

**UNIVERSIDAD POLITÉCNICA SALESIANA
SEDE QUITO**

**CARRERA:
CONTABILIDAD Y AUDITORÍA**

**Trabajo de titulación previo a la obtención del título de:
LICENCIADO EN CONTABILIDAD Y AUDITORÍA**

TEMA:

**LA RESOLUCIÓN (SCVS-DSC-2018-0041) “NORMAS DE
PREVENCIÓN DE LAVADO DE ACTIVOS, FINANCIAMIENTO DEL
TERRORISMO Y OTROS DELITOS” Y SUS EFECTOS EN EMPRESAS
INMOBILIARIAS UBICADAS EN EL NORTE DEL DISTRITO
METROPOLITANO DE QUITO.**

**AUTOR:
CARLOS ANDRÉS BARRAGÁN SOSA**

**TUTOR:
JORGE WASHINGTON TAMAYO GORDÓN**

Quito, septiembre 2020

CESIÓN DE DERECHOS DE AUTOR

Yo, Carlos Andrés Barragán Sosa, con documento de identificación No 120618584-3, manifiesto mi voluntad y cedo a la Universidad Politécnica Salesiana la titularidad sobre los derechos patrimoniales en virtud de que soy autor del trabajo de grado del artículo académico: *“LA RESOLUCIÓN (SCVS-DSC-2018-0041) “NORMAS DE PREVENCIÓN DE LAVADO DE ACTIVOS, FINANCIAMIENTO DEL TERRORISMO Y OTROS DELITOS” Y SUS EFECTOS EN EMPRESAS INMOBILIARIAS UBICADAS EN EL NORTE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO.”*, mismo que ha sido desarrollado para optar por el Título de Licenciatura en Contabilidad y Auditoría, en la Universidad Politécnica Salesiana, quedando la universidad facultada para ejercer plenamente los derechos cedidos anteriormente.

En aplicación a lo determinado en la Ley de Propiedad Intelectual, en mi condición de autor me reservo los derechos morales de la obra antes citada. En concordancia, suscribo este documento en el momento que hago entrega del trabajo final en formato impreso y digital a la Biblioteca de la Universidad Politécnica Salesiana.

Firma



.....
Nombre: Carlos Andrés Barragán Sosa

Cedula: 1206185843

Fecha: septiembre 2020

DECLARATORIA DE COAUTORÍA DEL DOCENTE TUTOR

Yo JORGE WASHINGTON TAMAYO GORDÓN declaro que bajo mi dirección y asesoría fue desarrollado el trabajo de grado del artículo académico *LA RESOLUCIÓN (SCVS-DSC-2018-0041) “NORMAS DE PREVENCIÓN DE LAVADO DE ACTIVOS, FINANCIAMIENTO DEL TERRORISMO Y OTROS DELITOS” Y SUS EFECTOS EN EMPRESAS INMOBILIARIAS UBICADAS EN EL NORTE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO.*” Realizado por Carlos Andrés Barragán Sosa, obteniendo un producto que cumple con todos los requisitos estipulados por la Universidad Politécnica Salesiana para ser considerados como trabajo final de titulación.

Quito,



.....

Nombre: Jorge Washington Tamayo Gordón

Cédula: 1712774163

Fecha: septiembre 2020

ÍNDICE DE CONTENIDO

Resumen.....	1
Palabras clave.....	1
Abstract	2
Keywords	2
1. Introducción.....	3
2. Justificación.....	3
3. Antecedentes.....	4
4. Objetivos.....	5
4.1. Objetivo General	5
4.2. Objetivos Específicos	5
5. Metodología del desarrollo.....	5
5.1. Diseño de la investigación.....	5
5.2. Tipo de investigación	5
5.2.1. Transversal.....	5
5.2.2. Analítica.....	6
5.2.3. Descriptiva y explicativa.....	6
5.3. Población y muestra	6
6. Marco Teórico	9
6.1. Lavado de activos.....	9
6.2. Oficial de cumplimiento.....	9
6.3. Auditor externo	9

6.4.	Sanciones al lavado de activos	9
6.5.	Normativa legal para la prevención de lavado de activos.	10
6.5.1.	Ley de Prevención, Detección y Erradicación del Delito de Lavado de Activos y del Financiamiento de Delitos.	10
6.5.2.	Código Orgánico Integral Penal.....	10
6.5.3.	Código Orgánico Monetario y Financiero.	10
6.5.4.	Resolución de notificación como sujetos obligados No. UAF-DG-2012-0035, publicada en el registro oficial No. 710.....	11
6.6.	Resolución (SCVS-DSC-2018-0041) Normas de Prevención de Lavado de Activos, financiamiento del terrorismo y otros delitos.....	11
6.6.1.	Manual de Prevención.....	11
6.6.2.	Políticas de control.....	12
6.7.	Organismos de control de la prevención de lavado de activos.	13
6.8.	Empresas inmobiliarias	13
6.8.1.	Definición	13
7.	Análisis e Interpretación de resultados	14
8.	Conclusiones.....	31
9.	Bibliografía.....	33
10.	Anexos	36

ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1. Nivel de contribución de políticas para cumplimiento de resolución.....	14
Tabla 2. Nivel de conocimiento de las normas legales por los miembros de la compañía.....	15
Tabla 3. Sanción para colaboradores por no cumplir con políticas de prevención.....	16
Tabla 4. Área de la empresa en la que se ha presentado casos de lavado de activos.....	17
Tabla 5. Frecuencia de transacciones económicas inusuales en la empresa.....	18
Tabla 6. Utilidad de la política “conozca a su cliente”	19
Tabla 7. Frecuencia de transacciones perdidas por cumplimiento de la resolución.	20
Tabla 8. Frecuencia de aplicación de políticas, medidas de control y procedimientos rigurosos y exhaustivos.....	20
Tabla 9. Omisión de licitud de fondos a instituciones estatales y municipales.	21
Tabla 10. Requisito de mayor control sobre el proveedor.	22
Tabla 11. Efectos operacionales por modificación de monto operacional.	23
Tabla 12. Obligación de contratar una auditoría externa adicional.	24
Tabla 13. Tiempo de cambio de auditor externo.	25
Tabla 14. Forma de nombrar el oficial de cumplimiento.....	26
Tabla 15. Persona encargada de las actividades de prevención y control de lavado de activos.	27
Tabla 16. Recepción de multas o sanciones por parte de Compañías Valores y Seguros.	28
Tabla 17. Afectación económica por cumplimiento de requisito de normas.....	28
Tabla 18. Manual de prevención y reportes transaccionales frente a la prevención de lavado de activos.	29
Tabla 19. Nivel de utilidad del manual de prevención de lavado de activos.....	30

ÍNDICE DE FIGURAS

Ilustración 1. Nivel de contribución de políticas para cumplimiento de resolución.....	15
Ilustración 2. Nivel de conocimiento de las normas legales por los miembros de la compañía.	15
Ilustración 3. Sanción para colaboradores por no cumplir con políticas de prevención.....	16
Ilustración 4. Área de la empresa en la que se ha presentado casos de lavado de activos.....	17
Ilustración 5. Frecuencia de transacciones económicas inusuales en la empresa.....	18
Ilustración 6. Utilidad de la política “conozca a su cliente”	19
Ilustración 7. Frecuencia de transacciones perdidas por cumplimiento de resolución.	20
Ilustración 8. Frecuencia de aplicación de políticas, medidas de control y procedimientos rigurosos y exhaustivos.....	21
Ilustración 9. Omisión de licitud de fondos a instituciones estatales y municipales.	22
Ilustración 10. Requisito de mayor control sobre el proveedor.	22
Ilustración 11. Efectos operacionales por modificación de monto operacional.	23
Ilustración 12. Obligación de contratar una auditoría externa adicional.	24
Ilustración 13. Tiempo de cambio de auditor externo.	25
Ilustración 14. Forma de nombrar el oficial de cumplimiento.....	26
Ilustración 15. Persona encargada de las actividades de prevención y control de lavado de activos.	27
Ilustración 16. Recepción de multas o sanciones por parte de Compañías Valores y Seguros.	28
Ilustración 17. Afectación económica por cumplimiento de requisito de normas.....	29
Ilustración 18. Manual de prevención y reportes transaccionales frente a la prevención de lavado de activos.....	29
Ilustración 19. Nivel de utilidad del manual de prevención de lavado de activos.....	31

LA RESOLUCIÓN (SCVS-DSC-2018-0041) “NORMAS DE PREVENCIÓN DE LAVADO DE ACTIVOS, FINANCIAMIENTO DEL TERRORISMO Y OTROS DELITOS” Y SUS EFECTOS EN EMPRESAS INMOBILIARIAS UBICADAS EN EL NORTE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO.”

Carlos Andrés Barragán Sosa¹, Jorge Washington Tamayo Gordón²

Resumen

El lavado de activos en nuestro país es considerado un delito que se encuentra penado por la ley, es por esto que se ha visto la necesidad de crear reglamentos y resoluciones que antes de castigar prevengan su cometimiento. Las empresas privadas tienen antecedentes en este acto es por esto que ha sido creada la resolución “Normas de prevención de lavado de activos, financiamiento del terrorismo y otros delitos” y el propósito de este trabajo es aplicarlo en el sector inmobiliario del sector norte del Distrito Metropolitano de Quito. Se pretende conocer a través de éste

cuales han sido los resultados de la aplicación de las normas planteadas como prevención de lavado de activos, financiamiento del terrorismo y otros delitos en el ámbito inmobiliario. Es menester realizar un análisis de los principales actores de esta problemática, es decir las autoridades en este caso la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, las empresas inmobiliarias y todos los trabajadores quienes se ven inmiscuidos en la aplicación de esta resolución.

Palabras clave

Lavado de activos

Delito

¹ Estudiante de Contabilidad y Auditoría – Universidad Politécnica Salesiana – Sede Quito. Correo: cbarragans@est.ups.edu.ec

² Docente – Universidad Politécnica Salesiana – sede Quito. Correo: jtamayo@ups.edu.ec

Abstract

Money laundering in our country is considered a crime that is punishable by law, which is why the authorities have seen the need to create regulations and resolutions that, before punishing, prevent their commitment.

Private companies have a history in this act, that is why the resolution “Rules for prevention of money laundering, financing of terrorism and other crimes” has been created and the purpose of this work is to demonstrate the results of its application in the realty of the northern sector of Quito.

It is intended to demonstrate through it whether the rules set forth as prevention of money laundering, terrorist financing and other crimes have been beneficial to control such movement by the authorities.

It is necessary to carry out an analysis of the main actors of this problem, that is to say the authorities in this case the Superintendence of Companies, Securities and Insurance, real estate companies and all workers who are involved in the application of this resolution.

Keywords

Money laundering

Crime

1. Introducción

Nuestro país en la actualidad atraviesa una fuerte crisis económica, sumada al elevado nivel de corrupción que cada día se hace voz populi. Con el afán de proteger nuestros recursos las diferentes entidades del estado se han visto en la necesidad de crear una serie de leyes y reglamentos que puedan regularizar las diferentes actividades económicas entre ellas la actividad inmobiliaria. Se debe destacar que el lavado de activos se ha presentado en nuestro país hace muchos años y que los diferentes esfuerzos por controlar dicha actividad no han logrado ningún cambio significativo. La delincuencia organizada a utilizado la compra de bienes para lavar su dinero mal habido pasando por alto la ley y las regulaciones. La Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros conjuntamente con la UAFE crearon la resolución (SCVS-DSC-2018-0041) “Normas de prevención de lavado de activos, financiamiento del terrorismo y otros delitos” basados en la Ley prevención

de lavado de activos y del financiamiento de delitos, con el fin de hacer un control exhaustivo de las transacciones de diferentes empresas entre ellas las inmobiliarias.

2. Justificación

El presente trabajo realiza un análisis acerca de los efectos que ha causado en las empresas inmobiliarias del sector norte del Distrito Metropolitano de Quito la implementación de las normas de prevención de lavado de activos, financiamiento del terrorismo y otros delitos expedido por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros el 21 de diciembre del 2018.

Este análisis consiste en investigar a detalle cada aspecto que conlleva a las empresas inmobiliarias dar cabal cumplimiento con las normas, es decir el aspecto económico y de inversión, aspecto social interno como externo, contratación de personal, capacitaciones, si fue o no de beneficio para las mismas, si ha generado un alto nivel de confianza o desconfianza, si ha tenido un impacto de rentabilidad en la economía de la

empresa o de tranquilidad para realizar su trabajo.

Con este trabajo se busca incentivar significativamente a la cultura de prevención en dicho sector en todos sus niveles, comenzando por los accionistas, directores, el talento humano, los clientes, proveedores, recordándoles continuamente que la labor de prevención del lavado de activos es responsabilidad de todos.

3. Antecedentes

En Ecuador los casos de lavado de activos han sido varios, por lo cual las compañías inmobiliarias eran franco fácil de la delincuencia organizada y dada los escasos de leyes y reglamentos dicha actividad creció sin control alguno. Realizando una vista a la historia de leyes para el control de dicha actividad se encuentran:

En el año 2005 se expide una ley para mitigar el lavado de activos y se crea la Unidad de Inteligencia Financiera, teniendo como su autoridad al Consejo Nacional Contra el Lavado de Activos.

En el año 2006 el Grupo de Acción Financiera Internacional estudia a Ecuador e incluye a Ecuador en la lista de alto riesgo.

En el año 2007, se publica en Registro Oficial N° 23 la Política Nacional de Prevención Institucional de Lavado de Activos.

El 30 de diciembre del 2010 se expide la Ley de prevención, detección y erradicación del delito de lavado de activos y del financiamiento de delitos.

El 24 de mayo de 2012 la UAF expide Resolución de notificación como sujetos obligados No. UAF-DG-2012-0035.

El 29 de enero de 2014, el Consejo Nacional Contra el Lavado de Activos, aprueba la nueva Política Nacional de Prevención del Delito de Lavado de Activos.

El 30 de junio del 2014, la Superintendencia de Compañías expide la Resolución SCV.DSC.14.009 Normas de Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y Otros Delitos. (R.O. 292 de 18 de julio de 2014). Esta resolución tuvo actualizaciones y modificaciones, la primera

el 17 de julio del 2018 con Registro Oficial 319 y la última el 21 de diciembre del 2018 con Registro Oficial 396 SCVS-DSC-2018-0041, que es la que se encuentra en actual vigencia y aplicación.

4. Objetivos

4.1. Objetivo General

Determinar el efecto que ha causado la adopción de las normas de prevención de lavado de activos, financiamiento del terrorismo y otros delitos en empresas inmobiliarias del Distrito Metropolitano de Quito.

4.2. Objetivos Específicos

- Determinar los controles en los que se han incurrido para el eficaz cumplimiento de las normas de prevención de lavado de activos, financiamiento del terrorismo y otros delitos en empresas inmobiliarias del Distrito Metropolitano de Quito.
- Evaluar las ventajas y desventajas de la aplicación de las medidas tomadas para la prevención de lavado de activos.
- Establecer los cambios que sufrieron las empresas inmobiliarias con la

actualización de la resolución (SCVS-DSC-2018-0041) expedida en el año 2018 con respecto a la del 2014.

5. Metodología del desarrollo

Para llevar a cabo la investigación del presente trabajo se desarrollarán las siguientes técnicas:

- Entrevistas personales, telefónicas y digitales a personas del área de estudio.
- Publicaciones, libros y ensayos con fuentes bibliográficas.
- Documentos y gráficos estadísticos
- Sitios web
- Publicaciones en diarios como El Telégrafo, El comercio, El Universo, Diario La Hora.

5.1. Diseño de la investigación

El diseño de esta investigación es de tipo formal, pues se observará una metodología específica en pos de lograr los objetivos propuestos.

5.2. Tipo de investigación

El tipo de investigación a aplicar es:

5.2.1. Transversal

En la muestra seleccionada de empresas que se dedican

habitualmente a la inversión e intermediación inmobiliaria en el norte de Quito, se medirá en un punto determinado del tiempo, las variables determinantes de su capacidad de gestión, y su disponibilidad asociativa.

5.2.2. Analítica

Se estudiará la gestión operativa y comercial que desarrollan las empresas inmobiliarias en base a las Normas de Prevención de Lavado de Activos.

5.2.3. Descriptiva y explicativa

La información obtenida del estudio de campo se procesará en forma descriptiva para presentar el diagnóstico de los efectos de la aplicación de la Resolución (SCVS-DSC-2018-0041) en empresas inmobiliarias ubicadas en el norte del Distrito Metropolitano de Quito.

5.3. Población y muestra

Para seleccionar la muestra se tomó en cuenta la base de datos de la Supercias. específicamente con la actividad

L6820.02 Intermediación en la compra, venta y alquiler de bienes inmuebles a cambio de una retribución o por contrato, la cual nos arrojó un total de 56 empresas inmobiliarias que se dedican a esta actividad dentro de la ciudad de Quito (ver Imagen 1). A este total de empresas se realizó un cruce de información con el Servicio de Rentas Internas para verificar su estado tributario de las cuales 17 empresas se encuentran suspendidas o en estado pasivo. Del total restante se realizó una segmentación por su ubicación, obteniendo 11 empresas que se encuentran en los valles de Quito y 28 empresas ubicadas en el norte de Quito que serán la muestra con la que se trabajara en este estudio (ver Imagen 2).

NOMBRE COMPAÑÍA	RUC	PROVINCIA	CANTÓN	CIUDAD
ALLPROPERTY S.A.	1792142113001	PICHINCHA	QUITO	QUITO
ARQCONCEPT & ASOCIADOS CIA. LTDA.	1792236053001	PICHINCHA	QUITO	QUITO
CANDOZA S.A.	1792577470001	PICHINCHA	QUITO	QUITO
CASSCARSONE CIA.LTDA.	1792410428001	PICHINCHA	QUITO	QUITO
COMET CONSTRUCCIONES METALICAS CIA LTDA	1790594513001	PICHINCHA	QUITO	QUITO
COMPAÑIA INMOBILIARIA GUERRON JIMENEZ INGUEJI S.A.	1792921317001	PICHINCHA	QUITO	QUITO
CONSTRUCTORA INMOBILIARIA GUERRERO & CHAVEZ G&CINMO S.A.	1792537959001	PICHINCHA	QUITO	QUITO
CUBE INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORES, INMOCUBE CIA. LTDA.	1792265614001	PICHINCHA	QUITO	QUITO
ECUABILCOT S.A.	1792303354001	PICHINCHA	QUITO	QUITO
ECUACUBICA ASESORIA INMOBILIARIA CIA.LTDA.	1792563658001	PICHINCHA	QUITO	QUITO
FAESINSTUDIO INMOBILIARIO CIA. LTDA.	1792180465001	PICHINCHA	QUITO	QUITO
GRUPO AG REAL ESTATE S.A.	1792953979001	PICHINCHA	QUITO	QUITO
GUERRERO & ASOCIADOS BR-IMPAKTO INMOBILIARIA CIA.LTDA.	1792692113001	PICHINCHA	QUITO	QUITO
INMOBILIARIA DEHUCI S.A.	1791079280001	PICHINCHA	QUITO	QUITO
INMOBILIARIA GUERRERO ASOCIADOS AMENITYHOUSE S.A.	1792831393001	PICHINCHA	QUITO	QUITO
INMOBILIARIA N & A MASEM CIA.LTDA.	1792566193001	PICHINCHA	QUITO	QUITO
INMOBILIARIA PROHABITAT ESJA CIA.LTDA.		PICHINCHA	QUITO	QUITO
INMOBILIARIA VENTURA S.A. INMOVENSA	1791248953001	PICHINCHA	QUITO	QUITO
INMOCODECUA S. A.	1792306051001	PICHINCHA	QUITO	QUITO
INMOCONCEPTO S.A.	1792124913001	PICHINCHA	QUITO	QUITO
INMOGLOBAL ECUADOR CORRETAJESTR S.A.	1792564123001	PICHINCHA	QUITO	QUITO
INMOREALSTATE S.A.	1791930908001	PICHINCHA	QUITO	QUITO
INMOVEGF DEL ECUADOR CIA. LTDA.	1792431484001	PICHINCHA	QUITO	QUITO
MOLDERNORTH ASESORIA S.A.	1792294584001	PICHINCHA	QUITO	QUITO
NIDALGEST CIA.LTDA.	1792931924001	PICHINCHA	QUITO	QUITO
PPG CONSTRUCCIONES Y TECNOLOGIA CIA. LTDA.	1792308224001	PICHINCHA	QUITO	QUITO
PROMOTORA EQUINOCCIO, PROEQUINOCCIO S.A.	1791295560001	PICHINCHA	QUITO	QUITO
PROMOTORA INMOBILIARIA ELMIRWILLIAM CIA.LTDA.	1792858054001	PICHINCHA	QUITO	QUITO

Imagen 2. Empresas Inmobiliarias Norte de Quito

Fuente: (Servicio de Rentas Internas, 2019)

Fuente: (Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, 2019)

6. Marco Teórico

6.1. Lavado de activos

“Es el proceso por el cual los bienes y ganancias monetarias de origen delictivo e ilícito, se invierten, integran o transforman en el sistema económico financiero legal con apariencia de haber sido obtenido de forma lícita y procurando ocultar su verdadera procedencia, así como su real propiedad y el ejercicio de su dominio y control” (Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, 2014).

El lavado de activos es un delito que ha generado problemas sociales en todo el mundo. “En el Ecuador cada organismo ha emitido normativa sobre lavado de activos para los sujetos obligados. Adicionalmente, la UAF, ha expedido diferentes resoluciones por sectores de sujetos obligados, especificando plazos para entregar reportes, designación de oficiales de cumplimiento, aplicación de la normativa, presentación de manuales, implementación de software, etc.” (Lascano, 2017).

6.2. Oficial de cumplimiento

“Es la persona responsable de velar por la observancia e implementación de las políticas, controles y procedimientos necesarios para la prevención de lavado de activos, financiamiento del terrorismo y otros delitos, y de verificar la aplicación de la normativa existente sobre la materia. Registro Oficial Segundo Suplemento No. 396 de diciembre 28 de 2018” (Superintendencia de Compañías, 2019).

6.3. Auditor externo

“Art. 231.- El auditor externo de una entidad financiera podrá ser una persona natural o jurídica, será seleccionado por la Junta General de Accionistas o el organismo que haga sus veces y podrá ser contratado por las entidades financieras por periodos anuales consecutivos de hasta tres años.” (NACIONAL, 2014).

6.4. Sanciones al lavado de activos

“Art. 317.- El lavado de activos se sanciona con las siguientes penas:

a) Con pena privativa de libertad de 1 a 3 años cuando el monto de los activos objeto del delito sea inferior a cien salarios básicos unificados. b) Con pena privativa de libertad de 5 a 7 años cuando la comisión del delito no presuponga la asociación para delinquir. c) Con pena privativa de libertad de 10 a 13 años según los casos que detalla la ley” (Nacional, 2014). Se pudo evidenciar entre el año 2014 y 2018 se cometieron 62 delitos de lavado de activos según la UAFE, de ellos únicamente 26 pudieron ser investigados, y de estos solo 8 tuvieron sentencia condenatoria, todo eso indica que no se juzga el acto como tal sino la cantidad con la que se comete ese delito.

6.5. Normativa legal para la prevención de lavado de activos.

6.5.1. Ley de Prevención, Detección y Erradicación del Delito de Lavado de Activos y del Financiamiento de Delitos.

Esta ley fue publicada el 18 de octubre del 2005 y reformada el 30 de diciembre del 2010, actualmente

conocida como “Ley de Prevención, Detección y Erradicación del Delito de Lavado de Activos y del Financiamiento de delitos”, misma que fue creada exclusivamente para el control de lavado de activos.

6.5.2. Código Orgánico Integral Penal

Es el encargado de la gestión y regulación de los temas relacionados con causas penales, fue creado y aprobado por la Asamblea Nacional en febrero de 2014. El delito de lavado de activos es considerado como un acto de consecuencias penales, se contempla en los artículos 317, 318 y 319 las sanciones de juzgamiento.

6.5.3. Código Orgánico Monetario y Financiero.

El Código Orgánico Monetario y Financiero fue creado y aprobado por la Asamblea Nacional en septiembre de 2014, fue creada con el objetivo de regular al sistema monetario financiero a través de controles que mitiguen los riesgos a

los que este expuesta la economía del Ecuador.

6.5.4. Resolución de notificación como sujetos obligados No. UAF-DG-2012-0035, publicada en el registro oficial No. 710.

Ésta resolución tiene como objeto principal notificar a todas las personas jurídicas cuya actividad u objeto social, principal o secundario, sea la construcción o de la inversión e intermediación inmobiliaria, a nivel nacional, que son sujetos obligados a informar a la Unidad de Análisis Financiero.

6.6. Resolución (SCVS-DSC-2018-0041) Normas de Prevención de Lavado de Activos, financiamiento del terrorismo y otros delitos.

Esta resolución fue creada por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros el 30 de junio del 2014 con varias reformas de forma, siendo la última el 21 de diciembre del 2018, publicada en Segundo Suplemento R.O. 396.

Esta normativa regula los diferentes mecanismos para la prevención del lavado de activos, el financiamiento del terrorismo y otros delitos, que serán reguladas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.

6.6.1. Manual de Prevención

“Art. 8.- El Manual de Prevención establecerá las políticas y los procedimientos de control que adoptarán las compañías y dispondrá los mecanismos para tal finalidad.

Deberá contener políticas y procedimientos para vincular a clientes actuales y nuevos; colaboradores; proveedores y corresponsales; políticas y procedimientos para conservar y custodiar los registros operativos; definir los canales de comunicación e instancias de reporte entre el oficial de cumplimiento y demás áreas de la compañía...” (Superintendencia de Compañías, 2019).

Este manual deberá ser socializado para todas las áreas de la empresa y todo el personal que lo comprende.

6.6.2. Políticas de control

Las políticas de control deben ser cumplidas por compañías para evitar que los clientes, empleados, accionistas u otros cometan el lavado de activos.

➤ **Conozca a su cliente**

“Art 11. La política “Conozca a su cliente” busca identificarlo adecuadamente e implican verificar y soportar los datos de los clientes actuales, ocasionales o permanentes. Los datos deben incluir su capacidad económica, el origen de los fondos, volumen y características de las transacciones y beneficiario final, lo que permitirá establecer el perfil del cliente y verificar que este se ajuste a sus actividades declaradas” (Superintendencia de Compañías, 2019).

➤ **Conozca a su mercado**

“Art. 18.- La política “Conozca a su mercado” busca detectar sus particularidades y la de sus clientes, mediante una adecuada segmentación que permita identificar el nivel de riesgo real” (Superintendencia de Compañías, 2019).

➤ **Conozca a su empleado**

“Art. 19.- La política Conozca a su empleado, tendera a que la compañía tenga un adecuado conocimiento y registro de todos los miembros del directorio, miembros de los organismos de fiscalización o auditoría interna, socios o accionistas, representantes legales, administradores o apoderados, ejecutivos y empleados o personal temporal.” (Superintendencia de Compañías, 2019).

➤ **Conozca a su proveedor**

“Art. 20.- La política “Conozca a su Proveedor” busca reforzar el control e incluye el conocimiento de los

proveedores de bienes y servicios de la compañía, mediante el manejo de expedientes individuales en el que consten, documentos de los servicios o productos adquiridos, modalidades, montos y formas de pago, frecuencia de prestación de servicios y/o entrega de bienes.” (Superintendencia de Compañías, 2019).

➤ **Conozca a su corresponsal**

“Art. 21.- La política “Conozca su Corresponsal”, busca conocer la naturaleza de la actividad comercial de sus corresponsales nacionales o internacionales, actualizar e intercambiar la documentación e información suministrada por estos, permisos de funcionamiento, firmas autorizadas, conocimiento de sus relaciones en el mercado, productos y servicios que ofrece” (Superintendencia de Compañías, 2019).

6.7. Organismos de control de la prevención de lavado de activos.

- Grupo de Acción Financiera Internacional (GAFI)
- Grupo de Acción Financiera de Sudamérica (GAFISUD)
- Consejo Nacional Contra el Lavado de Activos (CONCLA)
- Unidad de Análisis Financiero y Económico
- Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros

6.8. Empresas inmobiliarias

6.8.1. Definición

Una empresa inmobiliaria tiene como actividad principal la comercialización de inmuebles es decir casas, departamentos, comercios, terrenos, etc. Además, gestionan arrendamientos, créditos hipotecarios, asesoramiento inmobiliario, tasaciones de propiedades, otros. Funcionan también como intermediarias entre el dueño del bien y la persona que desea adquirirlo, cobrando un valor como comisión por dicha intermediación.

Estas comisiones las establece cada empresa.

7. Análisis e Interpretación de resultados

En un inicio se tenía previsto realizar las encuestas a 28 empresas inmobiliarias, las encuestas fueron enviadas en su totalidad, sin embargo, únicamente 20 de ellas respondieron la misma lo que representa el 71.43%.

Las empresas inmobiliarias que participaron en la encuesta enviada por correo electrónico a los distintos representantes encargados de la prevención de lavado de activos fueron los siguientes: Promotora Equinoccio, Proequinoccio S.A.; Inmoconcepto S.A.; Arq Concept & Asociados Cia. Ltda.; Candoza S.A.; Comet Construcciones Metalicas Cia. Ltda.; Constructora Inmobiliaria Guerrero & Chavez G&Cinmo S.A.; Cube Inmobiliaria y Constructores, Inmocube Cia. Ltda.; Ecuabilcot S.A.; Ecuacubica Asesoría Inmobiliaria Cia. Ltda.; Faesinstudio Inmobiliario Cia. Ltda.; Grupo AG Real

Estate S.A.; Guerrero & Asociados Br-impakto Inmobiliaria Cia. Ltda.; Inmobiliaria Ventura S.A. Inmovensa; Inmoglobal Ecuador S.A.; Inmovegf del Ecuador Cia. Ltda.; Moldernorth Asesoría S.A.; PPG Contrucciones y Tecnologia Cia. Ltda.; Inmobiliaria Dehuci S.A.; Nidalgest Cia. Ltda.; Promotra Inmobiliaria Elmirwilliam Cia. Ltda.

Pregunta 1

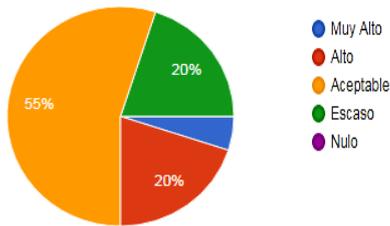
1. ¿En qué nivel las políticas de control de lavado de activos aplicadas por su inmobiliaria han contribuido para el cumplimiento de la normativa vigente en la resolución del 2018?

Tabla 1. Nivel de contribución de políticas para cumplimiento de resolución.

Alternativa	Frecuencia	Porcentaje
Muy Alto	1	5.0%
Alto	4	20.0%
Aceptable	11	55.0%
Escaso	4	20.0%
Nulo	0	0.0%
TOTAL	20	100%

NOTA: Tabla 1. Nivel de contribución de políticas para cumplimiento de resolución. Elaborado por: Barragán, Carlos 2020.

Ilustración 1. Nivel de contribución de políticas para cumplimiento de resolución.



NOTA: Ilustración 1. Nivel de contribución de políticas para cumplimiento de resolución.

Elaborado por: Barragán, Carlos 2020.

Interpretación: El 55% de las empresas encuestadas considera tener un nivel de cumplimiento aceptable, mientras que con un 20% el nivel es escaso, así mismo el 20% considera su nivel de cumplimiento alto tan solo el 5% lo considera muy alto.

Análisis: En base a los resultados obtenidos se pudo analizar que sus políticas internas no se encuentran completamente desarrolladas para cumplir con el reglamento de prevención de lavado de activos, así mismo el ente regulador no ha presionado de manera efectiva acerca del control para su cumplimiento.

Pregunta 2

2. ¿Cuál es el nivel de conocimiento de normas legales sobre prevención de lavado de activos por parte de los miembros de la compañía?

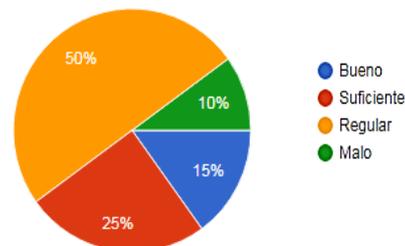
Tabla 2. Nivel de conocimiento de las normas legales por los miembros de la compañía.

Alternativa	Frecuencia	Porcentaje
Bueno	3	15.0%
Suficiente	5	25.0%
Regular	10	50.0%
Malo	2	10.0%
TOTAL	20	100%

NOTA: Tabla 2. Nivel de conocimiento de las normas legales por los miembros de la compañía.

Elaborado por: Barragán, Carlos 2020.

Ilustración 2. Nivel de conocimiento de las normas legales por los miembros de la compañía.



NOTA: Ilustración 2. Nivel de conocimiento de las normas legales por los miembros de la compañía.

Elaborado por: Barragán, Carlos 2020.

Interpretación: El 50% de las empresas mencionan tener un nivel regular de conocimiento de las normas legales por los miembros de la compañía, el 25% un nivel suficiente, el 15% es bueno y

mientras que el 10% tiene un nivel malo.

Análisis: Se considera que los resultados presentan un alto porcentaje en la opción regular, esto debido a que la resolución de prevención de lavado de activos tuvo modificaciones en su última publicación, lo cual es muy reciente para que se tenga un conocimiento pleno acerca de la norma.

Pregunta 3

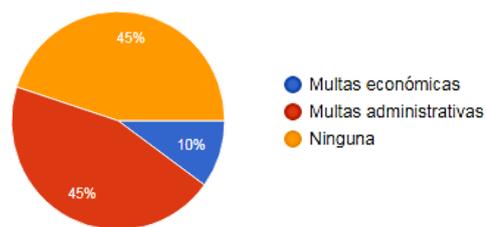
3. ¿Cuál es la sanción para los colaboradores que no cumplan con las políticas de prevención y procedimientos aprobados por la compañía?

Tabla 3. Sanción para colaboradores por no cumplir con políticas de prevención.

Alternativa	Frecuencia	Porcentaje
Multas Económicas	2	10.0%
Multas Administrativas	9	45.0%
Ninguna	9	45.0%
TOTAL	20	100%

NOTA: Tabla 3. Sanción para colaboradores por no cumplir con políticas de prevención.
Elaborado por: Barragán, Carlos 2020.

Ilustración 3. Sanción para colaboradores por no cumplir con políticas de prevención.



NOTA: Ilustración 3. Sanción para colaboradores por no cumplir con políticas de prevención.

Elaborado por: Barragán, Carlos 2020.

Interpretación: El 45% de las empresas encuestadas no tiene sanciones ni económicas o administrativas, el mismo 45% presenta multas administrativas, y solo el 10% de los resultados obtenidos pertenecen a multas económicas.

Análisis: Evidenciamos un deficiente cumplimiento de la resolución ya que la misma implanta dentro de su normativa el establecimiento de sanciones para los colaboradores que no cumplan con las políticas de prevención aprobados por la compañía. Las sanciones establecidas según el art. 44 del Código de Trabajo no serán superior al 10% de la remuneración siempre que esta se encuentre

establecida dentro de su reglamento interno.

Pregunta 4

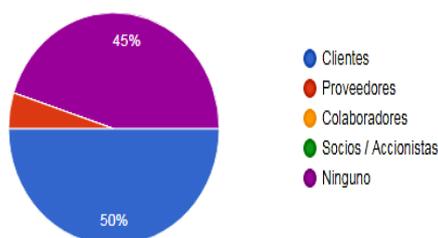
4. ¿En qué área de la empresa se han presentado casos de lavado de activos?

Tabla 4. Área de la empresa en la que se ha presentado casos de lavado de activos.

Alternativa	Frecuencia	Porcentaje
Clientes	10	50.0%
Proveedores	1	5.0%
Colaboradores	0	0.0%
Socios/Accionistas	0	0.0%
Ninguno	9	45.0%
TOTAL	20	100%

NOTA; Tabla 4. Área de la empresa en la que se ha presentado casos de lavado de activos. Elaborado por: Barragán, Carlos 2020.

Ilustración 4. Área de la empresa en la que se ha presentado casos de lavado de activos.



NOTA: Ilustración 4. Área de la empresa en la que se ha presentado casos de lavado de activos.

Elaborado por: Barragán, Carlos 2020.

Interpretación: Un 50% los casos de lavado de activos se presentan en el área de clientes, el 45% mencionan que no cuentan con casos

de lavado de activos en ninguna área y apenas un 5% se ha presentado en el área de proveedores.

Análisis: En base a los resultados obtenidos se evidencian dos cosas: primero que los casos de lavado de activos se presentan en gran parte en los clientes ya que en el momento de investigar al cliente previo a la transacción comercial presentan irregularidades en su información fiscal y contable, por otro lado considero que el porcentaje en proveedores es mínimo debido a que las empresas inmobiliarias seleccionan como proveedores a empresas ya posicionadas y reconocidas a nivel nacional las cuales están normadas y controladas por las distintas autoridades nacionales.

Pregunta 5

5. ¿Con que frecuencia se detectan transacciones económicas

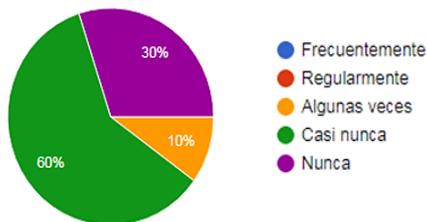
inusuales e injustificadas en la empresa?

Tabla 5. Frecuencia de transacciones económicas inusuales en la empresa.

Alternativa	Frecuencia	Porcentaje
Frecuentemente	0	0.0%
Regularmente	0	0.0%
Algunas veces	2	10.0%
Casi nunca	12	60.0%
Nunca	6	30.0%
TOTAL	20	100%

NOTA: Tabla 5. Frecuencia de transacciones económicas inusuales en la empresa.
Elaborado por: Barragán, Carlos 2020.

Ilustración 5. Frecuencia de transacciones económicas inusuales en la empresa.



NOTA: Ilustración 5. Frecuencia de transacciones económicas inusuales en la empresa.
Elaborado por: Barragán, Carlos 2020.

Interpretación: El 60% de las empresas encuestadas casi nunca han presentado transacciones económicas inusuales, el 30% no ha tenido nunca este tipo de transacciones y apenas un 10% detalla haberlas presentado alguna vez en su empresa.

Análisis: Considero que menos de la mitad de las empresas encuestadas que

mencionan nunca haber presentado transacciones económicas inusuales son las mismas que no cuentan con políticas de prevención o que su cumplimiento es parcial en base a la resolución. Las empresas que mencionan casi nunca haber presentado transacciones inusuales las han presentado al menos una vez y las que mencionan haberlo presentado algunas veces, aunque el porcentaje sea mínimo es una muestra clara de que las mismas existen y se han podido detectar debido a que carecen de fundamento económico o legal razonable. También en un caso particular se detalla que se han podido detectar transacciones inusuales debido a la obligatoriedad de reportar transacciones individuales cuya cuantía sea igual o superior a diez mil dólares.

Pregunta 6

6. ¿Considera que el formulario de la política conozca su cliente es completo y de utilidad?

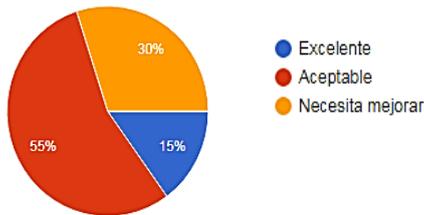
Tabla 6. Utilidad de la política “conozca a su cliente”

Alternativa	Frecuencia	Porcentaje
Excelente	3	15.0%
Aceptable	11	55.0%
Necesita mejorar	6	30.0%
TOTAL	20	100%

NOTA: Tabla 6. Utilidad de la política “conozca a su cliente”.

Elaborado por: Barragán, Carlos 2020.

Ilustración 6. Utilidad de la política “conozca a su cliente”



NOTA: Ilustración 6. Utilidad de la política “conozca a su cliente.”

Elaborado por: Barragán, Carlos 2020.

Interpretación: El 55% de las empresas encuestadas consideran aceptable la política “conozca a su cliente”, el 15% la considera excelente mientras que el 30% considera que la misma necesita mejorar.

Análisis: Se considera que los resultados a cerca de la utilidad de la política “conozca a su cliente” son en

su mayoría aceptados por parte de los encuestados, esto debido a que la resolución en el Art. 13 proporciona un formulario base para la correcta recolección de datos e información que es solicitada a los clientes ya sean personas naturales o jurídicas. Sin embargo, se debe analizar que un porcentaje de los encuestados menciona que dicha política necesita mejorar, la razón que debido a que se solicita demasiada información muchas veces sus posibles clientes han desistido de la compra del inmueble ya que se hace tedioso cumplir con todo el papeleo necesario y las empresas han sufrido pérdidas en sus transacciones comerciales.

Pregunta 7

7. ¿La empresa ha perdido transacciones comerciales por cumplimiento de la resolución de prevención de lavado de activos?

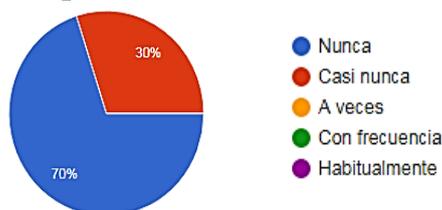
Tabla 7. Frecuencia de transacciones perdidas por cumplimiento de la resolución.

Alternativa	Frecuencia	Porcentaje
Nunca	14	70.0%
Casi nunca	6	30.0%
A veces	0	0.0%
Con frecuencia	0	0.0%
Habitualmente	0	0.0%
TOTAL	20	100%

NOTA: Tabla 7. Frecuencia de transacciones perdidas por cumplimiento de resolución.

Elaborado por: Barragán, Carlos 2020.

Ilustración 7. Frecuencia de transacciones perdidas por cumplimiento de resolución.



NOTA: Ilustración 7. Frecuencia de transacciones perdidas por cumplimiento de resolución.

Elaborado por: Barragán, Carlos 2020.

Interpretación: El 70% de las empresas encuestadas nunca ha perdido transacciones debido al cumplimiento de la resolución, mientras que el 30% menciona casi nunca haberlo hecho.

Análisis: La opción casi nunca en la encuesta se interpreta en que por lo menos una vez se ha presentado pérdida de transacciones por

cumplimiento de la resolución. Estos resultados están ligados a la pregunta anterior en donde se mencionó que por cumplir con todos los requisitos de la política se han perdido transacciones comerciales. Así mismo se puede aplicar no solo en transacciones con un posible cliente sino también con socios y proveedores. Por otro lado, más de la mitad de los encuestados no han presentado nunca estas pérdidas por lo que podemos destacar que el cumplir a cabalidad con la resolución no es un impedimento para tener transacciones comerciales exitosas.

Pregunta 8

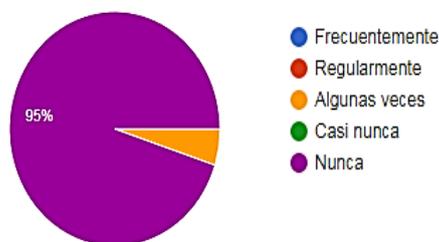
8. Dentro de su actividad inmobiliaria. ¿Usted ha aplicado políticas, medidas de control y procedimientos más rigurosos y exhaustivos?

Tabla 8. Frecuencia de aplicación de políticas, medidas de control y procedimientos rigurosos y exhaustivos.

Alternativa	Frecuencia	Porcentaje
Frecuentemente	0	0.0%
Regularmente	0	0.0%
Algunas veces	1	5.0%
Casi nunca	0	0.0%
Nunca	19	95.0%
TOTAL	20	100%

NOTA: Tabla 8. Frecuencia de aplicación de políticas, medidas de control y procedimientos rigurosos y exhaustivos.
Elaborado por: Barragán, Carlos 2020.

Ilustración 8. Frecuencia de aplicación de políticas, medidas de control y procedimientos rigurosos y exhaustivos.



NOTA: Ilustración 8. Frecuencia de aplicación de políticas, medidas de control y procedimientos rigurosos y exhaustivos.
Elaborado por: Barragán, Carlos 2020.

Interpretación: El 95% de los encuestados, que es la mayoría asegura nunca haber aplicado políticas, medidas de control y procedimientos rigurosos y exhaustivos, mientras que apenas un 5% menciona haberlo hecho algunas veces.

Análisis: El alto porcentaje en la no aplicación de procedimientos de debida diligencia reforzada son una muestra del escaso cumplimiento de

las políticas de control por parte de la empresa debido a que estos son más rigurosos y de más complejidad en cuanto a burocracia lo que limita a las empresas realizar este tipo de procedimientos ya que lo ven como una pérdida de tiempo. Existe una minoría que asegura haberlos presentado algunas veces esto en cuanto a que se han llevado a cabo transacciones comerciales con clientes residentes en territorios considerados paraísos fiscales.

Pregunta 9

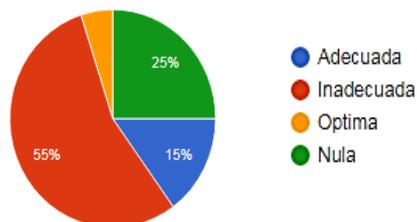
9. ¿Cómo considera el hecho de omitir la declaración de licitud de fondos a instituciones estatales y municipales?

Tabla 9. Omisión de licitud de fondos a instituciones estatales y municipales.

Alternativa	Frecuencia	Porcentaje
Adecuada	3	15.0%
Inadecuada	11	55.0%
Óptima	1	5.0%
Nula	5	25.0%
TOTAL	20	100%

NOTA: Tabla 9. Omisión de licitud de fondos a instituciones estatales y municipales.
Elaborado por: Barragán, Carlos 2020.

Ilustración 9. Omisión de licitud de fondos a instituciones estatales y municipales.



NOTA: Ilustración 9. Omisión de licitud de fondos a instituciones estatales y municipales. Elaborado por: Barragán, Carlos 2020.

Interpretación: El 55% de los encuestados considera inadecuada la omisión de la declaración de licitud de fondos a instituciones estatales o municipales, el porcentaje consiguiente considera como nula su opinión con respecto a este tema, mientras que el 15% lo considera adecuada y el 25% considera la opción nula.

Análisis: Se puede destacar la inconformidad por parte de los encuestado con respecto a omisión de la declaración de licitud de fondos a instituciones estatales o municipales ya que se considera que todo tipo de personería debería tener los mismos derechos y deberes, y no por ser parte del estado se pueda contar con el

privilegio de no presentar un documento tan importante como es la licitud de fondos.

Pregunta 10

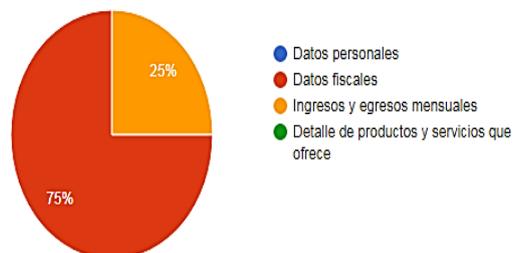
10. ¿Cuál de los requerimientos exigidos por la resolución le ha generado mayor control sobre su proveedor?

Tabla 10. Requisito de mayor control sobre el proveedor.

Alternativa	Frecuencia	Porcentaje
Datos personales	0	0.0%
Datos fiscales	15	75.0%
Ingresos y egresos mensuales	5	25.0%
Detalle de productos y servicios que ofrece	0	0.0%
TOTAL	20	100%

NOTA: Tabla 10. Requisito de mayor control sobre el proveedor. Elaborado por: Barragán, Carlos 2020.

Ilustración 10. Requisito de mayor control sobre el proveedor.



NOTA: Ilustración 10. Requisito de mayor control sobre el proveedor. Elaborado por: Barragán, Carlos 2020.

Interpretación: Los datos fiscales en un 75% han generado mayor control sobre los proveedores de los

encuestados, mientras que el 25% restante opina que sus ingresos y egresos mensuales.

Análisis: Los datos fiscales generan mayor control sobre los proveedores de las empresas inmobiliarias encuestadas ya que son aquellos que se presentan a la Supercias y al SRI, organismos que ejercen un control exhaustivo que les permite el funcionamiento correcto a cada empresa, esta información pueden ser balances cargados en sus portales y declaraciones de impuestos, por lo cual es más confiable remitirse a esta información que a la contable interna que ellos puedan proporcionar debido a que es de libre manipulación.

Pregunta 11

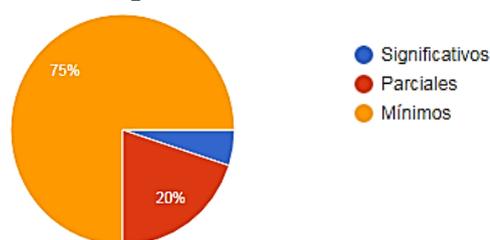
11. Al existir modificaciones en el monto operacional de actividades inmobiliarias de \$3000 a \$10000 ¿Qué efectos operacionales tuvo en su compañía?

Tabla 11. Efectos operacionales por modificación de monto operacional.

Alternativa	Frecuencia	Porcentaje
Significativos	1	5.0%
Parciales	4	20.0%
Mínimos	15	75.0%
TOTAL	20	100%

NOTA: Tabla 11. Efectos operacionales por modificación de monto operacional.
Elaborado por: Barragán, Carlos 2020.

Ilustración 11. Efectos operacionales por modificación de monto operacional.



NOTA: Ilustración 11. Efectos operacionales por modificación de monto operacional.
Elaborado por: Barragán, Carlos 2020.

Interpretación: Los efectos operacionales que tuvieron las empresas encuestadas fueron mínimos con 75%, el siguiente grupo 20% menciona que fueron parciales mientras que el 5% restante respondió que los mismos les fueron significativos.

Análisis: Considero que el cambio de monto operacional para informar a las autoridades sobre actividades inmobiliarias de \$3000 a \$10000 no causaron mayores efectos

operacionales ya que previamente se tenía implantada una estructura de reporte de información para transacciones de \$3000 en adelante y hoy en día deben hacerlo desde \$10000, lo que al contrario considero les facilito la operación al no tener que reportar valores menores y esto se evidencia en los resultados de la encuesta.

Pregunta 12

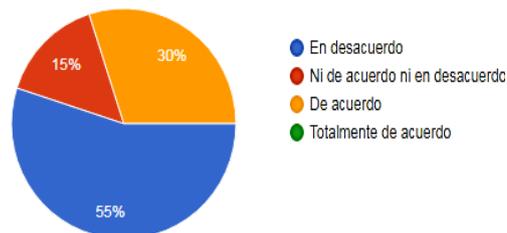
12. ¿Cómo considera usted la obligación de contratar una auditoria externa adicional que verifique el cumplimiento de esta resolución?

Tabla 12. Obligación de contratar una auditoria externa adicional.

Alternativa	Frecuencia	Porcentaje
En desacuerdo	11	55.0%
Ni de acuerdo ni en desacuerdo	3	15.0%
De acuerdo	6	30.0%
Totalmente de acuerdo	0	0.0%
TOTAL	20	100%

NOTA: Tabla 12. Obligación de contratar una auditoría externa adicional.
Elaborado por: Barragán, Carlos 2020.

Ilustración 12. Obligación de contratar una auditoría externa adicional.



NOTA: Ilustración 12. Obligación de contratar una auditoría externa adicional.
Elaborado por: Barragán, Carlos 2020.

Interpretación: El 55% mencionan estar en desacuerdo de contratar una auditoria externa adicional, el 30% está de acuerdo y el porcentaje restante es imparcial con respecto al tema.

Análisis: La obligatoriedad de contratar una auditoria externa adicional a la que por ley las compañías deben realizar ha causado un prejuicio económico para las empresas encuestadas ya que es un gasto adicional a su presupuesto, lo que las mismas indican es que se pueda anexar la revisión de cumplimiento de políticas de prevención a la auditoria regular o que a su vez se analice plantear un

límite de facturación o de número de transacciones para estar obligados a realizar esta auditoria adicional. Por otro lado, las empresas que se encuentran de acuerdo con esto prefieren así realizarlo para tener todo bajo control y separado de esta manera no tener algún inconveniente con las autoridades en su operación regular.

Pregunta 13

13. ¿De acuerdo a su política interna para el control de lavado de activos cada que tiempo usted cambia de auditor externo para la revisión del manual?

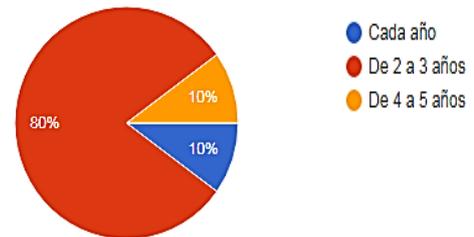
Tabla 13. Tiempo de cambio de auditor externo.

Alternativa	Frecuencia	Porcentaje
Cada año	2	10.0%
De 2 a 3 años	16	80.0%
De 4 a 5 años	2	10.0%
TOTAL	20	100%

NOTA: Tabla 13. Tiempo de cambio de auditor externo.

Elaborado por: Barragán, Carlos 2020.

Ilustración 13. Tiempo de cambio de auditor externo.



NOTA: Ilustración 13. Tiempo de cambio de auditor externo.

Elaborado por: Barragán, Carlos 2020.

Interpretación: El 80% que es el porcentaje mayoritario cambia el auditor externo para la revisión del manual de dos a tres años, mientras que el porcentaje restante en partes iguales lo hace cada año o de 4 a 5 años.

Análisis: La resolución de normas de prevención de lavado de activos menciona que se debe contratar una auditoria adicional a la regular para la evaluación del manual de prevención sin embargo no detalla el tiempo de contrato o cambio de auditor, por lo cual las empresas en su mayoría como la encuesta lo muestra, cambian de auditor a la par con la auditoria de los estados financieros es decir de dos a tres

años. Mientras que otras empresas en minoría lo han realizado de 4 a 5 años mencionando que es mejor tener continuidad con quien ya conocen a cerca de su empresa.

Pregunta 14

14. ¿Cómo realiza la empresa el nombramiento del oficial de cumplimiento?

Tabla 14. Forma de nombrar el oficial de cumplimiento.

Alternativa	Frecuencia	Porcentaje
Junta Ordinaria de Socios u Accionistas	15	75.0%
Junta Extraordinaria de Socios u Accionistas	0	0.0%
Designación personal	5	25.0%
TOTAL	20	100%

NOTA: Tabla 14. Forma de nombrar el oficial de cumplimiento.
Elaborado por: Barragán, Carlos 2020.

Ilustración 14. Forma de nombrar el oficial de cumplimiento.



NOTA: Ilustración 14. Forma de nombrar el oficial de cumplimiento.
Elaborado por: Barragán, Carlos 2020.

Interpretación: El oficial de cumplimiento es nombrado en junta ordinaria de socios u accionistas en 75%, mientras que el porcentaje

restante menciona designarlo personalmente.

Análisis: Según la resolución que es objeto de estudio, el oficial de cumplimiento debe ser designado a través de una junta ordinaria de socios u accionistas y su acta debe ser registrada en la UAFE.

Dentro de los resultados obtenidos el 75% de encuestados cumple con la resolución, mientras que el porcentaje restante menciona hacerlo a designación personal es decir no es objeto de estudio por parte de la junta general, sino que únicamente es designado por el representante legal, en un caso en particular se menciona que el oficial de cumplimiento fue designado a través del departamento de recursos humanos, incumpliendo así con la resolución.

Pregunta 15

15. ¿Quién es la persona encargada de las actividades de prevención y

control de Lavado de Activos en su empresa?

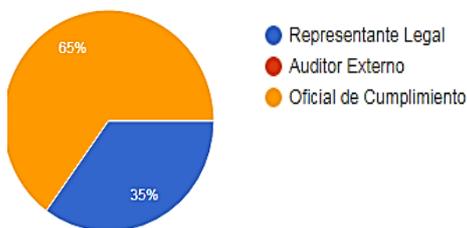
Tabla 15. Persona encargada de las actividades de prevención y control de lavado de activos.

Alternativa	Frecuencia	Porcentaje
Representante legal	7	35.0%
Auditor externo	0	0.0%
Oficial de cumplimiento	13	65.0%
Otro	0	0.0%
TOTAL	20	100%

NOTA: Tabla 15. Persona encargada de las actividades de prevención y control de lavado de activos.

Elaborado por: Barragán, Carlos 2020.

Ilustración 15. Persona encargada de las actividades de prevención y control de lavado de activos.



NOTA: Ilustración 15. Persona encargada de las actividades de prevención y control de lavado de activos.

Elaborado por: Barragán, Carlos 2020.

Interpretación: El 65% menciona que la persona encargada de las actividades de prevención y control de lavado de activos en su empresa es el oficial de cumplimiento, mientras que el 35% restante respondió que lo es el representante legal.

Análisis: Los resultados obtenidos muestran el cumplimiento mayoritario de la resolución ya que el mismo menciona que la persona encargada de las actividades de prevención y control de lavado de activos es el oficial de cumplimiento quien será el encargado de reportar la información de los sujetos obligados, sin embargo el porcentaje restante considera al representante legal lo que tampoco es un error ya que la resolución en el art.35 menciona que el representante legal será quien aplique las medidas preventivas hasta que se designe al oficial de cumplimiento.

Pregunta 16

16. ¿Ha recibido alguna observación, multa o sanción por parte de la Superintendencia de Compañías Valores y Seguros?

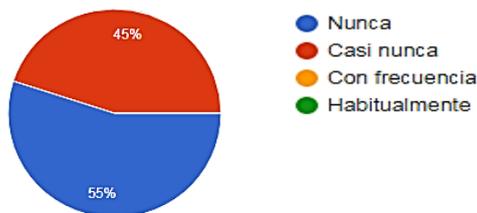
Tabla 16. Recepción de multas o sanciones por parte de Compañías Valores y Seguros.

Alternativa	Frecuencia	Porcentaje
Nunca	11	55.0%
Casi nunca	9	45.0%
Con frecuencia	0	0.0%
Habitualmente	0	0.0%
TOTAL	20	100%

NOTA: Tabla 16. Recepción de multas o sanciones por parte de Compañías Valores y Seguros.

Elaborado por: Barragán, Carlos 2020.

Ilustración 16. Recepción de multas o sanciones por parte de Compañías Valores y Seguros.



NOTA: Ilustración 16. Recepción de multas o sanciones por parte de Compañías Valores y Seguros.

Elaborado por: Barragán, Carlos 2020.

Interpretación: El 55% menciona que nunca han recibido multas o sanciones por parte de la Superintendencia de Compañías, mientras que el porcentaje restante optó por la opción casi nunca.

Análisis: En base a la encuesta realizada se puede determinar que la resolución tiene poco tiempo de publicación y su cumplimiento, así

como su control no es efectivo. El mayor porcentaje menciona no haber recibido ningún tipo de amonestación por parte del organismo rector por motivos de lavado de activos, y dentro del porcentaje restante se encuentra haber recibido por lo menos una vez un llamado de atención.

Pregunta 17

17. ¿Considera que los requisitos para el cumplimiento de las normas de prevención y control de lavado de activos han afectado económicamente a su empresa?

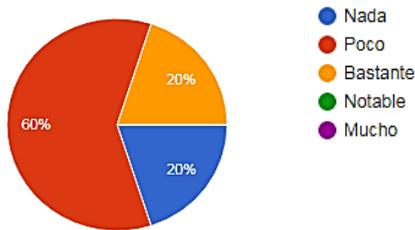
Tabla 17. Afectación económica por cumplimiento de requisito de normas.

Alternativa	Frecuencia	Porcentaje
Nada	4	20.0%
Poco	12	60.0%
Bastante	4	20.0%
Notable	0	0.0%
Mucho	0	0.0%
TOTAL	20	100%

NOTA: Tabla 17. Afectación económica por cumplimiento de requisito de normas.

Elaborado por: Barragán, Carlos 2020.

Ilustración 17. Afectación económica por cumplimiento de requisito de normas.



NOTA: Ilustración 17. Afectación económica por cumplimiento de requisito de normas.

Elaborado por: Barragán, Carlos 2020.

Interpretación: El 60 % de los encuestados han seleccionado la opción “Poco” en cuanto a la afectación económica por cumplimiento de los requisitos de las normas. Mientras que el porcentaje restante menciona haberse sido afectado bastante y nada en partes iguales.

Análisis: La adopción de las medidas de prevención y control de lavado de activos implica una inversión por parte de las empresas a pesar de esto las empresas mencionan no haberse visto afectadas grandemente, sin embargo, existe un porcentaje que menciona haber sido afectada bastante por la contratación de personal, auditorias,

capacitaciones además de haber sufrido pérdidas de transacciones económicas por la solicitud de requisitos a clientes.

Pregunta 18

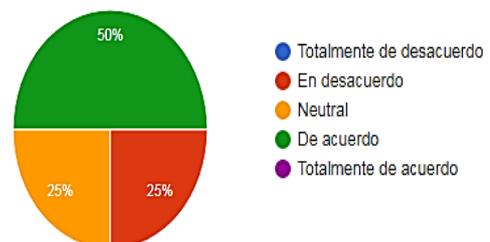
18. ¿Considera que la elaboración de un manual de prevención y los reportes transaccionales son suficientes para la prevención de lavado de activos en el sector inmobiliario?

Tabla 18. Manual de prevención y reportes transaccionales frente a la prevención de lavado de activos.

Alternativa	Frecuencia	Porcentaje
Totalmente en desacuerdo	0	0.0%
En desacuerdo	5	25.0%
Neutral	5	25.0%
De acuerdo	10	50.0%
Totalmente de acuerdo	0	0.0%
TOTAL	20	100%

NOTA: Tabla 18. Manual de prevención y reportes transaccionales frente a la prevención de lavado de activos. Elaborado por: Barragán, Carlos 2020.

Ilustración 18. Manual de prevención y reportes transaccionales frente a la prevención de lavado de activos.



NOTA: Ilustración 18. Manual de prevención y reportes transaccionales frente a la prevención de lavado de activos. Elaborado por: Barragán, Carlos 2020.

Interpretación: El 50 % de los encuestados menciona estar de acuerdo con que la elaboración de un manual de prevención y los reportes transaccionales son suficientes, el 25% se mantiene neutral, y el 25% menciona estar en desacuerdo.

Análisis: Las empresas inmobiliarias consideran suficiente la elaboración de un manual de prevención y reporte de transacciones para la prevención de lavado de activos, inicialmente no se tenía ningún tipo de control ni respaldo por parte de la Superintendencia de Compañías cuando se encontraban transacciones inusuales, y al contar con información detallada de los clientes, proveedores, colaboradores les ha servido de respaldo para poder trabajar con tranquilidad. Sin embargo, existen empresas que no

consideran a esta metodología suficiente ya que en casos particulares mencionan que los grandes proveedores de la materia de construcción se han dado modos para crear diferentes micro empresas y al no superar la base de \$10.000 no reportan sus movimientos económicos a la UAFE.

Pregunta 19

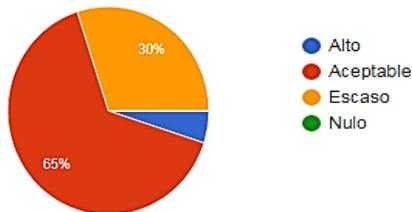
19. ¿En qué nivel su manual de prevención de lavado de activos le ha sido de utilidad para su actividad comercial?

Tabla 19. Nivel de utilidad del manual de prevención de lavado de activos.

Alternativa	Frecuencia	Porcentaje
Alto	1	5.0%
Aceptable	13	65.0%
Escaso	6	30.0%
Nulo	0	0.0%
TOTAL	20	100%

NOTA: Tabla 19. Nivel de utilidad del manual de prevención de lavado de activos. Elaborado por: Barragán, Carlos 2020.

Ilustración 19. Nivel de utilidad del manual de prevención de lavado de activos.



NOTA: Ilustración 19. Nivel de utilidad del manual de prevención de lavado de activos. Elaborado por: Barragán, Carlos 2020.

Interpretación: El 65% de las empresas consideran como aceptable el nivel de utilidad de manual de prevención dentro de su actividad comercial, el 30% considera que el nivel es escaso mientras que apenas el 5% considera como alto el nivel de utilidad.

Análisis: La elaboración del manual de prevención de lavado de activos ha sido cumplido de forma parcial por las empresas inmobiliarias debido a los cambios recientes y a la poca información acerca de la aplicación del mismo. Las empresas en su mayoría consideran como aceptable el nivel de utilidad del manual mientras que un porcentaje menor considera que su nivel es alto

ya que han podido gestionar información de todos los actores que intervienen en la actividad comercial y sienten seguridad al momento de realizar transacciones económicas de altos valores económicos.

8. Conclusiones

- La adopción de las normas de prevención de lavado de activos, financiamiento del terrorismo y otros delitos ha causado un efecto positivo en las empresas inmobiliarias ya que se ha podido incrementar mejores controles para poder realizar transacciones comerciales ya sea a nivel de clientes como también a nivel de empleados, proveedores y otros.
- El eficaz cumplimiento de las normas de prevención se ha podido llevar a cabo gracias a la implementación del manual de prevención, y los diferentes requerimientos que éste plantea como lo son una serie de requisitos

para cada actor de la transacción comercial, así mismo se destaca la inclusión dentro de su personal de apoyo del oficial de cumplimiento quien es el encargado de la implementación del manual y su eficaz cumplimiento.

- Una de las ventajas que ha dado la adopción de medidas de prevención de lavado de activos es que hoy en día las empresas cuentan con mayor información sobre sus clientes, empleados, proveedores y socios lo que ha generado más confianza en el momento de llevar a cabo cualquier tipo de contrato profesional.
- Una desventaja de la aplicación de las normas de prevención de lavado de activos ha sido la pérdida de transacciones económicas en un porcentaje debido a la exigencia de una serie de requisitos por parte de los entes reguladores lo que ha llevado a los clientes a desistir de solicitar de sus servicios.

- La adopción de las medidas de prevención planteadas por la resolución, han afectado económicamente a las empresas inmobiliarias ya que han tenido que contratar personal extra, realizar capacitaciones, contratar auditorías entre otros.
- Las leyes, normas y resoluciones creadas para la prevención de lavado de activos son escasas y de poca aplicación por parte de las empresas reguladas quienes aducen desconocimiento y falta de control por parte de los organismos rectores.
- La escasa participación y cumplimiento de la normativa a nivel internacional ha posicionado al país en la categoría de “no cooperante” lo que, al contrario de beneficiar al control de esta actividad ilícita, afecta al país en cuanto a la inversión extranjera.

- Las empresas encuestadas no poseen o lo poseen parcialmente, un manual de prevención de acuerdo a los requerimientos que establece la resolución, lo que no permite un correcto control de esta actividad ilícita.
- Se evidenció que existen empresas que para evadir los controles de monto máximo de operación han creado empresas con capitales menores anexas y de esta forma poder operar fuera del foco de control.

9. Bibliografía

Asamblea Nacional República del Ecuador. (21 de Julio de 2016). Ley Prevención de Lavado de Activos y del Financiamiento de Delitos. *Registro Oficial No 802*. Quito, Ecuador. Obtenido de <https://www.cfn.fin.ec/wp-content/uploads/2018/03/Ley-Orga%CC%81nica-de-Prevencio%CC%81n-de-Lavado->

[de-Activos-y-del-Financiamiento-de-Delitos.pdf](#)

Comisión Nacional de Bancos y Seguros. (2015). *Normas Internacionales – GAFILAT*. Obtenido de Comisión Nacional de Bancos y Seguros: <http://pplaft.cnbs.gob.hn/normas-internacionales-gafilat/>

Grupo de Acción Financiera Internacional. (febrero de 2012). *LAS RECOMENDACIONES DEL GAFI*. Obtenido de Grupo de Acción Financiera Internacional: <https://www.fatf-gafi.org/media/fatf/documents/recommendations/pdfs/FATF-40-Rec-2012-Spanish.pdf>

Lascano, C. M. (8 de Junio de 2017). *Análisis de la Política Pública de Prevención de Lavado de Activos en el Ecuador*.

Nacional, A. (10 de Febrero de 2014). Código Orgánico Integral Penal. *Suplemento del Registro Oficial No.*

180 , 10 de Febrero 2014. Quito, Ecuador.

NACIONAL, A. (12 de Septiembre de 2014). Código Orgánico Monetario y Financiero. *Segundo Suplemento del Registro Oficial No.332*. Quito, Ecuador.

Servicio de Rentas Internas. (2 de octubre de 2019). *Consulta de RUC*. Obtenido de Servicio de Rentas Internas: <https://srienlinea.sri.gob.ec/sri-en-linea/#/SriRucWeb/ConsultaRuc/Consultas/consultaRuc>

Superintendencia de Compañías, V. y. (9 de Diciembre de 2019). *Normas Prevención Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo*. Obtenido de Archivo PDF: <https://portal.supercias.gob.ec/wps/wcm/connect/b7046ff1-9f04-4001-89e3-c6d7b91b5afc/R+O+96+SEGUNDO+SUPLEMENTO+9+DIC+2019+-+SCVS-INC-DNCDN-2019->

0020.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=b7046ff1-9f04-4001-89e3-c6d7b91b5afc

Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros. (18 de julio de 2014). Registro Oficial N° 292. *SCV.DSC.14.009 Expídense las Normas de prevención de lavado de activos, financiamiento del terrorismo y otros delitos*. Quito, Ecuador.

Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros. (2019). *Compañía por Actividad Económica*. Obtenido de Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros: https://reporteria.supercias.gob.ec/portal/cgi-bin/cognos.cgi?b_action=cognosViewer&ui.action=run&ui.object=%2fcontent%2ffolder%5b%40name%3d%27Reportes%27%5d%2ffolder%5b%40name%3d%27Compa%3b%27%5d%2freport%5b%40nam

e%3d%27Companias%20por%20A
ctividad%2

Varela, E., & Venini, A. (19 de Noviembre de 2007). *Normas sobre prevencion de lavado de activos en Argentina. Su impacto sobre la actividad bancaria y aseguradora.* Obtenido de Normas sobre prevencion de lavado de activos en Argentina. Su impacto sobre la actividad bancaria y aseguradora.: <https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=877/87701906>

Verdezoto, F. (2014). *Lavado de Activos en Empresas Inmobiliarias de Guayaquil Año 2013. (Título de Ingeniería).* Universidad Católica Santiago de Guayaquil, Guayaquil. Obtenido de <http://repositorio.ucsg.edu.ec/bitstream/3317/1536/1/T-UCSG-PRE-ECO-CICA-78.pdf>

10. Anexos

Anexo 1 Encuesta

CUESTIONARIO A EMPRESAS INMOBILIARIAS

Objetivo

Determinar las ventajas y desventajas de la aplicación de las normas de prevención de lavado de activos, financiamiento del terrorismo y otros delitos en su empresa

1. ¿En qué nivel las políticas de control de lavado de activos aplicadas por su inmobiliaria han contribuido para el cumplimiento de la normativa vigente en la resolución del 2018?
 - Muy Alto
 - Alto
 - Aceptable
 - Escaso
 - Nulo
 - Comentario: -----

2. ¿Cuál es el nivel de conocimiento de normas legales sobre prevención de lavado de activos por parte de los miembros de la compañía?
 - Bueno
 - Suficiente
 - Regular
 - Malo
 - Comentario: -----

3. ¿Cuál es la sanción para los colaboradores que no cumplen con las políticas de prevención y procedimientos aprobados por la compañía?
 - Multas económicas
 - Multas administrativas
 - Ninguna
 - Comentario: -----

4. ¿En qué área de la empresa se han presentado casos de lavado de activos?
 - Clientes
 - Proveedores
 - Colaboradores
 - Socios / Accionistas
 - Ninguno
 - Comentario: -----

5. ¿Con que frecuencia se detectan transacciones económicas inusuales e injustificadas en la empresa?
 - Frecuentemente
 - Regularmente
 - Algunas veces
 - Casi nunca
 - Nunca
 - Comentario: -----

6. ¿Considera que el formulario de la política conozca su cliente es completo y de utilidad?
 - Excelente
 - Aceptable
 - Necesita mejorar
 - Comentario: -----

7. ¿La empresa ha perdido transacciones comerciales por cumplimiento de la resolución de prevención de lavado de activos?
- Nunca
 - Casi nunca
 - A veces
 - Con frecuencia
 - Habitualmente
 - Comentario: -----
8. Dentro de su actividad inmobiliaria. ¿Usted ha aplicado políticas, medidas de control y procedimientos más rigurosos y exhaustivos?
- Frecuentemente
 - Regularmente
 - Algunas veces
 - Casi nunca
 - Nunca
 - Comentario: -----
9. ¿Cómo considera el hecho de omitir la declaración de licitud de fondos a instituciones estatales y municipales?
- Adecuada
 - Inadecuada
 - Optima
 - Nula
 - Comentario: -----
10. ¿Cuál de los requerimientos exigidos por la resolución le ha generado mayor control sobre su proveedor?
- Datos personales
 - Datos fiscales
 - Ingresos y egresos mensuales
 - Detalle de productos y servicios que ofrece
 - Comentario: -----
11. Al existir modificaciones en el monto operacional de actividades inmobiliarias de \$3000 a \$10000 ¿Qué efectos operacionales tuvo en su compañía?
- Significativos
 - Parciales
 - Mínimos
 - Comentario: -----
12. ¿Cómo considera usted la obligación de contratar una auditoria externa adicional que verifique el cumplimiento de esta resolución?
- En desacuerdo
 - Ni de acuerdo ni en desacuerdo
 - De acuerdo
 - Totalmente de acuerdo
 - Comentario: -----
13. ¿De acuerdo a su política interna para el control de lavado de activos cada que tiempo usted cambia de auditor externo para la revisión del manual?
- Cada año
 - De 2 a 3 años
 - De 4 a 5 años
 - Comentario: -----
14. ¿Cómo realizo la empresa el nombramiento del oficial de cumplimiento?

- Junta ordinaria de socios u accionistas
- Junta extraordinaria de socios u accionistas
- Designación personal
- Comentario: -----

15. ¿Quién es la persona encargada de las actividades de prevención y control de Lavado de Activos en su empresa?

- Representante Legal
- Auditor Externo
- Oficial de Cumplimiento
- Otro:
- Comentario: -----

16. ¿Ha recibido alguna observación, multa o sanción por parte de la Superintendencia de Compañías Valores y Seguros?

- Nunca
- Casi nunca
- Con frecuencia
- Habitualmente
- Comentario: -----

17. ¿Considera que los requisitos para el cumplimiento de las normas de prevención y control de lavado de activos han afectado económicamente a su empresa?

- Nada
- Poco
- Bastante
- Notable
- Mucho
- Comentario: -----

18. ¿Considera que la elaboración de un manual de prevención y los reportes transaccionales son suficientes para la prevención de lavado de activos en el sector inmobiliario?

- Totalmente en desacuerdo
- En desacuerdo
- Neutral
- De acuerdo
- Totalmente de acuerdo
- Comentario: -----

19. ¿En qué nivel su manual de prevención de lavado de activos le ha sido de utilidad para su actividad comercial? 41

- Alto
- Aceptable
- Escaso
- Nulo
- Comentario: -----

Anexo 2 Modelo de correo enviado por correo electrónico

Encuesta Artículo Académico



Carlos Barragan <carlos1306.cb@gmail.com>

11:00 (hace 0 minutos)



para jcevallos, cbr.tirzamos, marco.p.lopez.a, contabilidad, mcarrion, milton.andres.nunez, gaboecu2002, inmocube.cialtda, ptorres, marcpol29, inmoglobal.fernando, andres, ralvarez, salvarez, herdoizaasesores, faesin, gonzi

Muy respetados señores:

Carlos Andres Barragán Sosa portador de la cédula de identidad 1206185843, estudiante de noveno semestre de la Carrera de Contabilidad y Auditoría de la Universidad Politécnica Salesiana, por el presente y con fines estrictamente académicos, solicito comedidamente su gentil colaboración, respondiendo la encuesta que adjunto.

Seguro de contar con su valioso aporte, me suscribo.

Atentamente,
Carlos Barragán
1206185843

Tutor: Ing Jorge Tamayo Gordón
Docente Universidad Politécnica Salesiana

Enlace: <https://forms.gle/1LiHLyV6Vz6HsZ5G7>

Anexo3. Correos participantes de la encuesta



UNIVERSIDAD POLITÉCNICA SALESIANA



Preguntas

Respuestas **20**

Usuarios que han respondido

Enviar por correo

jcevallos@proinmobiliaria.com

contabilidad@bupartech.com

mcarrion@proinmobiliaria.com

ptorres@jsarquitectos.com.ec

inmocube.cialtda@gmail.com

inmoglobal.fernando@gmail.com

herdoizaasesores@hotmail.com

andres@forto.com.ec

nietoyasociados@hotmail.com

mc.consultores.uio@gmail.com

moldenorte_asesoria@hotmail.com

avargas@bruzzone.com.ec

inmobiliariagycinmobiliaria@hotmail.com

freinoso@arqconcept.com.ec

tolivo@usconstructores.com

jbaum@paba.com.ec

axelojeda2003@gmail.com

fernandopinto201565@gmail.com

cbr.tirzamos@gmail.com

gonza_17q@hotmail.com