



POSGRADOS

MAESTRÍA EN ADMINISTRACIÓN DE EMPRESAS

RPC-SO-37-No.696-2017

OPCIÓN DE
TITULACIÓN:

ARTÍCULO PROFESIONAL DE ALTO NIVEL

TEMA:

EL IMPACTO DEL LAVADO DE ACTIVOS EN
FIDEICOMISOS INMOBILIARIOS EN EL ECUADOR

AUTOR:

ANA CRISTINA ROSERO ALMEIDA

DIRECTOR:

ROQUE RAFAEL PINTO RODRIGUEZ

QUITO - ECUADOR
2020

Autora:



Ana Cristina Rosero Almeida

Ingeniero Comercial

Candidata a Magister en Administración de Empresas, Mención Gestión de Proyectos por la Universidad Politécnica Salesiana- Sede Quito.

chrissita90@hotmail.com

Dirigido por:



Roque Rafael Pinto Rodríguez

Doctor Ph.D en Ciencias Administrativas

Magister en Administración de Empresas con Mención en Negocios Internacionales

Ingeniero Comercial Especialización Marketing

Técnico Superior en Administración de Empresas

Tecnólogo Superior en Finanzas

rpinto@ups.edu.ec

Todos los derechos reservados.

Queda prohibida, salvo excepción prevista en la Ley, cualquier forma de reproducción, distribución, comunicación pública y transformación de esta obra para fines comerciales, sin contar con autorización de los titulares de propiedad intelectual. La infracción de los derechos mencionados puede ser constitutiva de delito contra la propiedad intelectual. Se permite la libre difusión de este texto con fines académicos investigativos por cualquier medio, con la debida notificación a los autores.

DERECHOS RESERVADOS

©2020 Universidad Politécnica Salesiana.

QUITO – ECUADOR – SUDAMÉRICA

ROSETO ALMEIDA ANA CRISTINA

EL IMPACTO DEL LAVADO DE ACTIVOS EN FIDEICOMISOS INMOBILIARIOS EN EL ECUADOR

Money Laundering's impact in Real Estate Trust in the Ecuador

Ana Cristina Rosero Almeida maestrante en la Universidad Politécnica Salesiana facultad de Ciencias Administrativas y Económicas (UPS, Ecuador) (chrissita90@hotmail.com)

PhD. Roque Rafael Pinto Rodríguez profesor de la Universidad Politécnica Salesiana (UPS, Ecuador) (rpinto@ups.edu.ec)

Resumen

La investigación está basada sobre resultados de un tema que se considera crítico para el sector inmobiliario, la administración de activos inmuebles a través de la creación de un Fideicomiso, la afectación que tiene el lavado de activos dentro de esta figura financiera en Ecuador, con el fin de determinar el riesgo que implica este delito y la no observancia legal.

En la actualidad existen varios procedimientos y mecanismos usados para neutralizar el lavado de activos, sin embargo, los movimientos perfeccionados por delincuentes para que el dinero ilícito ingrese al sistema financiero como un flujo legal, sobrepasa estos procedimientos, por lo cual es inyectada en la actividad económica del país, a través de la utilización de personas y empresas para la realización de esta infracción. Se propone un marco teórico que viabiliza la proximidad de resultados sobre el tema, con la realización de una encuesta a los oficiales de cumplimiento de las Administradoras de Fondos y Fideicomisos del país.

Los resultados de la encuesta planteada, reflejan un alto porcentaje de impacto sobre el delito de lavado de activos en los negocios fiduciarios, directamente en inmobiliarios que es el principal tema en el que se enfoca esta investigación. Son muchos vacíos que se presentan en la obtención de la documentación e información de clientes, siendo señales de alerta que, con actualización y socialización de temas de blanqueo de capitales, se logra contrabalancear este crimen y de alguna manera el prevenirlo.

Abstract

The research is based on the results of a topic that is considered critical for the real estate sector, the management of real estate assets through the creation of a Trust, the impact that money laundering has within this financial-financial figure in Ecuador, with in order to determine the risk involved in this crime and legal non-compliance.

Currently, there are several procedures and mechanisms used to counteract money laundering, however, the movements perfected by criminals so that illicit money enters the financial system as a legal flow, exceeds these procedures, for which reason it is injected into the activity. economic of the country, through the use of people and companies for the realization of this infraction.

A theoretical framework that enables the proximity of results on the subject is proposed, with a survey of compliance officers of the country's Fund and Trust Administrators.

The results of the survey, reflect that there is a high percentage of impact on the crime of money laundering in fiduciary businesses, directly in real estate, which is the main topic on which this research focuses. There are many gaps that arise in obtaining documentation and information from clients, being warning signs that, with updating and socializing money laundering issues, it is possible to counterbalance this crime and, in some way, prevent it.

Palabras clave | Keywords

Fideicomiso, lavado de activos, constituyente, beneficiario, irregularidad inmobiliaria, sistema financiero. Trust, money laundering, constituent, beneficiary, real estate irregularity, finance system

- **Introducción**

Los países de América Latina en el entorno global son considerados pequeños, Ecuador no es excepción. La situación financiera- económica del país ha hecho que sea más indefensa a: influencias externas, turbulencia de la misma política, evasión de impuestos, por lo cual se ha originado estrategias que no van más allá de sus fronteras, lo que ha limitado la gestión general de control.

La vulnerable situación económica ecuatoriana ha permitido que el país sea utilizado como canal idóneo para el narcotráfico, por el simple hecho de tener como fronteras países donde se –evidencia actividades como son: comercio informal , contrabando, grupos armados, corrupción, secuestros; inmerso en este contexto, se ejemplifica la introducción de pasta de cocaína desde el Perú, pasando por Ecuador para entregarlo a Colombia, uno de los países mayormente involucrados en lo que respecta al narcotráfico y lavado de activos. La creación de estas mafias en Ecuador junto con los diferentes y peligrosos fenómenos que se forjan en sus fronteras., se suma la debilidad en cuanto a seguridad de los Estados: Perú, Colombia y Ecuador, en fomentar políticas económicas claras para evitar el contrabando y comercio ilegal en el caso de Perú y Ecuador; se evidencia los convenios de paz con grupos terroristas en Colombia, para neutralizar esta problemática que viene arrastrando muchos años atrás sin tener soluciones claras y contundentes. (Bonilla, 2008)

En el Ecuador al igual que en otros países del mundo el lavado de activos es un fenómeno que afecta al sector financiero y sobre todo a la relación de este, con el sector inmobiliario. En este ambiente el principal propósito es el encubrimiento del dinero cuya procedencia es causada por los actos ilícitos y delictivos, como son: narcotráfico, corrupción, tráfico de armas, peculado, trata de personas, enriquecimiento ilícito, extorción, entre otros. De la misma manera los organismos de control han detectado y establecido tres etapas que se prestan para el proceso de lavado de activos que son la colocación, estratificación e integración, en cada una de ellas los delincuentes actúan de manera distinta, para pasar desapercibidos y lograr el objetivo (Valencia Balladares, 2015)

De las tres etapas de lavado de activos, los fideicomisos inmobiliarios se encuentran en la última etapa, es decir la integración, donde el dinero es ingresado a esta figura denominada fideicomiso: como aporte del constituyente o como anticipo de clientes para la compra de solares, residencias o edificios del proyecto inmobiliario. Una vez que se realiza la debida diligencia por parte de la inmobiliaria - fiduciaria y no se encuentran alertas, el dinero es registrado en la contabilidad de la inmobiliaria - fideicomiso y de la misma manera este flujo monetario es incorporado al sistema financiero.

Como lo menciona el International Narcotics Control Strategy Report Volume II emitido por los Estados Unidos, el lavado de dinero, tanto a nivel interno- como multilateral, sigue siendo un problema de delincuencia significativo a pesar de los esfuerzos robustos y multifacéticos que se realiza a nivel internacional para abordarlo, por lo que llegar a calcular la cantidad de ganancias criminales lavadas se ha tornado imposible contabilizarlas, pero las diferentes organizaciones mundiales de control sobre este particular estiman que puede constituir del 2 al 5 por ciento del PIB mundial. Considerado un ubicuo fenómeno criminal, mismo que facilita muchos otros delitos que se han convertido en una herramienta indispensable de carteles formados por narcotraficantes, organizaciones criminales transnacionales y grupos terroristas alrededor del mundo. El impacto del lavado de activos es considerable: contribuye al colapso del estado de derecho, corrupción de los funcionarios públicos y desestabilización de las economías, y amenaza la estabilidad política, como lo es la democracia al igual que en los mercados libres en todo el mundo. (Bureau of International Narcotics and Law Enforcement Affairs, 2019)

Las personas que cometen el delito de lavado de activos, constantemente están buscando estrategias para lograr su propósito, para ello se involucran dentro de empresas privadas como públicas, mismas que a través de su actividad obtienen grandes cantidades de dinero, que es susceptible a que se pueda filtrar la colación del dinero ilegal en la economía del país. Se debe tomar en cuenta que detrás de estas empresas, se utilizan profesionales que conocen el proceso para dar paso a las operaciones ficticias; administradores, financieros, legales, economistas, contadores, que buscan la forma de manipular cada herramienta (depósitos, inversiones, créditos, etc.) que se maneja en este crimen. (Saritama Torres, Jaramillo Pedrera, & Cuenca Jiménez, 2017)

Es necesario socializar e instruir a las personas sobre el tema de lavado de activos, su origen, finalidad, manejo, alertas, consecuencias que trae a la economía y a la sociedad en general este delito en cada uno de

los países donde está presente, por consiguiente, lograr conciencia para disminuir y/o erradicar este delito tiene carácter esencial.

Durante los años 2018 - 2019, la creación de empresas pantalla y empresas fantasmas en Ecuador, ha convulsionado al país, generando una señal de alerta para los entes de control, Superintendencia de Compañías, Superintendencia de Bancos y Servicio de Rentas Internas; utilizando esta clase de empresas como también a personas naturales para formalizar actividades ilícitas de lavado de activos. Con el fin de obstaculizar esta actividad, se ha firmado convenios con otros países para intercambiar información, la misma que es utilizada para contrarrestar este tipo de transgresiones.

El GAFI, Grupo de Acción Financiera Internacional creado en 1989 en París – Francia, representa ser la mayor autoridad a nivel mundial, fue creado con el propósito de plantar estándares y medidas legales para combatir el lavado de activos además de impedir el financiamiento del terrorismo; de la misma manera brinda seguridad e integralidad a los sistemas financieros de los países miembros, que hasta el momento son 37. (Unidad de Análisis Financiero y Económico, n.d.) entre los que se encuentra el país.

Ecuador hasta el año 2014, se encontraba en la lista del GAFI de países que presentaban deficiencias estratégicas para luchar contra el lavado de activos y el terrorismo mencionando, hace falta una estructuración concisa contra la criminalización del delito de blanqueo de capitales, procedimientos para incautar activos de dicho delito, así como la mejor supervisión al sector financiero. (Seguridad y Justicia, 2014)

Sin embargo, para el año 2015, con las modificaciones en el Código Integral Penal, adaptado a estándares internacionales y a las necesidades del país, tipificando claramente el lavado de activos, como terrorismo, de esta forma se ha logrado que Ecuador este fuera de la lista de países identificados para el GAFI como “países con deficiencias estratégicas”. (Valarezo, 2015)

El fideicomiso es una herramienta financiera, establecida para el mejor manejo de bienes y recursos; es de poco conocimiento en Ecuador. Es un contrato en el cual se trasfiere uno o más bienes a una persona jurídica (fiduciaria), con el fin de que este los administre, cuya finalidad específica se establece en el contrato de constitución, que por lo general es originar beneficios a favor del constituyente o de un tercer beneficiario. (Mendoza, 2011)

Los delincuentes lo han utilizado como herramienta para el lavado de activos y de esta forma legalizar los recursos que provienen de actividades ilícitas o ilegales, por lo cual se crea una aparente actividad lícita que es sustentada en estructuras jurídicas legales. (Carpio, 2015)

En el Ecuador la Ley de Prevención de Lavado de Activos y del financiamiento de delitos creada el 23 de julio de 1998 en su Título I, capítulo II, artículo 5, y su última modificación en diciembre 2017, establece que son sujetos obligados a reportar transacciones mayores a los 10.000 dólares a la Unidad de Análisis Financiero y Económico (UAFFE) las administradoras de fondos y fideicomisos, el propósito es contrarrestar este tipo actividades, con el seguimiento a las personas que efectúan dichas transacciones.. (Asamblea Nacional, 2016)

Bajo esa óptica, para el 2019 el lavado de activos en Ecuador ha sido tema controversial, por lo que demanda de un importante análisis: cómo afecta este fenómeno dentro del ámbito empresarial-social; por lo que destaca el interés por llevar a cabo este estudio en el cual el fideicomiso inmobiliario ha sido vulnerado, manifestación que determina cuan permeable es la comercialización de bienes muebles de manera ilegal, cuya consecuencia se denomina lavado de activos. Razón por la cual este estudio plantea el análisis, impacto y alcance que tiene esta censurable actividad, cuyas repercusiones han afectado y desacreditado a este dinámico sector que mueve la economía ecuatoriana.

- **Referencia teórica**

Lavado de activos

El lavado de activos, así como otros delitos que se relacionan, se suscitan a nivel mundial, pero tiene una particularidad; está presente en naciones pequeñas donde existe un mercado poco diverso y con faltas de controles, o controles débiles, lo que llamamos en Ecuador Jurisdicciones de menor imposición, produciendo mayor riesgo para las entidades financieras y la economía. (Revista Gestión, 2012)

La participación de varios entes, han sido necesarios para la ejecución del delito de lavado de activos, que no implican vinculaciones legales necesariamente, como autores o cómplices, sino que son sujetos activos que los utilizan para este fin, dentro de estos actores se puede enumerar al sistema financiero, fiduciario, entidades controladoras de impuestos, para Ecuador el SRI, mercado de valores, registro de la propiedad, seguros, municipios, notarias y hoy en día se vincula cualquier persona natural. (Maldonado López, 2012)

El Fondo Monetario Internacional enfrenta una lucha clara y precisa en contra del lavado de activos en todos los países del Mundo, como menciona Rodha Weeks-Brown, consejera y directora del departamento jurídico del FMI, *“El lavado de dinero es lo que permite a los delincuentes sacar provecho de la corrupción, la evasión de impuestos, el robo y el tráfico de drogas y de personas. Muchos de estos delitos son una amenaza directa para la estabilidad económica.*

La corrupción y la evasión de impuestos hacen difícil para los gobiernos generar un crecimiento sostenible e inclusivo porque se hurtan recursos que podrían destinarse a fines productivos, como la construcción de carreteras, escuelas y hospitales. La delincuencia no solo socava la autoridad pública y el Estado de derecho, sino que desplaza actividades económicas legítimas. El lavado de dinero puede crear burbujas de precios de los activos en mercados como el inmobiliario, que suele usarse como instrumento.” (Weeks-Brown, 2018)

Cada país cuenta con leyes, normas, políticas, reglamentos para controlar y erradicar el lavado de activos, de este modo se pronuncia en Ecuador, la Ley de Prevención, Detección y Erradicación del Delito de Lavado de Activos y del Financiamiento de Delitos, la misma que en el Título I – De la Naturaleza y Ámbito, Capítulo I, artículo 1, menciona los objetivos para lo cual ha sido creada la ley, en el artículo 2 se expresa, las actividades a las cuales se deben aplicar la Ley. (Asamblea Nacional, 2016)

Además de la Ley antes mencionada, las penas legales que se aplican están regidas por el Código Integral Penal, en el artículo 317, el cual menciona los años de privativa de libertad a las personas que actúan de forma directa e indirecta en el delito. Artículo 318, incriminación falsa por lavado de activos y artículo 319, omisión de control de lavado de activos. Todos estos artículos especifican las sanciones que tiene una persona por estar relacionada con el delito de lavado de activos. (Asamblea Nacional, 2018).

Para el caso mexicano, el código penal federal en el Capítulo II, artículo 400 Bis, indica que se sancionara con cinco a quince años de reclusión, hasta cinco mil días multa al que, por sí o por interpósita persona realice, encubra, oculte, invierta, transporte dinero producto de actividades ilícitas, es decir algún delito y no pueda acreditarse su legítima procedencia. Así mismo, el artículo 400 Bis 1, menciona *“las penas previstas en este Capítulo II se aumentarán desde un tercio hasta en una mitad, cuando el que realice cualquiera de las conductas previstas en el artículo 400 Bis de este Código tiene el carácter de consejero, administrador, funcionario, empleado, apoderado o prestador de servicios de cualquier persona sujeta al régimen de prevención de operaciones con recursos de procedencia ilícita, o las realice dentro de los dos años siguientes de haberse separado de alguno de dichos cargos”.*

Además, indica también que las penas se duplicaran cuando quien cometa el delito sea servidor público o ex servidor público, optando también por la inhabilitación para desempeñar cargo público hasta el tiempo igual al de la condena, y la pena puede aumentar más de la mitad si se utiliza para delitos ilegales a personas menores de edad o personas que no tiene capacidad para entender el hecho. (Cámara de Diputados del H. Congreso de la Unión, 2019).

En República Dominicana, la normativa acerca del lavado de activos derivados del tráfico ilícito de drogas No. 72-02 del 07 de junio del 2002, fue derogada por la Ley contra el lavado de activos y el financiamiento del terrorismo No. 155-17 emitida el 31 de mayo del 2017, la cual en el capítulo III, Delito de lavado de activos y de financiamiento del terrorismo, sección I, infracciones penales, en el artículo 3, lavado de activos, artículo 4, infracciones penales asociadas al lavado de activos y artículo 5, financiamiento del terrorismo, señala el delito cometido, los años de prisión y la remuneración monetaria que debe cumplir la persona que haya cometido el delito. Las penas pueden llegar hasta los 40 años de reclusión y con el decomiso total de los bienes de la persona involucrada y el derecho que tenga sobre ellos. (Congreso Nacional, 2017)

Al igual que Ecuador, estos y los demás países cuentan con sus políticas, leyes, reglamentos que dictaminan el delito de lavado de activos; en Ecuador se refleja en el código integral penal, en otros países puede

denominarse diferente, pero tienen el mismo fin, limitar y eliminar el delito de blanqueo de capitales en cada estado.

Fideicomiso

La palabra Fideicomiso proviene de dos voces latinas: FIDEI, que significa fe, confianza, patrocinio, creencia, fidelidad, promesa, amparo y de COMMISSUM, que quiere decir recomendar, comisión o encargo. (Yáñez Ibarra, 2013)

La codificación de la Ley de Mercado de Valores en su artículo 109, indica que el Fideicomiso es el contrato donde uno o más individuos llamados constituyentes o fideicomitentes traspasa, de manera provisional e irrevocable, la propiedad de bienes muebles o inmuebles tangibles o intangibles, que existen o se espera que existan, a un patrimonio autónomo, dotado de personalidad jurídica para que la sociedad, que es la administradora de fondos y fideicomisos, cumpla con las finalidades específicas instituidas en el contrato de constitución, bien en favor del propio constituyente o de un tercero llamado beneficiario. (Congreso Nacional, 2006)

El fideicomiso cuenta con una clasificación donde divide al mismo de acuerdo al tipo y al manejo de las instrucciones del contrato de constitución, estos son:

- Fideicomiso de garantía. - Contrato en virtud del cual el constituyente, que generalmente es el deudor, transfiere la propiedad de uno o varios bienes a título de fideicomiso mercantil al patrimonio autónomo, para garantizar con ellos y/o con su producto, el cumplimiento de una o varias obligaciones claramente determinadas en el contrato.(Consejo Nacional de Valores, 2016)
- Fideicomiso de administración. - Se entiende por fideicomiso de administración, al contrato en virtud del cual se transfieren bienes muebles o inmuebles al patrimonio autónomo, para que la fiduciaria los administre y cumpla las instrucciones instituidas en el mismo.(Consejo Nacional de Valores, 2016)
- Fideicomiso de inversión. - Contrato consecuencia del cual: los constituyentes o fideicomitentes adjuntos entregan al patrimonio autónomo valores o dinero para que la fiduciaria administre y a su vez los invierta de acuerdo a las instrucciones contempladas en el contrato, para beneficio propio o de terceros.
Los contratos de constitución de estos fideicomisos de inversión tienen que expresar claramente la política de inversión que desea el constituyente, a falta de esta estipulación, o si dicha estipulación implica la discrecionalidad del fiduciario en la decisión de inversión de los recursos, las inversiones se realizarán de acuerdo a la normativa.(Consejo Nacional de Valores, 2016)
- Fideicomiso inmobiliario. - Se profundiza en el siguiente párrafo, puesto que es el tema central de este artículo científico. (Consejo Nacional de Valores, 2016)

Fideicomiso Inmobiliario

Se entiende que este contrato se ejerce por consecuencia del cual, el constituyente o constituyentes ceden uno o varios inmuebles y/o dinero requerido para la adquisición del bien o para el desarrollo del proyecto inmobiliario, con el objetivo que la fiduciaria administre dichos bienes raíces y realice gestiones administrativas ligadas o conexas para el desarrollo y ejecución del proyecto, de acuerdo con las instrucciones señaladas en el contrato de constitución y en ventaja de los beneficiarios establecidos en el mismo.

Para este tipo de negocio fiduciario la codificación de las resoluciones expedidas por el Consejo Nacional de Valores en su artículo 30, Sección III, Capítulo I, Subtítulo III, Título II, el sistema de control interno señala que es pertinente que las administradoras de fondos y fideicomisos en relación a las promesas de compraventa y compraventas que se realicen con los promitentes compradores relacionados directamente con lo que son los fideicomisos inmobiliarios, para precautelar el riesgo que pueda causar este tipo de fideicomiso.

Textualmente menciona: *“2. Suscribir la promesa de compraventa y/o compraventa e instrumentarlos por escritura pública insertando en su contenido la enunciación clara y precisa de las obligaciones y derechos de las partes, a efectos de poder exigir su cumplimiento. La Fiduciaria deberá incluir en tales contratos una cláusula en la que los promitentes compradores y/o compradores se obliguen a pagar directamente al fideicomiso, el valor proveniente de tal negociación.*

Sin perjuicio de lo anterior, de forma previa a la suscripción de la escritura pública de promesa de compraventa, el fideicomiso podrá recibir valores de los interesados, a título de reserva, siempre que éstos no superen el dos por ciento del valor total de la unidad habitacional ofrecida. Los valores entregados como reserva se imputarán al precio final que se pacte por la unidad habitacional.”

De la misma manera tomando en cuenta el bien inmueble en el cual se va a realizar el proyecto inmobiliario, indica

“6.1. Que se acredite el perfeccionamiento de la transferencia de dominio del bien o de los bienes inmuebles al patrimonio autónomo, mediante la correspondiente inscripción en el Registro de la Propiedad.

6.2. Que sobre el inmueble no pese orden judicial o administrativa de prohibición de enajenar, gravamen o limitación al dominio; en este último caso, se excluyen las servidumbres legales.

6.3. Que los constructores y/o promotores acrediten experiencia, solvencia, capacidad técnica, administrativa y financiera acorde a la magnitud del proyecto.

6.4. Que los constructores y/o promotores presenten el respectivo estudio de factibilidad, que deberá contener como mínimo los estudios de mercado, técnico y financiero que soporten la viabilidad técnica, financiera, ambiental y socio-económica del proyecto. Adicionalmente, deberán presentar el presupuesto y cronograma de la obra que incluya el tiempo estimado de ejecución de la misma, y en caso de ser por etapas se incluirá el presupuesto y cronograma por etapas.

6.5. Que se hayan obtenido las aprobaciones, autorizaciones y permisos pertinentes para la construcción y desarrollo de la obra, de acuerdo a los requerimientos establecidos en la ley y demás normas aplicables.”

(Consejo Nacional de Valores, 2016)

El sector inmobiliario es uno de los sectores más susceptibles para el lavado de activos, porque es considerado una actividad sumamente dinámica, donde el ingreso de recursos ilícitos se facilita debido a la presencia de gran cantidad de proyectos los cuales requieren un flujo monetario para hacer frente a su operación, por lo que posibilita la inyección de capitales en la economía formal, cabe señalar un hecho singular, la delincuencia organizada utiliza varias técnicas en el sector inmobiliario, como el uso de prestanombres para la compra de propiedades o la contratación de hipotecas, compra-venta de propiedades con valores alterados, es decir por encima de su precio de mercado al comprar y por debajo de éste al vender, uso de fondos ilícitos para construir o remodelar con fines de venta o alquiler. (AN/LP, 2019)

• **Materiales y Métodos**

Para la realización de este trabajo de investigación se plantea utilizar en primera instancia la Investigación sustantiva descriptiva, para pormenorizar el desarrollo del delito de lavado de activos en fideicomisos inmobiliarios, haciendo referencia a las Leyes que lo rigen en Ecuador, como un elemento en el cual se observa aquellas características de las cuales se permite contar con una información específica sobre el tema. Ayudará en este caso a encontrar las diferentes características del fideicomiso inmobiliario, la delincuencia en la legitimidad de recursos, proceso de lavado de activos, de este modo dar respuesta al impacto que tiene el lavado de activos en los fideicomisos inmobiliarios en el país. (Carrasco Díaz, 2013)

Posteriormente, la Investigación cuantitativa y cualitativa, que servirá para la recolección de datos tanto numéricos como no numéricos, de este modo probar la hipótesis planteada, con el levantamiento de datos por medio del análisis estadístico, así como afinar y enfatizar en la respuesta a los problemas de la investigación.(Sampieri Hernandez, Fernandez Collado, & Baptista Lucio, 2006)

Se ha elaborado un formato de encuesta (anexo 1) para obtener los resultados a la investigación, la misma que fue dirigida a los oficiales de cumplimiento y/o representantes legales de cada Administradora de Fondos y Fideicomisos en el país, quienes son las personas que tienen mayor conocimiento y están directamente afines con el delito de lavado de activos, más aún su relación con los Fideicomisos Inmobiliarios.

Se debe tomar en cuenta que la muestra para este trabajo de investigación es toda la población, conformada por 24 administradoras de fondos y fideicomisos privadas en todo el país, de acuerdo a lo que registra e informa la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.

Tabla 1

Administradoras de Fondos y Fideicomisos Privadas del Ecuador

7	CODIGO FICHA REGISTRAL	No. IDENTIFICACION	NOMBRE	ESTADO	LOCALIDAD
1	537	1791805305001	ANALYTICAFUNDS MANAGEMENT C.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS	VIGENTE	QUITO
2	525	1791266226001	ANEFI S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS	VIGENTE	QUITO
3	529	1791277600001	ENLACE NEGOCIOS FIDUCIARIOS S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS	VIGENTE	QUITO
4	533	1791275101001	FIDEVAL S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS	VIGENTE	QUITO
5	532	1790835472001	FIDUCIA S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS MERCANTILES	VIGENTE	QUITO
6	15036	1792754658001	FIDUCIARIA DE LAS AMERICAS FIDUAMERICAS ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A.	VIGENTE	QUITO
7	535	1791413024001	FIDUCIARIA ECUADOR FIDUECUADOR S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS	VIGENTE	QUITO
8	545	1792146127001	HEIMDALTRUST ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A.	VIGENTE	QUITO
9	24100	1792966833001	HOPE ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS FIDUHOPE S.A.	VIGENTE	QUITO
10	543	0992356774001	ADMINISTRADORA DE FONDOS ADMUNIFONDOS S.A. (ADMIN. MUNICIPAL DE FONDOS Y FIDEICOMISOS SOC. ANONIMA)	VIGENTE	GUAYAQUIL
11	522	0991290915001	ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSION Y FIDEICOMISOS FUTURA, FUTURFID S.A.	VIGENTE	GUAYAQUIL
12	531	0991307605001	AFP GENESIS ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A.	VIGENTE	GUAYAQUIL
13	527	0991291679001	AFPV ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A.	VIGENTE	GUAYAQUIL
14	550	0992852976001	ARAFISA S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y DE FIDEICOMISOS	VIGENTE	GUAYAQUIL
15	536	0992139706001	FIDES TRUST, ADMINISTRADORA DE NEGOCIOS FIDUCIARIOS FITRUST S.A.	VIGENTE	GUAYAQUIL
16	526	0991293396001	FIDUCIARIA DEL PACIFICO S.A. FIDUPACIFICO	VIGENTE	GUAYAQUIL
17	530	0991296115001	FIDUNEGOCIOS S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS	VIGENTE	GUAYAQUIL
18	540	0992293586001	GENERATRUST ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS GTSA S.A.	VIGENTE	GUAYAQUIL
19	548	0190382362001	GESTIONFIDUCIARIA ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A.	VIGENTE	GUAYAQUIL
20	523	0991284974001	LATINTRUST S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS	VIGENTE	GUAYAQUIL
21	547	0992714697001	LAUDE S.A. LAUDESA ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS	VIGENTE	GUAYAQUIL
22	549	0992755245001	LEGACY TRUST ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A. LEGACYTRUST	VIGENTE	GUAYAQUIL
23	538	0992233958001	TRUST FIDUCIARIA ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A.	VIGENTE	GUAYAQUIL
24	546	0992632771001	ZION ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A.	VIGENTE	GUAYAQUIL

Fuente: Autor

- **Resultados**

Al realizar las encuestas respectivamente en Quito y en Guayaquil, se obtiene los siguientes resultados, tomando en cuenta que de las Administradoras de Fondos y Fideicomisos detalladas no se contó con la respuesta, a pesar de la gestión con insistencia realizada.

Tabla 2

Administradoras de Fondos y Fideicomisos sin respuesta a la encuesta

No.	CODIGO FICHA REGISTRAL	No. IDENTIFICACION	NOMBRE	ESTADO	LOCALIDAD
1	543	0992356774001	ADMINISTRADORA DE FONDOS ADMUNIFONDOS S.A. (ADMIN. MUNICIPAL DE FONDOS Y FIDEICOMISOS SOC. ANONIMA)	VIGENTE	GUAYAQUIL
2	550	0992852976001	ARAFISA S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y DE FIDEICOMISOS	VIGENTE	GUAYAQUIL
3	536	0992139706001	FIDES TRUST, ADMINISTRADORA DE NEGOCIOS FIDUCIARIOS FITRUST S.A.	VIGENTE	GUAYAQUIL
4	530	0991296115001	FIDUNEGOCIOS S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS	VIGENTE	GUAYAQUIL
5	548	0190382362001	GESTIONFIDUCIARIA ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A.	VIGENTE	GUAYAQUIL
6	547	0992714697001	LAUDE S.A. LAUDESA ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS	VIGENTE	GUAYAQUIL
7	549	0992755245001	LEGACY TRUST ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A. LEGACYTRUST	VIGENTE	GUAYAQUIL
8	522	0991290915001	ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSION Y FIDEICOMISOS FUTURA, FUTURFID S.A.	VIGENTE	GUAYAQUIL

Fuente: Autor

Al realizar la tabulación de las respuestas a la encuesta planteada, se obtuvo los siguientes resultados:

1. ¿Conoce Usted sobre lo que es el lavado de activos?

Gráfico 1



Fuente: Autor

Todas las instituciones: Administradoras de Fondos y Fideicomisos tienen conocimiento del tema de lavado de activos, lo que hace a cada entidad fuerte en los procesos de diligencia, como en el logro del objetivo de prevención del blanqueo de capitales.

2. ¿Está al tanto de lo que implica legalmente este delito (lavado de activos)?

Gráfico 2

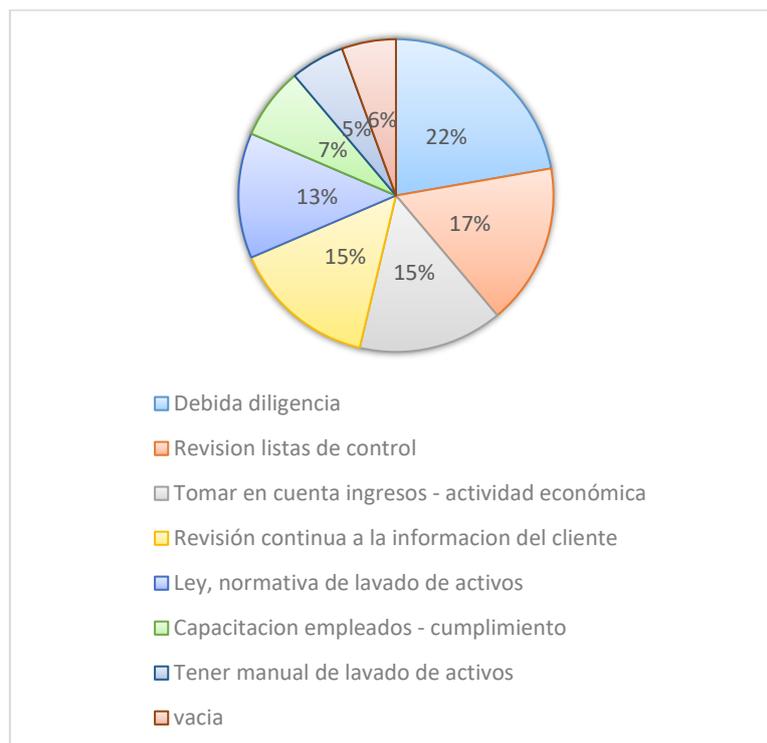


Fuente: Autor

Es importante notar que todas las personas responsables del seguimiento al proceso de lavado de activos en las Administradoras de Fondos y Fideicomisos, tienen conocimiento claro sobre aquellas implicaciones legales relacionadas con este delito.

3. ¿Qué medidas existen para evitar que esta situación afecte a quienes se encuentran en la actividad inmobiliaria? Mencione máximo 5.

Gráfico 3

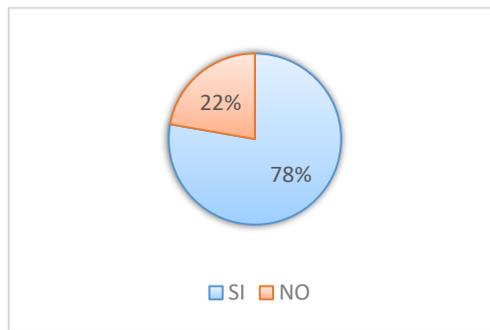


Fuente: Autor

Como se puede apreciar existen muchas medidas para evitar caer en el desacierto que implica el lavado de activos de la actividad inmobiliaria, sin embargo, el 22% coincide en que se debe realizar una debida diligencia correcta, seguido de la revisión de los clientes en las listas de control nacionales como internacionales con el 17%. El 15%, tomar en cuenta la actividad económica del cliente, así como sus ingresos estén acorde a dicha actividad; con el mismo porcentaje del 15% la revisión continua de los movimientos y transacciones de los clientes que aún siguen siendo parte de los contratos de Fideicomiso. Con porcentajes más bajos mencionamos la Ley de Lavados de Activos, capacitación a empleados y al oficial de cumplimiento, así como el tener un manual de lavado de activos.

4. ¿Se maneja Fideicomisos inmobiliarios en su entidad?

Gráfico 4

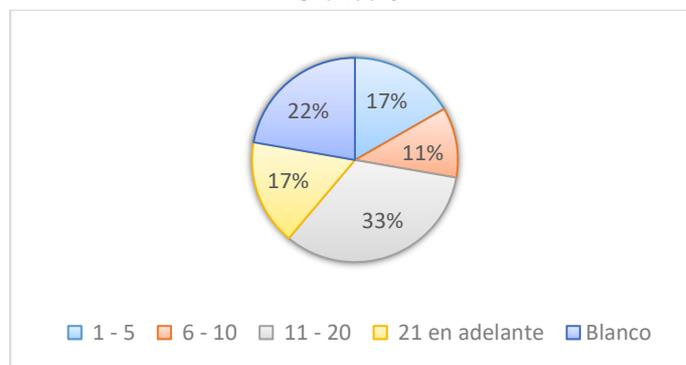


Fuente: Autor

El 78% de las empresas dentro su portafolio administra Fideicomisos inmobiliarios, siendo un porcentaje representativo, notando que la actividad inmobiliaria es muy notable en el país.

5. ¿Entre que rango está el número de Fideicomisos inmobiliarios que son administrados en su empresa?

Gráfico 5

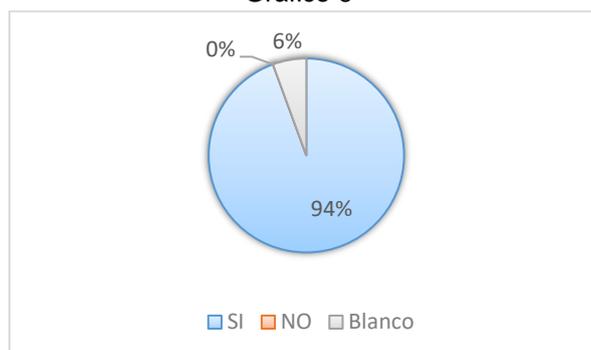


Fuente: Autor

El 33%, representa el rango entre 11 a 20 el número de fideicomisos inmobiliarios manejados en las Fiduciarias, el 11% de 6 a 10 negocios fiduciarios, el 17% de 1 a 5 unidades, el mismo porcentaje del 17% de 21 fideicomisos en adelante, y, el 22% ha sido respuesta en blanco, significa que no manejan negocios fiduciarios inmobiliarios, pero sí de otra clase de fideicomisos que también tienen riesgo de lavado de activos, pero no está dentro del estudio de este artículo científico.

6. ¿Se realiza la debida diligencia a constituyentes y beneficiarios antes de constituir un Fideicomiso?

Gráfico 6

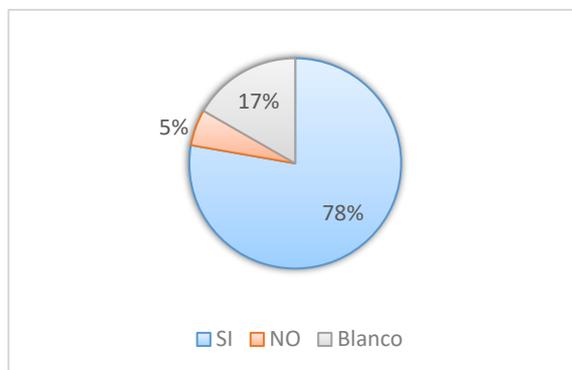


Fuente: Autor

Afortunadamente el 94% de los oficiales de cumplimiento de las Fiduciarias, realizar la debida diligencia a sus clientes, colaborando en la eliminación del delito de lavado de activos conociendo de cerca los movimientos de sus constituyentes y beneficiarios.

7. ¿Se realiza la debida diligencia a los promitentes compradores de los proyectos de los Fideicomisos?

Gráfico 7



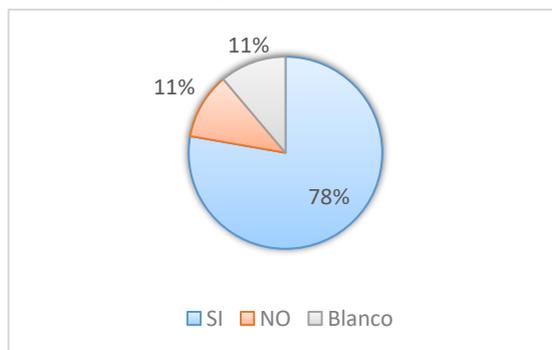
Fuente: Autor

Un porcentaje mínimo, el 5% no realiza revisión a los promitentes clientes, lo que aumenta el riesgo que la delincuencia pueda ingresar al sistema financiero legalizando recursos sin problema, a pesar de ello, no se puede dejar de lado el 78% que busca hacer frente al blanqueo de capitales.

El 17% que no ha dado respuesta, el estudio lo relaciona con las entidades que no manejan negocios inmobiliarios.

8. Los ingresos económicos de constituyentes/beneficiarios y promitentes compradores son justificados correctamente?

Gráfico 8

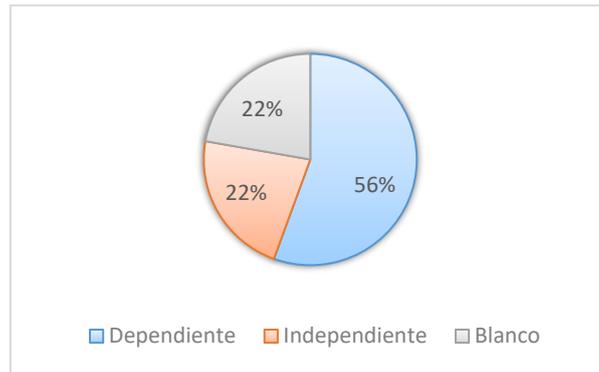


Fuente: Autor

Como se mencionó anteriormente, 11% se vincula con el no manejo de fideicomisos inmobiliarios, el 78% de clientes ha logrado presentar sus documentos de respaldo completos sin problema, aunque el restante 11% tiene problemas en la justificación de sus ingresos, que se considera una señal de alerta para el lavado de activos.

9. ¿En la actividad económica relacionada con sus clientes de Fideicomisos inmobiliarios de qué manera se gestiona?

Gráfico 9

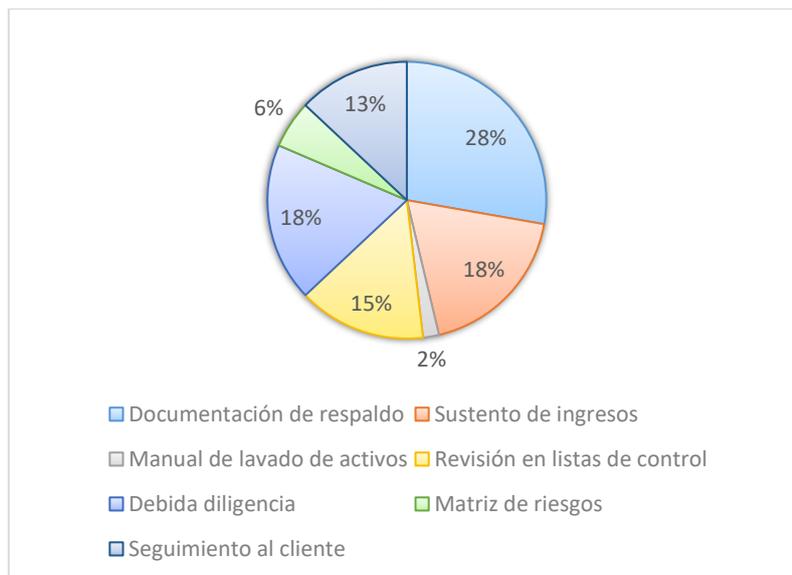


Fuente: Autor

El 56% de la actividad de los clientes es dependiente, esto significa que existe facilidad para comprobar los ingresos declarados, porque en este caso siendo bajo relación de dependencia el respaldo es rol de pagos o el formulario 107. El 22%, independiente, se considera un trabajo arduo para lograr que la justificación este completa, siendo riesgo para la empresa y más sencillo para los delincuentes.

10. ¿Qué medidas precautelares se gestionan para acertar el ingreso de los clientes a su institución? Mencione máximo 5.

Gráfico 10



Fuente: Autor

El porcentaje más alto con el 28% es la documentación de respaldo, misma que el cliente entrega al iniciar la relación comercial, medida establecida tanto en la normativa, ley, reglamento del país como manual de cumplimiento de la empresa, seguido de los respaldos de ingresos económicos, así como la debida diligencia de dichos respaldos y documentación presentada.

La revisión en listas de control es importante para continuar con el proceso de ingreso del cliente, así como también darle seguimiento a sus transacciones y movimientos constantemente.

11. ¿Cuenta su entidad con manual de cumplimiento y presentado a la SCVS?

Gráfico 11

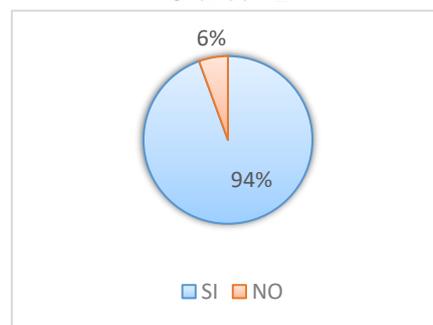


Fuente: Autor

Ya sea por cumplimiento a la normativa del país y/o por brindar protección a la empresa, que las entidades cuenten en el 100% con un manual de prevención de lavado de activos, ayuda a mitigar el riesgo, controlar procesos, manejar situaciones de alerta, procedimientos a seguir en casos especiales tanto para clientes, empleados y accionistas.

12. ¿Realiza control interno en su empresa referente a lavado de activos?

Gráfico 12

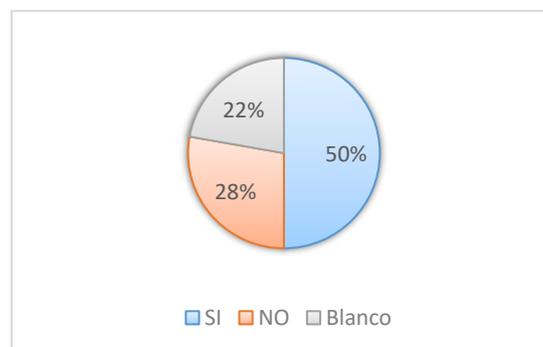


Fuente: Autor

El control interno es un tema débil en algunas de las empresas, sin embargo, que el 94% de Fiduciarias lo realice, minimiza la preocupación que criminales puedan utilizar a las empresas y los Fideicomisos inmobiliarios como paso para legalizar el dinero de actividades indebidas.

13. ¿Ha tenido inusualidades en la presentación de documentación de promitentes compradores?

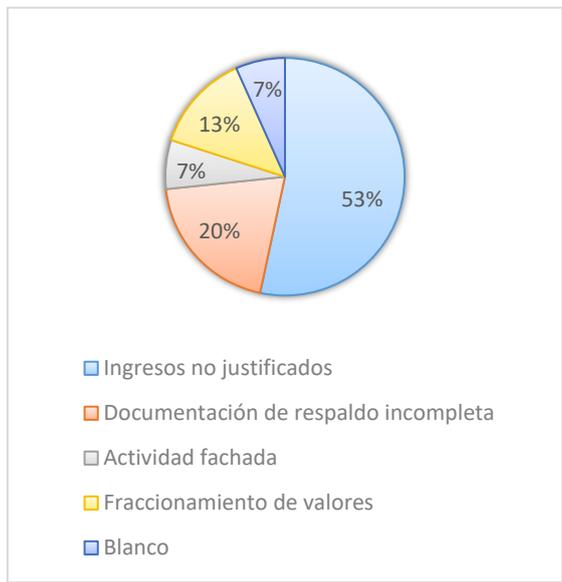
Gráfico 13



Fuente: Autor

Como se puede apreciar los promitentes comprados por apresurar el trámite de compraventa de un bien inmueble presentan documentación incompleta e injustificada, por esta razón el 50% representa este accionar, el 22% se lo relaciona con las entidades que no tienen en su administración fideicomisos inmobiliarios.

Gráfico 14

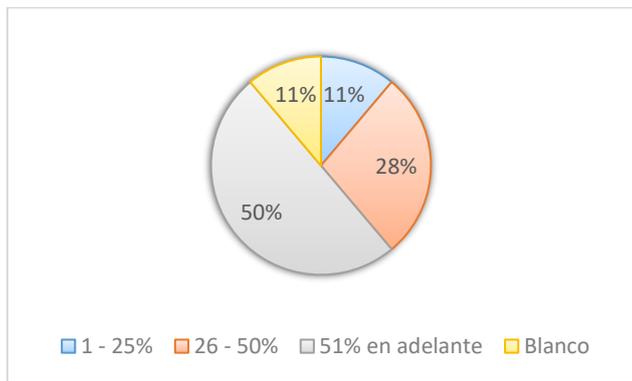


Fuente: Autor

Del 50% que, si presenta inusualidades, el 53% indica que los ingresos del cliente no son justificados de manera correcta, convirtiéndose en una primera señal de alerta para ser analizado de mejor manera, y si el oficial de cumplimiento amerita no firmar contrato con dichos clientes; el 20% indica la presentación de documentación de respaldo incompleta, cuando la Ley obliga a solicitar y tener en custodia toda la información de la persona con quien se desarrolle relación comercial.

14. Cuál es el porcentaje de riesgo que considera usted que tienen los fideicomisos inmobiliarios para atentar el delito de lavado de activos

Gráfico 15



Fuente: Autor

El 50% de las personas encargadas del manejo con la debida diligencia indican que el riesgo por el tipo de negocios inmobiliario es alto, del 51% en adelante, se infiere un notorio del riesgo en el que se implica el lavado de activos en los contratos de Fideicomisos inmobiliarios.

- **Análisis de resultados y discusión**

Los resultados que ha generado esta investigación, tomando en cuenta lo mencionado por los autores en sus respectivos artículos, han sido alternativas que siguen en la actualidad generando reflexión, es decir todavía son tomados en cuenta para diferentes protocolos, caminos, medios para el mejoramiento de las políticas, leyes elaboradas para suprimir el lavado de activos en el país.

Es importante tomar en cuenta que la mayoría de oficiales de cumplimiento y directivos de las Administradoras de Fondos y Fideicomisos conocen del tema mencionado en este artículo de investigación, sin embargo, los empleados que no están relacionados directamente con el área de cumplimiento deben comprometerse aún más con la entidad y con el trabajo que están realizando el ente de control.

Es necesario preparar y continuar con cursos de capacitación, seminarios validados por los entes de control, para que de esta manera en la práctica el trabajo elaborado por quienes sean los responsables, no se vea afectado o tentado por ser parte de estos grupos que vulneran la tranquilidad de la sociedad, el bienestar y seguridad para la economía de un país.

- **Conclusión**

El principal riesgo de lavado de activos en Ecuador está presente en todas las actividades y sectores económicos, pero la actividad inmobiliaria que ocupa un porcentaje importante del PIB del país, es susceptible para el cometimiento de este delito, por el débil control, poca exigencia por los entes de vigilancia y los representantes de inmobiliarias, los cuales solo buscan lograr ventas mas no cumplir con lo establecido en la normativa nacional e internacional.

Siguen existiendo falencias incluso de los clientes, por falta de conocimiento, sin embargo, no es justificativo para dejar pasar y arriesgar a la entidad con este delito.

La ley sobre este ilícito, precisa contar con información bucle, que permita identificar a los actores iniciales, intermediarios y finales sobre esta actividad, que de alguna manera no solo encubre personas, sino grupos tácticamente organizados, que se infiltran a través de un tipo de negocios, cuya base deontológica es la buena fe, pero la realidad se torna diferente.

Se concluye que el porcentaje de impacto de lavado de activos en los fideicomisos inmobiliarios radica en el 51% (ascendiendo, lo que comprobamos lo planteado en el inicio de la investigación), por tal razón se evidencia la existencia de limitadas normas complementarias a la ley, mismas que contribuirían a evitar esta mala práctica.

Como se anotó brevemente las leyes que aplican otros países de la región sobre esta censurable actividad, se deduce que a nivel latinoamericano existe un frágil trabajo normativo, que limita proteger al sector inmobiliario a través del fideicomiso, premisa que finiquita y a su vez sugiere el continuo trabajo en mejora de las normas que prevengan y sancionen este delito.

• Referencias

- AN/LP. (2019, November 20). Sector inmobiliario, el más susceptible a lavado de dinero: experto. *Aristegui Noticias*. Retrieved from <https://aristeguinoticias.com/2011/mexico/sector-inmobiliario-el-mas-susceptible-a-lavado-de-dinero-experto/>
- Asamblea Nacional. (2016). Ley Prevención de lavado de activos y del financiamiento de delitos. Registro oficial Suplemento 802. Retrieved from www.lexis.com.ec
- Asamblea Nacional. (2018). Código Orgánico Integral Penal. Quito: Registro oficial Suplemento 180.
- Bonilla, A. (2008). Ecuador y Estados Unidos: Agendas distintas sin confrontación. *Una Mirada Al Ecuador*, 1. Retrieved from <https://biblio.flacsoandes.edu.ec/libros/digital/42906.pdf#page=448>
- Cámara de Diputados del H. Congreso de la Unión. (2019). Código Penal Federal. México. Retrieved from www.ordenjuridico.gob.mx
- Carpio, C. (2015). Nuevas Fuentes en el delito de lavado de activos. *Flacso. Perfil Criminológico*, 14. Retrieved from www.flacsoandes.edu.ec
- Carrasco Díaz, S. (2013). *Metodología de la Investigación Científica*. (S. Marcos, Ed.) (Quinta). Lima.
- Congreso Nacional. (2006). Codificación a la Ley de Mercado de Valores. Retrieved from www.lexis.com.ec
- Congreso Nacional. (2017). Ley contra el lavado de activos y el financiamiento del terrorismo No. 155-17. República Dominicana. Retrieved from <https://dgii.gov.do/legislacion/leyesTributarias/Documents/155-17.pdf>
- Consejo Nacional de Valores. (2016). Codificaciones de las resoluciones expedidas por el Consejo Nacional de Valores. Retrieved from <http://portal.supercias.gob.ec/wps/wcm/connect/dc46b315-c7a9-459a-a708-d28a426016f6/Codificación+hasta+Resolución+Nº+246-2016-V.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=dc46b315-c7a9-459a-a708-d28a426016f6>
- Maldonado López, S. (2012). *Lavado de Activos*. Universidad del Azuay.
- Mendoza, E. (2011). Fideicomiso Mercantil. Concepto y breves antecedentes históricos. *Revista Jurídica. Universidad Católica de Guayaquil*. Retrieved from http://www.revistajuridicaonline.com/wp-content/uploads/2011/12/30_235_a_270__fideicomiso.pdf
- Revista Gestión. (2012). Blindarse ante el lavado de activos es factible. *Revista Gestión*, 213. Retrieved from https://revistagestion.ec/sites/default/files/import/legacy_pdfs/213_004.pdf
- Sampieri Hernández, R., Fernández Collado, C., & Baptista Lucio, P. (2006). *Metodología de la investigación* (Cuarta). Iztapalapa: McGraw-Hill/Interamericana Editores S.A. de C.V.
- Saritamá Torres, E. A., Jaramillo Pedrera, C., & Cuenca Jiménez, M. J. (2017). La Auditoría Forense, una herramienta de control en el sector público y privado del Ecuador. *Sur Academia*, 3. Retrieved from <https://revistas.unl.edu.ec/index.php/suracademia/article/view/263>
- Seguridad y Justicia. (2014, February 14). Resultado agríndice para Ecuador en el GAFI. *El Comercio*. Retrieved from <https://www.elcomercio.com/actualidad/seguridad/resultado-agridulce-ecuador-gafi.html>
- Unidad de Análisis Financiero y Económico. (n.d.). GAFI. Retrieved April 17, 2020, from <https://www.uafe.gob.ec/cooperacion-internacional-gafi/>
- Valarezo, B. (2015). Ecuador próximo a salir de lista GAFI. *Flacso. Perfil Criminológico* (Vol. 14). Retrieved from <http://200.41.82.22/bitstream/10469/8350/1/BFLACSO-PC14-04-Valarezo.pdf>
- Valencia Balladares, I. (2015). La legislación Ecuatoriana y su rol en la prevención, detección y erradicación del lavado de activos. *Alternativas*, 16(Dialnet), 86–91. Retrieved from <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=5599770>
- Weeks-Brown, R. (2018). El FMI, la lucha contra el lavado de dinero y la estabilidad económica. *Revista Finanzas y Desarrollo Del FMI*. Retrieved from <https://www.imf.org/external/pubs/ft/fandd/spa/2018/12/pdf/straight.pdf>
- Yáñez Ibarra, C. R. (2013). *Tratamiento jurídico sobre la aplicación del fideicomiso en la Legislación Civil Ecuatoriana*. UCE. Retrieved from <http://www.dspace.uce.edu.ec/bitstream/25000/3226/1/T-UCE-0013-Ab-114.pdf>

ANEXOS

Anexo 1

ENCUESTA

Tema: Lavado de Activos

El lavado de activos es considerado como un proceso por el cual se hace legítimo sumas de dinero obtenidos de actividades ilícitas anteriores, ocultando el verdadero origen del dinero o de los activos para poder ingresarlos al sistema financiero y económico del país. (Albanese, 2012)

La encuesta está dirigida a oficiales de cumplimiento y/o representantes legales de la institución, con la finalidad de obtener resultados para la elaboración de un artículo científico como trabajo de tesis de la Maestría en Administración de Empresas de la Universidad Politécnica Salesiana.

Por favor complete de manera clara cada respuesta. Agradezco su colaboración.

1. ¿Conoce Usted sobre lo que es el lavado de activos?

SI ()
NO ()

2. ¿Está al tanto lo que implica legalmente este delito (lavado de activos)?

SI ()
NO ()

3. ¿Qué medidas existen para evitar que esta situación afecte a quienes se encuentran en la actividad inmobiliaria? Mencione máximo 5.

-
-
-
-
-

4. ¿Se maneja Fideicomisos inmobiliarios en su entidad?

SI ()
NO ()

5. ¿Entre que rango está el número de Fideicomisos inmobiliarios que son administrados en su empresa?

1 – 5 ()
6 – 10 ()
11-20 ()
21 en adelante ()

6. ¿Se realiza la debida diligencia a constituyentes y beneficiarios antes de constituir un Fideicomiso?

SI ()
NO ()

7. ¿Se realiza la debida diligencia a los promitentes compradores de los proyectos de los Fideicomisos?

SI ()
NO ()

8. Los ingresos económicos de constituyentes/beneficiarios y promitentes compradores son justificados correctamente?

SI ()
NO ()

9. ¿En la actividad económica relacionada con sus clientes de Fideicomisos inmobiliarios de qué manera se gestiona?

Dependiente ()
Independiente ()

10. ¿Qué medidas precautelares se gestionan para acertar el ingreso de los clientes a su institución? Mencione máximo 5.

-
-
-
-
-

11. ¿Cuenta su entidad con manual de cumplimiento y presentado a la SCVS?

SI ()
NO ()

12. ¿Realiza control interno en su empresa referente a lavado de activos?

SI ()
NO ()

13. ¿Ha tenido inusualidades en la presentación de documentación de promitentes compradores?

SI ()
NO ()

Si su respuesta es SI, indique en palabras cortas que inusualidad se ha presentado en su entidad:

14.Cuál es el porcentaje de riesgo que considera usted que tienen los fideicomisos inmobiliarios para atentar el delito de lavado de activos

1 - 25 % ()
26 – 50 % ()
51 % – en adelante ()

Entidad: _____

Nombre: _____

Cargo: _____

Firma: _____