{\text{total de activos}}$$

$$IE = 0 / 115936,69$$

$$IE = 0\%$$

El nivel de endeudamiento de la empresa GIANCONSTRUCT S.A. se encuentra en el 0%, esto quiere decir que la participación de los acreedores o deudas de terceros, representa el valor antes mencionado sobre todos los bienes, derechos y propiedades que posee la compañía.

Análisis de escenarios

Este análisis sirve para determinar la forma en que se presentarían los resultados del negocio si se entablan ciertos escenarios, en este caso sólo se han afectado a las variables de costo de ventas y ventas para establecer los cambios de la rentabilidad del negocio. Para esto los

escenarios se fijaron en optimista: que las ventas crezcan en 5% y los costos bajen en el mismo porcentaje; por el contrario en un escenario pesimista las ventas caerían en un 5% mientras que los costos aumentarían en dicho porcentaje.

Tabla 72. Escenario Pesimista

Variaciones de variables	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5
Ventas	\$ 243.911,75	\$ 220.130,35	\$ 198.667,64	\$ 179.297,55	\$ 161.816,04
Costo variable	75490,20	79264,71	83227,95	87389,34	91758,81

VAN \$ (118.822,48)

Fuente: Roberto Murillo

Elaborado por: El Autor

Tabla 73. Escenario Optimista

Variaciones de variables	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5
Ventas	\$ 243.911,75	\$ 268.912,70	\$ 296.476,26	\$ 326.865,07	\$ 360.368,74
Costo variable	75490,20	71715,69	68129,91	64723,41	61487,24

VAN \$ \$ 237.843,84

Fuente: Roberto Murillo

Elaborado por: El Autor

Tabla 74. Equipos de Computación

Cant	Descripción	Valor unitario	Subtotal	IVA	Valor total
3	PANTALLA PROYECCION OMEGA PORT	88,39	265,17	31,82	296,99
3	PROYECTOR LG 2800 LUMINES 800x	499,10	1497,30	179,68	1676,98
13	HP Deskjet 2510	86,99	1130,87	135,70	1266,57
29	Acer Gateway SX2110G-UW308 AMD E1-1200 1.4GHz 500GB 4GB DVD-RW WIN8 BLACK Keyboard Mouse + MONITOR Acer Gateway 21.5" Pulgadas	387,99	11251,71	1350,21	12601,92
Total					15545,47

Fuente: Roberto Murillo

Elaborado por: El Autor

Tabla 75. Equipos de Oficina

Cant	Descripción	Valor unitario	Subtotal	IVA	Valor total
3	Uniden DECT1480-4A 6,0 Interference-Free Digital Expandible	69,99	209,97	25,20	235,17
1	Fax Panasonic	210,00	210,00	25,20	235,20
1	Dispensador de agua normal-caliente Tekno	31,00	31,00	3,72	34,72
5	Total				505,09

Fuente: Roberto Murillo

Elaborado por: El Autor

Tabla 76. Muebles de Oficina

Cant	Descripción	Valor unitario	Subtotal	IVA	Valor total
53	SILLA SECRETARIA NEGRA OMEGA	31,25	1656,25	198,75	1855,00
27	MESA COMPUTADORA OMEGA DE VIDR	111,61	3013,47	361,62	3375,09
26	MESA ESCRITORIO COMPUTADOR 2 CAJONERAS MARCA OMEGA	210,94	5484,38	658,13	6142,50
26	ARCHIVEROS	75,00	1950,00	234,00	2184,00
Total					13556,59

Fuente: Roberto Murillo

Elaborado por: El Autor

Tabla 77. Edificio

Metros	Descripción	Valor Mtr2	Valor total
200	Cdla Iteel	275,00	55000,00

Fuente: Roberto Murillo

Elaborado por: El Autor

Tabla 78. Terreno

Metros	Descripción	Valor Mtr2	Valor total
100	terreno mucho lote 2da etapa	150,00	15000,00

Fuente: Roberto Murillo

Elaborado por: El Autor

7.20 Depreciación de Activo Fijo

La depreciación es el desgaste de los activos fijos de la empresa en su vida útil, se entiende por vida útil el lapso el cual se espera que Activo fijo pierda todo su valor.

La vida contable o útil legal es:

- Edificio 20 años.
- Mobiliarios y enseres 10 años.
- equipos de computación 3 años.
- Vehículo 5 años.

Los terrenos son los únicos activos fijos que no se deprecian en la compañía.

Tabla 79. Depreciación

Concepto	Inversión	Porcentaje	Valor residual	Años vida útil	Valor anual
Gastos de Instalaciones y Adecuaciones	\$ 3.500,00	5%	\$ 175,00	5	\$ 665,00
Equipos computación	15.545,47	33%	5.181,30	3	3.454,72
Equipos de oficina	505,09	10%	50,51	10	45,46
Muebles de oficina	13.556,59	10%	1.355,66	10	1.220,09
Edificio	55.000,00	5%	2.750,00	20	2.612,50
Total			\$ 9.512,47		\$7.997,77

Fuente: Roberto Murillo

Elaborado por: El Autor

CONCLUSIONES

Para la realización de la tesis del “ PROYECTO DE FACTIBILIDAD PARA LA CREACIÓN DE UNA EMPRESA DE CONSULTORÍA Y CAPACITACIÓN PARA LA PREVENCIÓN DE LAVADO DE ACTIVOS Y LICITUD DE FONDOS DIRIGIDA AL SECTOR INMOBILIARIO SOBRE CLIENTES NACIONALES Y EXTRANJEROS”

Se plantearon objetivos específicos que fueron desarrollados a lo largo de la conceptualización de los capítulos que iniciaron desde los antecedentes, dirigiéndose hacia la consultoría, capacitación, y estudio de Mercado y Financiero que fueron importantes al ofrecer el servicio para la prevención de lavado de activos sobre las personas jurídicas y naturales del sector.

- Al revisar la situación del mercado actualmente, se observó que existía un problema latente en el sector inmobiliario, el cual es el lavado de activos, este sector siendo regulado por la Unidad de Análisis Financiero en base a nuevas normativas, carece de sistemas de control y tecnológicos para implementarse, a su vez se señaló también la falta de capacitación sobre el tema de lavado de dinero en Guayaquil, lo que hace frecuente que se den actividades ilícitas de manera cotidiana y sin ningún control, puesto que aun este delito trasciende a escenarios internacionales que perjudican al sector Inmobiliario y no solo a eso sino a todo el sistema financiero. Sin embargo existen normativas que se están poniendo en práctica para mitigar el problema estructural y de concientización sobre la prevención de lavado de Activos en Ecuador.
- La empresa GIANCONSTRUCT tendrá como fin la capacitación y consultoría sobre Prevención de lavado de Activos sobre empresas, personas jurídicas y naturales e inmobiliarias, esta se constituirá formalmente como sociedad anónima con fines de lucro y su organigrama

laboral deberá funcionar con un total de 27 empleados entre funcionarios y área operativa una vez establecido el lugar el cual será puesto por parte de un Accionista. También Implementara procesos de análisis tecnológicos para la elaboración de reportes, trabajara en conjunto con listas internacionales y organismos de control puestos estos son los que regulan al delito de lavado en el Ecuador. Una de sus fortalezas más fuertes será la capacitación y el desarrollo de procesos de control.

- En cuanto a la competencia queda claro que los competidores directos están a la vanguardia de la información pero aún carecen de inducción sobre sectores específicos, a su vez señala que los mismos podrán incursionar de manera espontánea y su fuerte podría ser la publicidad sobre nuevo temas y normativas, por lo tanto en el estudio se establece el plan de marketing y estrategias que permitirán mitigar cualquier efecto negativo que pueda influir en nuestra demanda.
- La consultoría por su parte se llevara a cabo en aquellas empresas obligadas a llevar contabilidad del sector inmobiliario y actividades de Construcción que se enmarquen en las normativas de control impuestas por la Unidad de Análisis Financiero, queda claro que esto llevara una planeación previa y tendrá un análisis exhaustivo sobre la base de datos entregadas, este procesos de consultoría también puede dar paso hacia la capacitación de los empleados de las empresas, por lo tanto no se deberá descartar de incluir cierto parámetros de estos en el plan de consultoría.
- En la Investigación de Mercado se determinó que existen clientes potenciales como empresas, ya que nos enfocaremos hacia la ciudad de Guayaquil, debido al incremento del delito de lavado de activos, aquí se realizaron preguntas sobre como aprovecharían las empresas un sistema de capacitación y consultoría y hubo una buena acogida puesto que al

tratarse de un tema vigente, las personas alcanzadas por la muestra cedieron a buscar capacitarse y obtener el servicio ofrecido.

- Las capacitaciones por su parte como la fuerza que impulsa al proyecto se destaca por dirigirse a empresas del sector dando pauta a establecer controles sobre el tema de lavado de activos enmarcado en la política de educación sobre leyes y normativas así como el auge de este servicio en el país, se considera así entonces que una capacitación completa será también uno de los motores que incentivarán al desarrollo de la Economía del Ecuador este sector.

- Este Proyecto deberá realizarse con una inversión inicial de \$ 115.936,69 el cual será financiado por medio de los accionistas, haciendo el análisis financiero se determinó lo siguiente El VAN genera resultados netos de \$142.566,66, con lo que se recupera la inversión de \$ 115.936,69. El TIR = 24,82% > 16,30%, lo cual indica que el rendimiento del proyecto es mayor al costo de capital de los accionistas, por lo que el proyecto es viable. El proyecto pronostica generar utilidades, en el cual le da a los accionistas, la seguridad de que su capital está correctamente invertido y el proyecto generara la rentabilidad esperada.

RECOMENDACIONES

En base al estudio las recomendaciones planteadas son las siguientes:

- Se deberá implementar el Proyecto de consultoría y Capacitación en Guayaquil. puesto que el mismo influirá en bajar y detener la actividad criminal de disfrazar el dinero por compra de bienes inmuebles, a su vez hará entender a la gente la importancia que es capacitarse para evitar ser víctimas del delito de lavado, esto incentivara al desarrollo y estabilidad en el entorno financiero ya que evitara que más dinero ilícito ingrese al sistema.
- También una recomendación clave es reforzar más los procesos internos de la empresa, si bien es cierto contara con personal capacitado a la vanguardia con excelentes tecnología para la consultoría y capacitación, un exceso de clientes inusuales podría generar un posible colapso de información sino se toman las acciones respectivas y sin respaldo podría generarse perdida de información.
- La competencia es agresiva por lo tanto se deberá empezar con una campaña fuerte de marketing, es importante también estudiar las debilidades a fondo de estas compañías, ya que directa o indirectamente la competencia querrá incursionar al sector de estudio del Proyecto.
- El tema de consultoría y asesorías deberá ser analizado por la junta directiva de la empresa como la opción más viable a largo plazo, puesto que las capacitaciones por un lado irán decreciendo a medida de que las empresas adquieren mayor conocimiento sobre el tema del lavado de activos.
- Aunque la investigación de mercados arrojo datos favorables no se debería descartar la posibilidad de incursionar en nuevos mercados de

capacitación sería importante para la empresa adaptarse a la demanda a nivel local, pero con diversificación en la educación sobre el tema de prevención de lavado de activos en los diferentes sectores afectados.

- Como se mencionó las capacitaciones quizás irán descendiendo a medida que las empresas adquieran el nivel de educación requerido, pero mientras tanto la empresa GIANCONSTRUCT deberá actualizarse constantemente con el fin de ir a la vanguardia de la información a impartir.
- Como opción también se debería plantear que para mejorar la rentabilidad, una estrategia buena sería tratar de abarcar una mayor parte del mercado, ofreciendo el servicio online a través de la página web, crear la opción servicios en línea, para ofrecer capacitaciones a distancia y a su vez prestar el servicio de asesoría.

BIBLIOGRAFÍA

- Banco Bolivariano C.A. (2012). Manual para prevenir el Lavado de Activos y Financiamiento de delitos. *Capitulo VI, Sistemas de Monitoreo*. Guayaquil, Guayas, Ecuador.
- Banco Bolivariano C.A. (2012). Manual para Prevenir el Lavado de Activos y Financiamiento de Delitos. *Capitulo VIII, Reserva y Conidencialidad de Informacion, Mantenimiento de Infomacion*. Guayaquil, Guayas, Ecuador.
- Carpio, D. C. (2012, Junio). Doctora Especializada en Prevencion de Lavado de Activos. (B. R.-C. Vela, Interviewer)
- CIA. (2013). *Central Intelligence Agency of United States of America*. Retrieved Octubre 20, 2013, from <https://www.cia.gov/index.html>
- CICAD-OEA. (2013). *Organization of Americans State*. Retrieved Octubre 20, 2013, from http://www.cicad.oas.org/main/default_eng.asp
- CONSEP. (2013). *Consejo Nacional de Control de Sustancias Estupefacientes y Psicotrópicas*. Retrieved Octubre 24, 2013, from <http://www.consep.gob.ec/>
- Diario El Comercio. (2013, Enero). La inmobiliaria es Vulnerable al Lavado de activos.
- Ecuador en Cifras. (2013, 01 01). *Ecuador en Cifras*.
- EGMONT. (2013). *The Egmont Group*. Retrieved Octubre 20, 2013, from <http://www.egmontgroup.org/>
- FBI. (2013). *The Federal Bureau of Investigations*. Retrieved Octubre 24, 2013, from <http://www.fbi.gov/>
- GAFI. (2012). *GAFI- Grupo de Accion Financiera Internacional*. Retrieved Octubre 20, 2013, from <http://www.fatf-gafi.org/>

- Global Profile. (2010). *Global Profile Conozca su cliente*. Retrieved Agosto 8, 2013, from <http://www.globalprofile.net/knowyourcustomer.php>
- INTERPOL. (2013). *INTERPOL - Connecting Police for a Safer World*. Retrieved Octubre 20, 2013, from <http://www.interpol.int/>
- OCC. (2013). *Office of the Comptroller of the Currency- Departamento del Tesoro de los Estados Unidos*. Retrieved Octubre 21, 2013, from <http://www.occ.gov/news-issuances/bulletins/rescinded/bc-rescinded.html>
- OFAC. (2013). *Departamento del Tesoro de los Estados Unidos - Oficina de Control de Activos Extranjeros*. Retrieved Octubre 24, 2013, from <http://www.treasury.gov/about/organizational-structure/offices/Pages/Office-of-Foreign-Assets-Control.aspx>
- PricewaterhouseCoopers Consultores, Auditores y Compañía Limitada. (2010). *Control y Prevencion de Lavado de Dinero, Vision de La Industria*. Chile: Edicion Especial.
- Servicio de Rentas Internas. (2013). *Paraisos Fiscales, Paises de Alto Riesgo*. Guayaquil.
- Servicios de Rentas Internas- SRI. (2008). *RESOLUCIÓN No. NAC-DGER2008-0182*. Quito: Resoluciones y leyes.
- SRI. (2011, 04 12). *SRI*. Retrieved 11 15, 2011, from SRI: <https://declaraciones.sri.gov.ec/facturacion-internet/consultas/publico/ruc-datos2.jspa>
- SRI. (2011, 10 06). *SRI*. Retrieved 11 15, 2011, from SRI: <https://declaraciones.sri.gov.ec/facturacion-internet/consultas/publico/ruc-establec-paginador.jspa>
- Superintendencia de Bancos de Guatemala. (2011). *Administracion del Riesgo de Lavado de Dinero u Otros Activos y Financiamiento del Terrorismo*. Guatemala: Guia Numero 1.

- Telegrafo, E. (2013, 07 1). *Diario el Telegrafo*. Retrieved from www.eltelegrafo.com
- UAF. (2012). *Unidad de Análisis Financiero, Sujetos Obligados a Reportar*. Retrieved Octubre 25, 2013, from <http://www.uaf.gob.ec/index.php/iquienes-son-y-que-hacen-los-sujetos-obligados>
- Unidad de Análisis Financiero - UAF. (2012). *Reporte de Operaciones y Transacciones que superan el umbral*. Quito: Estadísticas.
- Unidad de Análisis Financiero - UAF. (2012). *Unidad de Analisis Financiero*. Retrieved Agosto 2, 2013, from <http://www.uaf.gob.ec/index.php/quienes-somos/antecedentes>
- Unidad de Análisis Financiero- UAF. (2012). *Unidad de Analisis Financiero*. Retrieved Agosto 30, 2013, from <http://www.uaf.gob.ec/index.php/quienes-somos/sub-menu-2>
- Unidad de Análisis Financiero- UAF. (2012, Marzo 30). *Unidad de Analisis Financiero- Resoluciones*. Retrieved Agosto 5, 2013, from <http://www.uaf.gob.ec/index.php/normativa/resoluciones?start=10>
- UNODC. (2013). *UNODC, United Nations Office on Drugs and Crime*. Retrieved Octubre 20, 2013, from <http://www.unodc.org/>

ANEXOS

Anexo 1. Lista de Paraísos Fiscales y Países no Cooperantes

Organismo de Control:	Superintendencia de Bancos y Seguros
Texto:	<i>“Sobre la base de la clasificación de la Organización de Cooperación y Desarrollo Económico OCDE, se emite una lista, que corresponde a los países considerados como “Paraísos Fiscales no cooperantes en materia de impuestos” y otros definidos como “Paraísos Fiscales”, los que merecerán la aplicación de mayor debida diligencia al momento de realizar operaciones o transacciones con personas radicadas en ellos o con fondos provenientes de esos países”</i>
“PARAÍOS FICALES NO COOPERANTES EN MATERIA DE IMPUESTOS” CONFORME LA OCDE	1 ANDORRA 2 PRINCIPADO DE LIECHTENSTEIN 3 PRINCIPADO DE MÓNACO
“PARAÍOS FICALES” SEGÚN LA OCDE	4 ANGUILA (Territorio no autónomo del Reino Unido) 5 ANTIGUA y BARBUDA (Estado independiente) 6 ANTILLAS NEERLANDESAS 7 ARUBA (Territorio de Países Bajos) 8 BAHAMAS 9 BAHRAIN 10 BERMUDA 11 BELICE 12 CHIPRE 13 DOMINICA 14 GIBRALTAR 15 GRANADA 16 GUERNESEY 17 ISLAS COOK 18 ISLAS CAYMAN 19 ISLA DE JERSEY 20 ISLA DE MAN 21 ISLAS TURCAS Y CAICOS 22 ISLAS VÍRGENES BRITÁNICAS 23 ISLAS VÍRGENES DE LOS ESTADOS UNIDOS 24 LIBERIA 25 MALTA 26 MAURICIO 27 MONTSERRAT 28 NAURU 29 NIUE 30 PANAMÁ 31 SAMOA 32 SAN MARINO 33 SEYCHELLES 34 SANTA LUCÍA 35 SAN CRISTÓBAL Y NIEVES

Fuente: Superintendencia de Banco y Seguros (SBS)

Elaborado por: El Autor

Anexo 2. Lista de Paraísos Fiscales y Regímenes Fiscales Lista No.1

Organismo de Control:	Servicio de Rentas Internas
Texto:	<i>Para todos los efectos previstos en la Ley Reformativa para la Equidad Tributaria del Ecuador, se consideran como paraísos fiscales y como regímenes fiscales preferentes, incluidos, en su caso, dominios, jurisdicciones, territorios o Estados asociados, aquellos que se detallan a continuación:</i>
<p>PARAÍSOS FICALES Y REGÍMENES FISCALES PREFERENTES</p> <p>GROENLANDIA</p> <p>GUAM (Territorio no autónomo de los EEUU)</p> <p>HONG KONG (Territorio de China)</p> <p>ISLA DE COCOS O KEELING</p> <p>ISLA DE COOK (Territorio autónomo asociado a Nueva Zelanda)</p> <p>ISLA DE MAN (Territorio del Reino Unido)</p> <p>ISLA DE NORFOLK</p> <p>ISLA DE SAN PEDRO Y MIGUELÓN</p> <p>ISLA QESHM</p> <p>ISLAS AZORES</p> <p>ISLAS CAIMÁN (Territorio no autónomo del Reino Unido)</p> <p>ISLAS CHRISTMAS</p> <p>ISLAS DEL CANAL (Guernesey, Jersey, Alderney, Isla de Great Stark, Herm, Little Sark, Brechou, Jethou, Lihou)</p> <p>ISLAS DEL PACÍFICO</p> <p>ISLAS SALOMÓN</p>	<p>ANGUILA (Territorio no autónomo del Reino Unido)</p> <p>ANTIGUA Y BARBUDA (Estado independiente)</p> <p>ANTILLAS HOLANDESAS (Territorio de Países Bajos)</p> <p>ARCHIPIÉLAGO DE SVALBARD</p> <p>ARUBA (Territorio de Países Bajos)</p> <p>ISLA DE ASCENSIÓN</p> <p>BARBADOS (Estado independiente)</p> <p>BELICE (Estado independiente)</p> <p>BERMUDAS (Territorio no autónomo del Reino Unido)</p> <p>BRUNEI DARUSSALAM (Estado independiente)</p> <p>CAMPIONE D'ITALIA (Comune di Campioned'Italia)</p> <p>COLONIA DE GIBRALTAR</p> <p>COMUNIDAD DE LAS BAHAMAS (Estado independiente)</p> <p>EL COMMONWEALTH DE DOMINICA (Estado asociado)</p> <p>EMIRATOS ÁRABES UNIDOS (Estado independiente)</p> <p>ESTADO ASOCIADO DE GRANADA (Estado independiente)</p> <p>ESTADO DE BAHREIN (Estado independiente)</p> <p>ESTADO DE KUWAIT (Estado independiente)</p> <p>ESTADO DE QATAR (Estado independiente)</p>

Fuente: Servicio de Rentas Internas (SRI)

Elabora por: El Autor

Anexo 3. Paraísos Fiscales y Regímenes Preferentes Lista No.2

Organismo de Control:	Servicio de Rentas Internas
<p>PARAÍOS FICALES Y REGÍMENES FISCALES PREFERENTES</p> <p>REPÚBLICA DE ALBANIA REPÚBLICA DE ANGOLA REPÚBLICA DE CABO VERDE (Estado independiente) REPÚBLICA DE CHIPRE REPÚBLICA DE DJIBOUTI (Estado independiente) REPÚBLICA DE LAS ISLAS MARSHALL (Estado independiente) REPÚBLICA DE LIBERIA (Estado independiente) REPÚBLICA DE MALDIVAS (Estado independiente) REPÚBLICA DE MALTA (Estado independiente) REPÚBLICA DE MAURICIO REPÚBLICA DE NAURU (Estado independiente) REPÚBLICA DE PANAMÁ (Estado independiente) REPÚBLICA DE SEYCHELLES (Estado independiente) REPÚBLICA DE TRINIDAD Y TOBAGO REPÚBLICA DE TÚNEZ REPÚBLICA DE VANUATU REPÚBLICA DEL YEMEN REPÚBLICA DEMOCRÁTICA SOCIALISTA DE SRI LANKA SAMOA AMERICANA (Territorio no autónomo de los EEUU) SAMOA OCCIDENTAL SAN VICENTE Y LAS GRANADINAS (Estado independiente) SANTA ELENA SANTA LUCÍA SERENÍSIMA REPÚBLICA DE SAN MARINO (Estado independiente) SULTANADO DE OMÁN TOKELAU TRIESTE (Italia) TRISTAN DA CUNHA (SH Saint Helena) TUVALU ZONA ESPECIAL CANARIA ZONA LIBRE DE OSTRAVA</p>	<p>ISLAS TURKAS E ISLAS CAICOS (Territorio no autónomo del Reino Unido) ISLAS VÍRGENES BRITÁNICAS (Territorio no autónomo del Reino Unido) ISLAS VÍRGENES DE ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA KIRIBATI LABUAN MACAO MADEIRA (Territorio de Portugal) MONTSERRAT (Territorio no autónomo del Reino Unido) MYAMAR (ex Birmania) NIGERIA NIUE PALAU PITCAIRN POLINESIA FRANCESA (Territorio de Ultramar de Francia) PRINCIPADO DE LIECHTENSTEIN (Estado independiente) PRINCIPADO DE MÓNACO PRINCIPADO DEL VALLE DE ANDORRA REINO DE SWAZILANDIA (Estado independiente) REINO DE TONGA (Estado independiente) REINO HACHEMITA DE JORDANIA REPÚBLICA COOPERATIVA DE GUYANA (Estado independiente)</p>

Fuente: Servicio de Rentas Internas (SRI)

Elabora por: El Autor

Anexo 4. Requisitos de Vinculación de Clientes

- Nombres y apellidos completos
- Lugar y Fecha de Nacimiento
- Número de Identificación: Cedula de Ciudadanía, cedula de identificación, documento de identificación en el caso que fuera refugiado (Visa 12 IV) o pasaporte vigente en el caso de extranjeros.
- Ciudad y país de residencia
- Dirección y número de teléfono domicilio
- Dirección y correo electrónico (si aplica)
- Nombre y apellidos del cónyuge (si aplica)
- Número de Identificación del cónyuge (si aplica)
- Descripción de la actividad económica
- Detalle de los ingresos que provengan de actividades económicas declaradas.
- Nombre, dirección, número telefónico y correo electrónico del lugar donde trabaja.
- Un Detalle completo de los ingresos netos referente a otra actividad específica.
- Situación financiera (total de activos y pasivo)
- 2 Referencias personales, 2 referencias Bancarias, 2 referencias comerciales.
- Copia de cualquier planilla de servicio básico.

Adicionalmente como requisito fundamental deberá ser firmado el formulario de licitud de Fondos creado por la empresa GIANCONSTRUC S.A. para que quede constancia del acto legal y que la persona declare que los fondos van a provenir de un origen lícito concluyendo así la primera fase de vinculación de cliente.

Fuente: Roberto Murillo

Elaborado por: El Autor

Anexo 5. Formulario de licitud de Fondos para Inmobiliarias

		FORMULARIO DE DECLARACION DE ORIGEN LICITO DE FONDOS					
Datos del cliente de la Inmobiliaria			Fecha:		Proceso:		
Apellidos y Nombres completos/Nombre de la empresa							
Dirección:		Ciudad		Teléfonos			
Telefono fijo:							
Celular:							
Actividad económica:		Profesión:		RUC/No. Cédula:			
Datos de la transacción							
Tipo de transacción:							
De origen de fondos							
1 Abono							
2 Venta de inmueble							
3 Remate							
4 Renovación de Inversion							
5 Recursos provenientes de actividades comerciales y de producción propias							
6 Otro (señáleles _____)							
De destino de fondos							
Compra de Vivienda							
Valor total de la inversión propia							
Declaro que el origen de fondos propios para ejecutar las transacciones citadas han sido obtenidos de forma lícita.							
Declaro que los recursos con los cuales se adquirió o construyó los bienes que se venden han de sido de origen lícito.							
Declaro que los recursos a recibir de la Institucion Financiera, o BIESS son de origen licito							
Declaro que la información consignada es verdadera y autorizo a la inmobiliaria a realizar cualquier verificación sobre los datos aquí consignados y entregar los datos señalados a autoridades competentes de ser el caso:							
FIRMA DEL CLIENTE							

Fuente: Roberto Murillo

Elaborado por: El Autor

Anexo 6. Lista de Países por OFAC

Organismo:	OFAC (Oficina de Control de Activos Foráneos)
<p>PAISES Y TERRITORIOS ESPECIALMENTE DESIGNADOS COMO NO COOPERANTES PARA COMBATIR EL LAVADO DE DINERO Y EL FINANCIAMIENTO AL TERRORISMO</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Nauru 2. Nigeria 3. Balcanes 4. Bosnia-Herzeegovina 5. Burma 6. Cuba 7. Irak 8. Irán 9. Liberia 10. Líbano 11. Myanmar 12. Corea del Norte 13. Siria 14. Sudán 15. Somalia 16. Zimbabwe

Fuente: Oficina de Control de Activos Foráneos (OFAC)

Elaborado por: El Autor

Anexo 7. Listas de la GAFI

Organismo:		GAFI (Grupo de Acción Financiera Internacional)	
Texto:		<p><i>"El Grupo de Acción Financiera sobre lavado de dinero (GAFI) ha celebrado la reunión de los grupos de trabajo y la tercera reunión plenaria bajo la Presidencia del italiano Giancarlo del Buffalo, en Paris los días 18 a 22 de Junio de 2012. Mediante comunicación pública de 25 de junio el GAFI ha actualizado el estado de situación de las listas de países con deficiencias en sus sistemas anti lavado de dinero y contra el financiamiento del terrorismo.</i></p>	
GAFI - LISTA ROJA		1. Irán 2. República Democrática del Pueblo de Korea	
GAFI - LISTA NEGRA	1. Cuba 2. Bolivia 3. Etiopía 4. Ghana 5. Indonesia 6. Kenia 7. Myanmar 8. Nigeria 9. Paquistán	10. Sto. Tomé y Príncipe 11. Shri Lanka 12. Siria 13. Tailandia 14. Tanzania 15. Turquía 16. Ecuador 17. Vietnam 18. Yemen	
GAFI - LISTA GRIS	1. Argelia 2. Angola 3. Antigua y Barbuda 4. Argentina 5. Bangladesh 6. Brunei 7. Camboya 8. Kirguizistán 9. Marruecos 10. Mongolia	11. Namibia 12. Nepal 13. Nicaragua 14. Filipinas 15. Sudán 16. Tayiskistán 17. Trinidad & Tobago 18. Venezuela 19. Zimbawe 20. Afganistán 21. Albania 22. Kuwait.	

Fuente: Control Capital

Elabora por: El Autor

Anexo 8. Formato de Calificación

GIANCONSTRUCT S.A.			
Departamento de Capacitacion			
Detalle del Formato de Calificacion			
PERIODO: Enero 2014 - Diciembre 2014			
		FECHA	
		LUGAR	
		AREA	
		HORA	
CALIFICACIONES		PARTICIPANTES	
Promedio Generales		# De participantes	Porcentaje %
Grados de Valoración		100	
NOMBRE		CÉDULA	CALIFICACIÓN
No.			%

Fuente: Roberto Murillo

Elabora por: El Autor

Anexo 9. Formulario de Encuesta

Ingeniería en Comercio y Finanzas Internacionales Bilingüe Facultad de Especialidades Empresariales

Edad: 20–25 26–31 32–37 38–43 >44

Sexo: M F

Cargo: Administrador Gerente Supervisor Vendedor
 Otro

Compañía:

1.- ¿Sabe usted que es Lavado de Activos y Financiamiento de delitos?

Sí No

2.- ¿Conoce usted empresas que realizan asesorías y/o capacitaciones basadas en la prevención de lavado de activos?

Sí No

3.- ¿Qué opinión de referencia tiene usted sobre las asesorías y/o capacitaciones sobre este enfoque hacia las empresas inmobiliarias?

- Es importante
- Permite mayor competitividad
- Incrementa la confianza de la empresa
- Requiere de altos costos de Inversión
- Otros

4.- ¿Considera usted necesario que las empresas invirtieran en asesorías y/o capacitaciones para su Personal?

Sí No

5.- ¿Su empresa o en su lugar de trabajo, ha contratado en algún momento una consultora que brinde asesoría y/o capacitaciones en lo referente al lavado de activos?

Sí No

6.- ¿Si ha hecho uso de estos tipos de servicios en lo referente a asesoría y/o capacitación a la prevención de lavado de activos en su empresa, cómo calificaría los servicios prestados por esta?

- Excelente
- Bueno
- Malo

7.- ¿Le interesaría contar con una empresa que lo asesore y/o capacite en la prevención de lavados de activos?

Sí No (Finaliza la encuesta)

8.- ¿De los servicios presentados a continuación, cual o cuales cree que debería optar en escoger para prevenir el lavado de activos?

- _ Vinculación de los clientes de las Inmobiliarias.
- _ Organismos de controles nacionales e internacionales.
- Análisis sobre listas de control nacionales e Internacionales y Países de Alto Riesgo.
- _ Verificación de Información/Creación de Matriz de Riesgo.
- _ Análisis de clientes de Alto Riesgo y sus Inversiones.
- _ Monitoreo de Clientes en base a Matriz de Riesgo.
- _ Reporte de Transacciones Inusuales a la UAF.
- _ Conozca a su empleado y Capacitaciones sobre las inmobiliarias.
- _ Confidencialidad, reserva y conservación de Información, mantenimiento de registros.

9.- ¿Qué precio estaría dispuesto a pagar por asesoría y/o capacitación de forma generalizada en los servicios mencionados en la pregunta #9?

Opciones	Precio Asesoría	
Vinculación de los clientes de las Inmobiliarias.	Entre \$75 a \$150	
	Entre \$151 a \$200	
	Entre \$201 a \$250	
Organismos de controles nacionales e internacionales.	Entre \$75 a \$100	
	Entre \$151 a \$200	
	Entre \$201 a \$250	
Análisis sobre listas de control nacionales e Internacionales y Países de Alto Riesgo.	Entre \$75 a \$100	
	Entre \$151 a \$200	
	Entre \$201 a \$250	
Verificación de Información/Creación de Matriz de Riesgo.	Entre \$75 a \$100	
	Entre \$151 a \$200	
	Entre \$201 a \$250	
Análisis de clientes de Alto Riesgo y sus Inversiones.	Entre \$75 a \$100	
	Entre \$151 a \$200	
	Entre \$201 a \$250	
Monitoreo de Clientes en base a Matriz de Riesgo.	Entre \$75 a \$100	
	Entre \$151 a \$200	
	Entre \$201 a \$250	
Reporte de Transacciones Inusuales a la UAF.	Entre \$75 a \$100	
	Entre \$151 a \$200	
	Entre \$201 a \$250	
Conozca a su empleado y Capacitaciones sobre las inmobiliarias.	Entre \$75 a \$100	
	Entre \$151 a \$200	
	Entre \$201 a \$250	
Confidencialidad, reserva y conservación de Información,	Entre \$75 a \$100	

mantenimiento de registros.	Entre \$151 a \$200	
	Entre \$201 a \$250	

10.- ¿Con que frecuencia considera que se debería contrataría los servicios de asesoría y/o capacitación acerca de la prevención de lavados de activos?

Mensual

Trimestral

Semestral

Anual

Fuente: Investigación de Mercado

Elaborado por: El Autor

Anexo 10. Formulario de Entrevista

Nombres: _____

Apellidos: _____

Profesión: _____

¿Sabe usted que es Lavado de Activos y Financiamiento de delitos?

¿De acuerdo a su criterio, conoce de alguna empresa que capacite a las inmobiliarias o constructores en Prevención de lavado de activos? Si su respuesta es sí, por favor enumérelas

¿Se sentiría seguro si al comprar/ vender una vivienda le ofrecen el respaldo de que la persona o inmobiliaria, posea sistemas de control que evite el lavado de activos por ende la seguridad de su inversión?

¿Cuál cree usted que sería el paso más importante en la negociación de un inmueble?

¿Puesto que el Lavado de activos es un delito que afecta al sector inmobiliario, estaría dispuesto a aportar y en facilitar información para comprobar la licitud de los fondos de su inversión?

Fuente: Investigación de Mercado

Elaborado por: El Autor