



UNIVERSIDAD ESTATAL DE MILAGRO

**UNIDAD ACADÉMICA DE CIENCIAS ADMINISTRATIVAS Y
COMERCIALES**

**PROYECTO DE GRADO PREVIO A LA OBTENCIÓN DEL TÍTULO DE
INGENIERÍA EN CONTADURÍA PÚBLICA Y AUDITORÍA, MENCIÓN
CPA**

TÍTULO DEL PROYECTO

**“IMPLEMENTACIÓN DE MANUAL DE FUNCIONES PARA EL
OFICIAL DE CUMPLIMIENTO PARA LA PREVENCIÓN Y
ERRADICACIÓN DEL DELITO DE LAVADO DE ACTIVOS Y
FINANCIAMIENTO DE DELITOS PARA EL CONTROL DE INGRESOS
ECONÓMICOS POR LA VENTA DE BIENES E INMUEBLES DE LA
EMPRESA FUROIANI OBRAS Y PROYECTOS S.A. CANTÓN
GUAYAQUIL, PROVINCIA DEL GUAYAS”.**

AUTORAS:

**CARVAJAL QUIROZ LORENA ALEXANDRA
SIGUENCIA REYES LILA MARIANA**

MILAGRO, MARZO 2013

ECUADOR

UNIVERSIDAD ESTATAL DE MILAGRO.



Unidad Académica de Ciencias Administrativas y Comerciales.

Carrera de Ingeniería en Contabilidad y Auditoría.

Informe del Tutor del Proyecto de Grado.

Ec. Carlos Luís Rivera, en calidad de tutor del Proyecto de Grado designado por la Universidad Estatal de Milagro, UNEMI, certifico que las estudiantes: CARVAJAL QUIROZ LORENA ALEXANDRA Y SIGUENCIA REYES LILA MARIANA, han culminado el Proyecto de Grado, cumpliendo con todos los requisitos legales exigidos por la institución, por lo que se aprueba el proyecto que corresponde al tema “Implementación de manual de funciones para el Oficial de cumplimiento para la prevención y erradicación del delito de lavado de activos y financiamiento de delitos para el control de ingresos económicos por la venta de bienes e inmuebles de la Empresa Furoiani Obras y Proyectos S.A. cantón Guayaquil, provincia del Guayas”.

Autorizándose la presentación del Proyecto para ser evaluado por el correspondiente Tribunal Examinador.

Es todo cuanto puedo decir en honor a la verdad.

Milagro, a los 22 días del mes de Marzo de 2013.

Atentamente.

Ec. Carlos Luís Rivera F. MSC.

DECLARACIÓN DE AUTORÍA DE LA INVESTIGACIÓN

El autor de esta investigación declara ante el consejo Directivo de la Unidad Académica de la Universidad Estatal de Milagro, que el trabajo presentado es de nuestra propia autoría, no contiene material escrito por otra persona, salvo el que está referenciado debidamente en el texto; parte del presente documento o en su totalidad no ha sido aceptado para el otorgamiento de cualquier otro Título o Grado de una Institución Nacional o Extranjera.

Milagro, a los 22 días del mes de Marzo del 2013

LILA SIGUENCIA REYES
C.I. # 0912380649

LORENA CARVAJAL QUIROZ
C.I. # 0915263958



CERTIFICACIÓN DE LA DEFENSA

EL TRIBUNAL CALIFICADOR previo a la obtención del título de Ingeniería de Auditoría y Contabilidad, otorga al presente proyecto de investigación las siguientes calificaciones:

| | |
|--------------------|-----|
| MEMORIA CIENTÍFICA | () |
| DEFENSA ORAL | () |
| TOTAL | () |
| EQUIVALENTE | () |

PRESIDENTE DEL TRIBUNAL

PROFESOR DELEGADO

PROFESOR SECRETARIO

DEDICATORIA

Este trabajo de investigación de grado está dedicado a DIOS, por habernos dado la vida a través de nuestros queridos padres quienes con mucho cariño, amor y ejemplo han hecho de nosotras personas con valores para poder desenvolvernos como : ESPOSAS, MADRES Y PROFESIONALES.

A nuestros esposos, que han estado a nuestro lado dándonos cariño, confianza y apoyo incondicional para seguir adelante para cumplir con otra etapa de nuestras vidas.

A nuestros hijos, que son el motivo y la razón que nos ha llevado a seguir superándonos día a día, para alcanzar nuestros más apreciados ideales de superación, ellos han sido quienes en los momentos más difíciles nos dieron amor y comprensión para poderlos superar, queremos dejar a cada uno de ellos una enseñanza que cuando se quiere alcanzar algo en la vida, no hay tiempo ni obstáculo que lo impida para poderlo LOGRAR.

LILA SIGUENCIA REYES

LORENA CARVAJAL QUIROZ

AGRADECIMIENTO

Me complace de sobre manera a través de este trabajo exteriorizar mi sincero agradecimiento a la Universidad Estatal de Milagro, y por ello a los distinguidos docentes quienes con su profesionalismo y ética han puesto de manifiesto en las aulas enrumban a cada uno de los que acudimos con sus conocimientos que nos servirán para ser útiles a la sociedad.

A todos mis compañeros que de alguno u otra manera han colaborado con el proceso que ha llevado el realizar nuestra investigación, y mi profesor MSC. Carlos Rivera que nos ha brindado el tiempo necesario, como la información para que este anhelo llegue a ser felizmente culminada.

LILA SIGUENCIA REYES

LORENA CARVAJAL QUIROZ

CESIÓN DE DERECHOS DEL AUTOR

Doctor.

Msc. Jaime Orozco Hernández

Rector de la Universidad Estatal de Milagro

Presente.

Mediante el presente documento, libre y voluntariamente proceso a hacer la entrega de la Cesión de Derecho del Autor del Trabajo realizado como requisito previo para la obtención de mi Título de Tercer Nivel, cuyo tema es “Implementación de Manual de funciones para el Oficial de cumplimiento para la prevención y erradicación del delito de lavado de activos y financiamiento de delitos para el control de ingresos económicos por la venta de bienes e inmuebles de la Empresa Furoiani Obras y Proyectos S.A. cantón Guayaquil, provincia del Guayas” y que corresponde a la Unidad Académica de Ciencias Administrativas y Comerciales

Milagro, a los 22 días del mes de marzo del 2013

LILA SIGUENCIA REYES
C.I. # 0912380649

LORENA CARVAJAL QUIROZ
C.I. # 0915263958

INDICE GENERAL

| | |
|--|----|
| INTRODUCCIÓN | 1 |
| CAPÍTULO I | 3 |
| 1.1. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA..... | 3 |
| 1.1.1. Problematización | 3 |
| 1.1.2. Delimitación del Problema | 4 |
| 1.1.3. Formulación del problema | 5 |
| 1.1.4. Sistematización del Problema..... | 5 |
| 1.1.5. Determinación del Tema..... | 5 |
| 1.2 OBJETIVOS | 6 |
| 1.2.1. Objetivo General..... | 6 |
| 1.2.2. Objetivo específicos..... | 6 |
| 1.3 JUSTIFICACIÓN | 6 |
| 1.3.1. Justificación de la investigación..... | 6 |
| CAPÍTULO II | 8 |
| 2.1. MARCO TEÓRICO..... | 8 |
| 2.1.1. Antecedentes Históricos | 8 |
| 2.1.2 Antecedentes Referenciales | 11 |
| 2.1.3 Fundamentación | 13 |
| Técnicas contra el lavado de dinero..... | 16 |
| 2.2 MARCO LEGAL | 24 |
| 2.3 MARCO CONCEPTUAL | 25 |
| 2.4 HIPÓTESIS Y VARIABLES..... | 29 |
| 2.4.1 HIPÓTESIS GENERAL..... | 29 |
| 2.4.2 HIPÓTESIS PARTICULARES | 29 |
| 2.4.3 Declaración de Variables | 29 |
| 2.4.4. Operacionalización de las Variables | 30 |
| CAPÍTULO III | 31 |
| 3.1 TIPO Y DISEÑO DE LA INVESTIGACIÓN Y SU PERSPECTIVA GENERAL . | 31 |
| 3.2 LA POBLACIÓN Y LA MUESTRA..... | 33 |
| 3.2.1 Características de la población | 34 |

| | |
|---|-----------|
| 3.2.2 Delimitación de la población | 34 |
| 3.2.3 Tipo de Muestra | 35 |
| 3.2.4 Tamaño de la muestra | 35 |
| 3.3 LOS MÉTODOS Y LAS TÉCNICAS..... | 36 |
| 3.4 PROCESAMIENTO ESTADÍSTICO DE LA INFORMACIÓN | 36 |
| CAPÍTULO IV | 38 |
| 4.1 ANÁLISIS DE LA SITUACIÓN ACTUAL | 38 |
| 4.2 ANÁLISIS COMPARATIVO, EVOLUCIÓN, TENDENCIA Y PERSPECTIVAS | 50 |
| 4.3 RESULTADOS..... | 51 |
| 4.4 VERIFICACIÓN DE LA HIPÓTESIS | 51 |
| CAPÍTULO V | 53 |
| 5.1 TEMA | 54 |
| 5.2 FUNDAMENTACIÓN | 54 |
| 5.3 JUSTIFICACIÓN..... | 55 |
| 5.4 OBJETIVOS | 56 |
| 5.4.1. Objetivo General de la Propuesta | 56 |
| 5.4.2. Objetivos Específicos de la Propuesta..... | 57 |
| 5.5.- UBICACIÓN..... | 57 |
| 5.6 FACTIBILIDAD..... | 58 |
| 5.7 DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA..... | 66 |
| 5.7.1 Actividades | 67 |
| 5.7.2 Recursos, Análisis Financiero..... | 67 |
| 5.7.4 Cronograma | 69 |
| 5.7.5 Lineamiento para evaluar la propuesta..... | 70 |
| CONCLUSIONES..... | 70 |
| RECOMENDACIONES..... | 72 |
| BIBLIOGRAFÍA..... | 73 |
| ANEXOS..... | 74 |
| ANEXO 1 | |
| Matriz del Proyecto | |

ANEXO 2

Formato de la Encuesta

ANEXO 3

Autorización para ejecutar la encuesta

ANEXO 4

Manual de Políticas y Procedimientos para la Prevención de Lavado de Activos y
Financiamiento del Terrorismo y Delito

ANEXO 5

Código de Ética y Conducta

ANEXO 6

Ley de Prevención Detección y erradicación del Delito de Lavado de Activos y
Financiamiento de Delitos

Reglamento General de la Ley de Prevención Detección y erradicación del Delito de
Lavado de Activos y Financiamiento de Delitos

Resolución UAF-DG-2012-0035 notificase a las personas jurídicas, que tengan como
actividad la construcción o la inversión e intermediación inmobiliaria

ÍNDICE DE CUADROS

| | |
|---|----|
| Cuadro 1. | |
| Variable Independiente..... | 30 |
| Cuadro 2. | |
| Variable dependiente..... | 30 |
| Cuadro 3. | |
| Universo..... | 34 |
| Cuadro 4. | |
| Lavado de activos..... | 38 |
| Cuadro 5. | |
| Manual de Procedimientos..... | 39 |
| Cuadro 6. | |
| El Lavado de Activos en la Empresa..... | 40 |
| Cuadro 7. | |
| Licitud de Fondos..... | 41 |
| Cuadro 8. | |
| Oficial de Cumplimiento..... | 42 |
| Cuadro 9. | |
| Acatamiento de Funciones del Oficial de Cumplimiento..... | 43 |
| Cuadro 10. | |
| Funciones del Oficial de Cumplimiento..... | 44 |
| Cuadro 11. | |
| Políticas de Prevención de Lavado de Activos..... | 45 |
| Cuadro 12. | |
| Reportes de la UAF..... | 46 |
| Cuadro 13. | |
| Presentación de Reportes de la UAF..... | 47 |
| Cuadro 14. | |
| Código de Conducta..... | 48 |
| Cuadro 15. | |
| Mecanismos de Identificación de clientes..... | 49 |
| Cuadro 16. | |
| Verificación de Hipótesis..... | 51 |
| Cuadro 17. | |
| Financiero..... | 63 |

| | |
|-------------------------------------|----|
| Cuadro 18. | |
| Recursos humanos y Financieros..... | 68 |
| Cuadro 19. | |
| Cronograma..... | 69 |

INDICE DE FIGURAS

| | |
|--|----|
| Figura 1 | |
| Lavado de Activos..... | 38 |
| Figura 2 | |
| Manual de Procedimiento..... | 39 |
| Figura 3 | |
| El Lavado de Activos en la Empresa..... | 40 |
| Figura 4 | |
| Licitud de Fondos..... | 41 |
| Figura 5 | |
| Oficial de Cumplimiento..... | 42 |
| Figura 6 | |
| Acatamiento Funciones Oficial de Cumplimiento..... | 43 |
| Figura 7 | |
| Funciones de un de Cumplimiento..... | 44 |
| Figura 8. | |
| Políticas de Prevención de Lavados de Activos..... | 45 |
| Figura 9. | |
| Reporte a la UAF..... | 46 |
| Figura 10. | |
| Presentación de Reporte..... | 47 |
| Figura 11. | |
| Código de Ética..... | 48 |
| Figura 12. | |
| Mecanismo de Identificación de clientes..... | 49 |
| Figura 13. | |
| Ubicación..... | 57 |

| | |
|-------------------------|----|
| Figura 14 | |
| Organigrama..... | 59 |
| Figura 15. | |
| Organigrama actual..... | 60 |

RESUMEN

El lavado de activos representa un problema complejo a nivel de las compañías constructoras, dado que afecta a la economía ecuatoriana, y representaría una grave amenaza a la empresa Furoiani Obras y Proyectos que se dedica a la venta de bienes inmuebles, por desconocimiento total del origen o dudosa procedencia de los ingresos económicos, que podrían ocasionar pérdidas económicas futuras. Este proyecto es de suma importancia, porque mediante resolución UAF-DG-2012-035 de Marzo 30 del 2012, se estableció por la UAF la obligación de realizar y presentar los reportes que menciona dicha Ley. Con el propósito de desarrollar un Manual de políticas definidas para el cumplimiento, y prevención de actividades ilícitas. Para el efecto se contratará un Oficial de cumplimiento el mismo que debe ser notificado a la Unidad de Análisis Financiero, y el responsable de la elaboración y el envío de los reportes de Operaciones realizadas en un periodo determinado a la Unidad de Análisis Financiero en los plazos establecido por la ley.

ABSTRACT

Money Laundering is a complicate problem at the construction company, it affects the Ecuadorian economy, and I will represent a serious threat to the company Furoiani Projects dedicated to the sale of state goods, by total ignorance of the origin or doubtful sources of income, which could result in future economic losses. This project is extremely important, because by order UAF-DG-2012-035 of 30 March 2012, was established by the UAF required to perform and submit the reports mentioned that law with the purpose of developing a policy manual defined for compliance, and preventing illegal activities. For the effect will be the same as notified to the Financial Analysis Unit, and is responsible for the preparation and submission of reports of abstract operations in a given period to the Financial Analysis Unit within the time established by law.

INTRODUCCIÓN

Furoiani Obras y Proyectos es una empresa que empezó sus actividades en la construcción en la ciudad de Guayaquil en el año de 1.963, contando como apoyo del Arquitecto José Furoiani Villagómez, a fines de 1.974 se constituyó como organización jurídicamente establecida, comenzando su actividad el 2 de enero de 1.975, con el respaldo de excelentes profesionales en el área de arquitectura e ingeniería y con el apoyo de los clientes se ha mantenido en permanente avance en lo relacionado a proyectos de construcción. Nuestro tema de investigación es relevante porque se basa en la implementación de un oficial de cumplimiento para el control de ingresos por venta de bienes inmuebles en la constructora Furoiani, vemos que en Ecuador se ve afectado por un incremento del lavado de activos por lo que se vió la necesidad de que las empresas constructoras se protejan del ingreso de dinero ilícito.

En el primer capítulo se describió la problematización, delimitación del problema, formulación del problema una de las causas es la obligatoriedad de parte de la superintendencia de compañías en su oficio circular SCDSCPLA del 21 de junio del 2012 referente a la ley de prevención, detección y erradicación del delito de lavado de activos y del financiamiento de delitos, la que nos indica que como empresa constructora debemos tener un oficial de cumplimiento en la empresa para el control de los ingresos por la venta, y el desconocimiento total del tema. Se elaboró el objetivo general que es el identificar las debilidades existentes por el desconocimiento de origen o dudosa procedencia de los ingresos económicos por venta de bienes e inmuebles para prevenir pérdidas económicas a futuro y los específicos la identificación del origen de los fondos, desarrollar controles permanentes en las transacciones, determinación de la falta de funciones específicas para oficial de cumplimiento y causas de la falta de políticas de prevención de lavado de activos de acuerdo al problema señalado y se procedió a justificar el porqué de nuestra investigación.

En el segundo capítulo se describe cómo surgió el Lavado de Activos y el Financiamiento de delitos en los países de Latinoamérica y se cita muchos autores de libros y artículos muy interesantes acerca del tema, se hace también referencia al

marco legal la ley y reglamentos en el Ecuador, sanciones, prorrogas y el organismo de control que receptorá la información UAF, para tener más amplio los concepto se efectuó un glosario de términos específicos para comprender el tema. Se realizó las hipótesis para la mejor aplicación de la normativa en mención.

En el tercer capítulo se describió los métodos y técnicas a utilizar para el mejor desarrollo de proyecto de investigación se delimitó la población y se encontró que nuestra muestra no aplica a la fórmula. En las técnicas que utilizamos fue la encuesta y la observación se formuló las preguntas de la encuesta en base al problema en mención y se procedió analizar y cuantificar los datos para presentarlos en el siguiente capítulo.

En el capítulo cuatro utilizamos la técnica de la encuesta se realizaron 12 preguntas al personal de la empresa que se delimitó en el capítulo anterior, mediante gráficos expuestos y análisis de cada pregunta, se pudo realizar un estudio comparativo donde hay un alto porcentaje de desconocimiento total de la ley de lavados de activos, por lo que es un punto de riesgo para la empresa. Viendo los resultados se verificó la hipótesis y sus resultados dando a lugar la implementación del Oficial de cumplimiento para control de los ingresos por venta de bienes inmuebles.

En el último capítulo que es el más extenso, se efectuó la propuesta del tema según los resultados expuestos en el capítulo anterior, se verificó el tema de tesis, el porqué de la justificación, la fundamentación, como objetivo general de la propuesta la implementación del oficial de cumplimiento y específicos se cumplirá un manual de políticas y procedimientos más un código de ética, en la que se comprometerá al personal para proteger de riesgos en la empresa. Se realizó un análisis de factibilidad en la que se estudió la parte administrativa, estructura organizacional, funciones del cargo, la parte legal muy importante en la realización de nuestro proyecto, técnico y financiero, FODA, un análisis de porter, descripción de la propuesta los recursos financieros y el cronograma de la implementación para ultimar se efectuaron las conclusiones y recomendaciones de la propuesta.

CAPÍTULO I

EL PROBLEMA

1.1. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

1.1.1. Problematización

Con el incremento de las operaciones inusuales en el Ecuador en el año 2010, se vio la obligatoriedad de que nuestra legislación adoptara nuevas leyes en contra de la corrupción. Según informe de la unidad de análisis financiero en la cual realizó un estudio minucioso sobre el lavado de activos, en el que nuestro país tiene un alto riesgo en actividades de lavado de dinero, la Asamblea Nacional entregó **LA LEY DE PREVENCIÓN, DETECCIÓN Y ERRADICACIÓN DEL DELITO DE LAVADO DE ACTIVOS Y DEL FINANCIAMIENTO DE DELITOS.**

La ley mencionada hace extensiva la obligación de reportes, como es en este caso a la inversión e intermediación inmobiliaria y a la construcción, mediante la emisión de los instructivos correspondientes se establecerá la estructura y contenido de los reportes provenientes de los sujetos obligados a informar adecuadamente por ser un sector económico vulnerable al delito de lavado de activos; para lo cual se solicita que los sujetos obligados en este caso la constructora debe designar un oficial de cumplimiento, esto lo hará el representante legal de la empresa remitiendo a la Unidad de Análisis financiero para que sea registrado y validado.

En la empresa Furoiani Obras y proyectos se debe dar observancia al impacto que genera la implementación de un **oficial de cumplimiento** para el control de ingresos económicos por la venta de bienes inmuebles, por lo que se ve la necesidad de establecer procesos para identificar el origen de los fondos y prevenir este acto ilícito de lavado de activos. El desconocimiento de origen de los fondos da pie a que se introduzca de manera ilegal el lavado de activos valiéndose de oportunidades

para introducir su dinero obtenido de actividades ilícitas. La debilidad que presenta la empresa constructora, son no tener procesos internos referente a la obligatoriedad establecido en la ley de Prevención de Lavado de activos.

En este momento, no se cuenta con políticas de prevención de lavados de activos en la empresa esto da lugar a que ingrese dinero de actividades indebidas para tal efecto se propone realizar adaptaciones estructurales, definición, diseño de procesos y planes de capacitación que permitan y aseguren la pronta adecuación, serán exigencias a cumplir una consciente y profunda revisión de estos aspectos, permitiendo planificar en forma consistente y adecuada.

En la constructora, lugar donde realicen las ventas de bienes inmuebles a clientes hay desconocimiento total sobre el significado de lavado de activos, por lo que es difícil distinguir este tipo de actividad prohibida, la cual conlleva a un efecto irremediable en la economía de la empresa además de eso también ocasionaría una distorsión en las actividades comerciales, aumente el riesgo de una quiebra y exponga a su personal involucrase a estas actividades delictivas. Este tema es problema de investigación la cual será llevada a cabo dentro de 150 días con el apoyo de la Gerente General y departamento de Recursos Humanos, además se cuenta con los recursos económicos, tecnológicos y la asesoría de un estudio jurídico con profesionales altamente capacitados para la planificación del mismo.

1.1.2. Delimitación del Problema

A fin de llevar a cabo la investigación, se ha obtenido la siguiente información sobre la situación del cumplimiento para el control de ingresos económicos por venta de bienes inmuebles, el presente problema se delimita de la siguiente manera:

| | |
|---------------|---------------------|
| Campo: | Finanzas |
| Área: | Financiera-Contable |
| País: | Ecuador |

| | |
|-------------------|---------------------------------|
| Provincia: | Guayas |
| Ciudad: | Guayaquil |
| Empresa: | Furoiani Obras y Proyectos S.A. |
| Tiempo: | 150 días |

1.1.3. Formulación del problema

¿Qué consecuencias genera la falta de un **oficial de cumplimiento** para el control de ingresos económicos por la venta de bienes e inmuebles en la empresa Furoiani Obras y Proyectos S.A. en la ciudad de Guayaquil?

1.1.4. Sistematización del Problema

- ¿De qué manera afecta el desconocimiento de origen de los fondos por los ingresos económicos de las ventas de los bienes inmuebles en la empresa?
- ¿Qué efectos tiene la ausencia de un oficial de cumplimiento para la prevención de lavado de activos?
- ¿Qué efectos se originarían por la falta de manual de funciones para el oficial de cumplimiento del departamento?
- ¿Qué hechos pueden ocurrir el no tener políticas de prevención de lavado de activos de la empresa Furoiani Obras y Proyectos?

1.1.5. Determinación del Tema

Se ha recibido la resolución por parte de la superintendencia de compañías donde se da a conocer la obligatoriedad que las empresas constructoras e inmobiliarias tengan un oficial de cumplimiento para controlar y prevenir los riesgos acerca de lavado de activos, adecuados a su organización y funcionamiento, con políticas claras y procedimientos que permitan dar cumplimiento estricto a la Ley, en un plazo no mayor a 150 días de informar a la

UAF la procedencia y la detección de operaciones inusuales como paso previo para la calificación y reporte de operaciones sospechosas.

1.2 OBJETIVOS

1.2.1. Objetivo General

Identificar las debilidades existentes por el desconocimiento de origen o dudosa procedencia de los ingresos económicos por venta de bienes e inmuebles para prevenir pérdidas económicas a futuro.

1.2.2. Objetivo específicos

- Identificar cuál es el origen de los fondos de los clientes
- Efectuar controles permanentes sobre las transacciones y operaciones que determine o notifique la Unidad de Análisis Financiero.
- Determinar los efectos que origina falta de un manual de funciones para el oficial de cumplimiento.
- Determinar las causas porque la insuficiencia de políticas de prevención de lavado de activos.
- Desarrollar un sistema de prevención profesionalmente armado, para evitar el ingreso de dinero ilícito por la venta de bienes e inmuebles.

1.3 JUSTIFICACIÓN

1.3.1. Justificación de la investigación

En la empresa Furoiani Obras y Proyectos, se receiptó el oficio circular No. SC.DSC.DPLAyCR.008 del 21 de Junio del 2012, dando a conocer la ley de prevención y detección y erradicación del delito de lavado de activos y financiamiento de delitos; en la cual obliga a las empresas inmobiliarias a informar a la Unidad de Análisis Financiero (UAF) a través de la entrega de los reportes previstos.

Esta investigación es de suma importancia, porque se desarrollará un manual de políticas para la aplicación de la ley; y prevenir situaciones futuras como involucración indirecta en actividades ilícitas por lo cual la empresa deberá contratar un oficial de cumplimiento que continuamente verifique los ingresos de la empresa; y que se cumplan los mecanismos, procedimientos específicos, adecuados y suficientes para disminuir la exposición al riesgo de lavados de activos.

Todo el personal será capacitado sobre los conceptos y aplicación de dicha ley, para ello se planteará seminarios y capacitaciones a través de los cuales se hará un compromiso para el código de ética de la entidad, factor que facilitará la sujeción a las políticas y procedimientos que deberán cumplir de acuerdo a lo estipulado en la UAF. Luego de este proceso se empleará una política de conocimiento del solicitante, reafirmando la necesidad de identificar a nuestros futuros clientes.

La implementación de un **oficial de cumplimiento**, en la constructora nos facilitará lo que se deberá cumplir con lo estipulado en la ley, Los bancos en el Ecuador han logrado implementar esta función muchos años atrás con controles bastante efectivos es por tal motivo que las personas que se dedican a realizar actividades ilícitas buscan otras opciones para hacerlo, evitando ir al sistema financiero para el efecto. La gente que realiza negocios ilícitos está a la vanguardia del descubrimiento de nuevas vías de lavado. De hecho, ellos realizan toda una labor de inteligencia para analizar cómo está el sistema y cuáles son las brechas abiertas. Mientras más estrictos sean los controles, más difícil será lavar. Uno de las funciones más importantes del Oficial de cumplimiento será la de reportar a la UAF las denominadas operaciones sospechosas en los casos en que corresponda, esto evitará involucrar y sancionar a la empresa o sus funcionarios, y por último tratar de evidenciar el compromiso asumido de la constructora por la lucha contra el lavado de dinero y financiamiento del terrorismo.

CAPÍTULO II MARCO REFERENCIAL

2.1. MARCO TEÓRICO

2.1.1. Antecedentes Históricos

Furoiani Obras y Proyectos es una organización que comenzó con el desarrollo de sus actividades en la provincia del Guayas en la ciudad de Guayaquil en el año de 1.963 contando como respaldo profesional del Arquitecto José Furoiani Villagómez, paso a paso fue incrementando su ritmo de trabajo hasta que a fines de 1.974 se constituyó como empresa jurídicamente establecida, arrancando el 2 de enero de 1.975.

Desde nuestra fundación, y con el respaldo de excelentes profesionales que colaboran con nosotros y con el apoyo de nuestros clientes nos hemos mantenido en incesante avance en lo técnico profesional y financiero a la par con las demandas en el ámbito de la construcción.

FUROIANI es así por la historia de sus servicios una valiosa alternativa en el país como una empresa con responsabilidad social. Es decir no basta argumentar la calidad emprendedora de una compañía ni es suficiente argumentar el profesionalismo en su pura dimensión técnica.

Una y otros, para tener un gran valor requieren mostrar que son “socialmente responsables”, concepción y calificativo que ahora las universidades rescatan y exhiben para demostrar cuánto vale la proyección en valores cívicos, espirituales y sociales que debe ser parte de la formación en la educación superior.

Nuestras obras terminadas o en vías de ejecución se extienden a muchas ciudades del litoral ecuatoriano tales como: Manta, Bahía de Caráquez, Portoviejo, Chone, Milagro, Salinas, Machala, Esmeraldas, además de ciudades como Cuenca y Quito constituyendo nuestra principal fuente de actividad la ciudad de Guayaquil.

Somos una organización comprometida en transformar en realidad los principales sueños de una comunidad es por eso que el sector de la construcción de viviendas y obras urbanísticas ha reconocido en Furoiani Obras y Proyectos sus logros a través de premios, por su superioridad en diseños y excelencia en calidad de construcción cuidando cada detalle.

Algunos de nuestros proyectos ejecutados a lo largo de nuestra trayectoria son las Residencias privadas, urbanizaciones, instituciones públicas, privadas e industrias.

Entre las urbanizaciones privadas podemos citar a Milann, Volare, Bonaire, Tottori y Venetto. Las instituciones públicas que la empresa ha construido son Hospital de niños Roberto Gilbert Elizalde, Planetario, El Secap, BNF, Innfa, Sociedad Filantrópica, Solca Manabí. Las construcciones privadas entre ellas Reybanpac, El Universo, Federación Ecuatoriana de Fútbol, Espol, Almacén Juan Eljuri.

La misión de Furoiani es satisfacer las necesidades del mercado en servicio de asistencia técnica, en arquitectura y urbanismo, planificación, construcción y promoción de obras habitacionales, maximizando la inversión del dinero del cliente, y de nuestros accionistas. Así mismo comprometiéndonos en el desarrollo profesional de nuestros colaboradores, aportando con la ejecución de ideas creativas en nuestra comunidad y respetando el medio ambiente.

Podríamos decir que la visión es una organización profesional líder en el sector de la construcción y de promoción de proyectos, gestados bajo estricto parámetro de calidad innovación, eficiencia y capacidad de satisfacción al cliente, forjando una ventaja competitiva sustentable en el largo plazo que nos permita obtener ganancias superiores de mercado.

Los valores que todo ejecutivo de esta organización mantiene férreamente son:

Calidad: incrementar la satisfacción en las expectativas de los clientes

Conocimiento: de las tendencias del mercado para la toma de acciones en la búsqueda de un desempeño superior.

Creatividad: como motor en la innovación de procesos y productos.

Honestidad: retribuyendo con obras el dinero que el cliente nos confía.

Pertenencia: fortaleciendo nuestra cultura organizacional.

Rentabilidad: como institución orientada a resultados.

En los actuales momentos nos situamos en el norte de la ciudad ubicada en Avenida de las Américas 904 y Carlos Luis Plaza Dañín, cabe indicara que la empresa ha crecido a lo largo del tiempo hasta el momento contamos con setenta y cinco empleados en el área administrativa.

Según nuestra legislación ecuatoriana el financiamiento de dinero ilícito es nada menos que la recaudación de actos como el terrorismo, perjuicio o actos ilegales que perjudican a la comunidad.

En el transcurso de la investigación se puede demostrar que no hay una definición clara del concepto de lavado de activos, pero podemos indicar que es un mecanismo en el cual se oculta el origen de dinero o productos de actividades ilícitas producto del narcotráfico, estafa, trata de personas y secuestro.

También podemos indicar que son las acciones para dar apariencias que dan parte de legalidad a recurso de origen ilícito

El dinero o los bienes que se utilizan para fines ilícitos jamás serán legales, así se realicen varios tipos de operaciones para encubrir su verdadero origen. Las empresas constructoras se pueden involucrar de manera indirecta en cubrir el origen de fondos que fueron obtenidos mediante actividades ilegales, para que el dinero que entra aparezca como un ingreso económico legal.

En los países de Perú, Colombia, México y Bolivia se puede decir que el dinero proviene del narcotráfico por exportación de droga, por lo que necesita reinsertar el

dinero lavándolo en los demás países. ¹

2.1.2 Antecedentes Referenciales

En la presente investigación se relaciona el Lavado de activos con otras investigaciones sobre el tema, se dará una explicación detallada para entender de qué se trata. Luego, como se origina esta modalidad, las formas de lavar dinero, como penaliza esta acción en nuestro país y finalmente un caso interesante que demuestra lo antes nombrado.

Según James Finckenauer: "El blanqueo del dinero es una manera de justificar la posesión de un dinero obtenido con medios ilegales"²

Esta técnica disimula de donde provienen los bienes de algún tipo de crimen de manera que provenga de una fuente legítima.

Según Ramón García Gibson: "El presente trabajo pretende dar una idea o de una pauta a seguir a fin de implementar un adecuado programa de compliance y prevención y detección de lavado de dinero y financiamiento al terrorismo en las instituciones financieras."³

La presión Internacional ha exigido a los países la adopción de medidas adecuadas para contrarrestar esta conducta sobre el lavado de activos, en vista de que se desestabiliza el estado cuando un capital ilícito ingresa a competir en igual condiciones con un lícito. En el Ecuador el blanqueo de capitales es una forma de encubrimiento y una lucha por el esfuerzo contra esta actividad delictuosa. Se ha considerado que la legislación ecuatoriana es de tipo penal abierta. La investigación criminal actualmente la denominación de "lavado de dinero" es obsoleta debido a que no sólo se "limpia" dinero proveniente de actividades ilícitas, sino también otro tipo de bienes y recursos mal habidos.

¹ (FUROIANI, 2005)

² (FINCKENAUER, 2010)

³ (GARCÍA, 2009)

Para los narcotraficantes y grupos dedicados a disfrazar ingresos, productos de la estafa, secuestro, contrabando de armas, trata de personas y narcotráfico.

Hemos citado el siguiente libro sobre todas aquellas actividades legales, pero que no pagan impuestos y su lado negro, un mundo destructivo para el trabajo, medio ambiente y la cultura. Hay una naturaleza oculta y paralela de esta realidad en España plagada de blanqueadores y finanzas ilegales con bienes inmuebles que aumentaron considerablemente los empresarios del crimen donde logran armar la logística y rutas para el sistema de blanqueo de dinero creado por el narcotráfico.

Según Juan Miguel Del Cid Gomez: "La unión de los dos fenómenos, el del crimen organizado y el del blanqueo de capitales en una única amalgama adquirieron una explosividad adicional en el momento en el que empezaron a ser vinculados al narcotráfico y, sobre todo, al terrorismo".⁴

Esta actividad representa todo acto, o tentativa, tendiente a ocultar o encubrir la naturaleza de haberes obtenidos, ilícitamente, a fin de que parezcan, esos haberes procedentes de fuentes lícitas.

El objetivo del blanqueo es ocultar las ganancias ilícitas, sin comprometer a los delincuentes, que desean gozar del producto de sus actividades.

Se hace referencia en esta cita sobre el cumplimiento regulatorio a través de la función de **compliance** (visión futurista y de control, para proteger a la organización y sus funcionarios de riesgos internos y externos), la misma que resulta novedoso en los países latinoamericanos donde nos va ayudar a dar pautas para el cumplimiento dentro de las empresas financiera como otras evitándose sanciones importantes para la misma.

Según Pedro Ceballos: "Utilizar la denominación de lavado de activos para dar paso a una tipicidad que permita englobar varios supuestos imaginables de provecho patrimonial proveniente de actividades ilícitas, tales como la criminalidad organizada o el terrorismo."⁵

⁴ (DEL CID GOMEZ, 2007)

⁵ (CEBALLOS, 2007)

Existen tres etapas en el proceso del lavado de dinero:

Colocación: Es la forma de realizar un ingreso de dinero originado de actividades ilegales como por ejemplo una forma de iniciación es con depósitos bancarios en efectivo.

Encubrimiento: El dinero se distribuye en varios tipos de transacciones simples, de esta manera se despista su verdadero origen. Siguiendo con el ejemplo anterior abriendo varias cuentas en diferentes países haciendo retiros y depósitos y comprando bienes para disfrazarlo.

Integración: La apariencia de legitimidad a la riqueza de origen ilícito, si no se descubre su destino que reingrese a una actividad legal. Aquí se puede vender lo adquirido por el dinero ilícito, realmente es difícil atrapar a los blanqueadores en esta etapa.

El blanqueo de dinero surge por la necesidad de disfrazar el origen o la existencia de determinadas transacciones financieras por motivos políticos, comerciales o jurídicos esta forma delictiva se ha vuelto un proceso de dimensiones internacionales para conseguir este objetivo se utiliza varios métodos como crear sociedades ficticias, adquirir empresas, abrir cuentas, mezclar dinero sucio en una actividad aparentemente legal, inversiones inmobiliarias, etc. En los últimos años ha aumentado la influencia de organismos de ámbito mundial comprometidos en la prevención y persecución del blanqueo de capitales.

2.1.3 Fundamentación

La presente investigación se fundamenta mediante una resolución de la UAF, donde notifica a las empresas constructoras, la obligación de la contratación de un oficial de cumplimiento cuya función será la de realizar reportes sobre los ingresos económicos obtenidos por venta de bienes inmuebles.

Para eliminar el lavado de activos, también hace falta que se mejore procesos operativos y metodologías más formales y maduras de análisis y prevención de lavado. En el Ecuador aun no tienen estadísticas de cómo afecta este delito a nivel

de la fidelidad de los clientes. Las normas de Basilea II no han sido lo suficiente para eliminar los riesgos operativos.

Según Armando Fernández: “La norma de Basilea II, no son suficientes para erradicar los riesgos operativos de las Instituciones Financieras en los países Latinoamericano, en especial Ecuador además de los marcos normativos, las organizaciones deben cambiar culturalmente, lo cual no se logra solo con normativas”⁶

El estudio de la lucha contra la delincuencia organizada transnacional. La principal manifestación de las actividades ilícitas como la trata de personas, tráfico ilícito de migrantes, tráfico ilícito de armas, blanqueo de capitales, narcotráfico y terrorismo. En la actual sociedad internacional las redes delictivas aprovechan el marco económico para efectuar sus operaciones a escala global. Es por ello, que la lucha contra la delincuencia se ha de realizar en las organizaciones internacionales. Aquí también podemos observar sobre la vulneración de los derechos humanos de las víctimas de estos grupos delictivos organizados.

Según Úbeda-Portugués: “Una de las principales diferencias en el modus operandi de la actual delincuencia organizada es el hecho de que éstas se basan en actividades criminales individuales, mientras que en la actualidad se ha denominado criminalidad corporativa.”⁷

Cada empresa tiene en forma sistemática sus actividades económicas, sus riesgos, sus controles internos, su forma de evaluación, los ciclos transaccionales, sus prácticas contables, las que deben de proteger por estafas, desfalcos, fraudes y otras irregularidades. Es por eso que se debe llevar de una manera adecuada la administración de riesgos empresariales o gestión de riesgos debido al delito de corrupción y fraudes, que lleva a una vigilancia financiera y operativa en todos los niveles, además encontraran todo tipo de lavado de dinero y sus consecuencias penales y sus normas se tratan dentro del análisis de la realización de los fraudes para una adecuada cultura de prevención y análisis de delitos apoyando nuevas metodologías de auditoría como la forense.

⁶ (FERNANDEZ, 2008)

⁷ (ÚBEDA-PORTUGUÉS, 2009)

Según Rodrigo Estupiñán: “La auditoría forense se considera como una disciplina nueva, mucho más efectiva que las auditorías a los estados financieros y operacionales, actualmente la investigación del fraude en los libros de las cuentas y en las transacciones comerciales requiere de habilidades combinadas de un auditor bien entrenado”.⁸

Como una alternativa es necesario familiarizar a un auditor con las reglas, principios, técnicas y métodos de investigación criminal o proveer a los investigadores del crimen con algún conocimiento de contabilidad y con las reglas, principios, técnicas, y métodos de la auditoría.

Formas de lavado de dinero y activos

Las formas más comunes para el lavado de activos son las siguientes:

1. Estructurar: Uno o varios individuos hacen múltiples transacciones con fondos ilegales por cierto período de tiempo, en la misma institución o en varias instituciones financieras.
2. Complicidad de un funcionario u organización: Cuando los empleados de las instituciones financieras o comerciales facilitan el lavado de dinero al aceptar a sabiendas grandes depósitos en efectivo, sin llenar ni presentar los informes de transacciones en efectivo cuando es necesario, exceptuando incorrectamente a los clientes de llenar los formularios requeridos.
3. Mezclar: Cuando se combina los productos ilícitos con fondos legítimos de una empresa, y después presenta la cantidad total como renta de la actividad legítima de tal empresa.
4. Compañías de fachada: La compañía de fachada puede ser una empresa legítima que mezcla los fondos ilícitos con sus propias rentas. Puede estar ubicada físicamente en una oficina o a veces puede tener únicamente un frente comercial.⁹

⁸ (ESTUPIÑÁN, 2006)

⁹ (WIKIPEDIA, 2013)

Características del lavado de dinero y activos

Considerado como un delito económico y financiero, perpetrado generalmente por delincuentes de cuello blanco que manejan cuantiosas sumas de dinero que le dan una posición complejas, con características, frecuencias o volúmenes que se salen de los parámetros habituales o se realizan sin un sentido económico.

Transciende a dimensiones internacionales, ya que cuenta con un avanzado desarrollo tecnológico de canales financieros a nivel mundial.

- Actividad de carácter transnacional.
- Actividad criminal altamente profesionalizada.
- Actividad que envuelve gran cantidad de recursos de origen delictivo.

En otros países, el dinero negro es procedente de actividades ilegales como el tráfico de estupefacientes o drogas, el contrabando, la prostitución, la estafa de los fondos públicos, secuestro, y terrorismo esto cada día va aumentando, por lo que cada país se ha preocupado de la lucha en contra de todo acto ilícito, pero nuestro deber como seres humanos es comprometernos para poder acabarlo.

Técnicas contra el lavado de dinero

Son muchas las formas por medio de las cuales los países han buscado firmemente el medio de combatir el lavado de dinero. La creación de variadas organizaciones para luchar contra estas malas prácticas financieras, como por ejemplo el Gafisud, se ha transformado en grandes avances para que las naciones se reúnan y pongan mano firme frente al lavado de dinero y muchos otros delitos fiscales que afectan a la sociedad.

Además de las organizaciones nacidas en el mundo para batallar el lavado de dinero, también se han firmado tratados internacionales en los cuales el blanqueo de activos tiene protagonismo. Su objetivo no es otro que intentar supervisar todos aquellos fondos de procedencia sospechosa y aplicar fuertes sanciones económicas y penales a los implicados.

En la lucha contra el lavado de dinero y el financiamiento del terrorismo son delitos financieros que amenazan con la inestabilidad económica de un país y es necesario salvaguardar la integridad de un país, es fundamental tener un sistema internacional de regulación y supervisión para no caer en una amenaza.¹⁰

Contenido Básico Del Manual De Prevención Del Lavado De Dinero

El Manual de prevención del lavado de dinero que las Empresas elaboren debe con tener, por lo menos, la siguiente información:

1. Políticas

Los lineamientos generales establecidos en el código de conducta de la Empresa con el objetivo de prevenir el lavado de dinero en la institución, los mismos que deben ser suscritos por sus empleados, funcionarios, accionistas, directores y cualquier representante autorizado.

2. Mecanismos de Prevención

- Mecanismos de prevención del lavado de dinero basados en los criterios de conocimientos del cliente y del mercado establecidos en la presente norma.
- Medios de verificación de la información a clientes, medidas para obtener información acerca de la verdadera identidad de las personas.
- Programas de capacitación interna. Y controles internos implementados por la empresa para prevenir o detectar el lavado de dinero.
- Clientes exceptuados del registro de transacciones en efectivo en base al buen criterio de la empresa y su justificación.
- Sistema para evaluar los antecedentes personales, laborales y patrimoniales del personal.
- Sanciones internas por incumplimiento del código de conductas o de la disposición y las establecidas.

¹⁰ (FMI, 2012)

3. Procedimientos de Registro y de Reporte

- Procedimiento de registro y conservación de la información y documentación requerida, así como respecto de las transacciones en efectivo por encima de los montos determinados por esta norma.
- Procedimiento de comunicación al fiscal de la nación de las transacciones sospechosas.

4. Revisión del sistema de prevención

- Identidad y cargo del Oficial de cumplimiento; así como sus funciones y responsabilidades.
- Informe anual del oficial de cumplimiento.
- Informe de auditorías de las empresas clasificadoras de riesgo.¹¹

Administración de riesgo y control para prevenir el lavado de dinero y activos y la financiación de terrorismo

Respecto al término “Administración de Riesgos” se considera como un conjunto de estrategias que a partir de los recursos físicos, humanos y financieros limitados, busca los siguientes objetivos: en el corto plazo mantener la estabilidad financiera de la empresa protegiendo sus activos e ingresos de los riesgos a que está expuesta, y en el largo plazo, minimizar las pérdidas ocasionadas por la ocurrencia de dichos riesgos.

Es un riesgo inminente el dinero adquirido de forma ilegal e invertirlo en otro país mientras que no haya una reglamentación internacional que ayude a revelar la procedencia de su ilicitud.

Esto hace referencia al sector informal para disimular la economía de supervivencia en los países del sur, así como la degradación de las economías, esto implica la disolución de los mecanismos sociales obligatorios que han brindado seguridad. Existe una estrecha relación entre la informalización del trabajo, el dinero y la política, esto conlleva que hay delitos de encubrimiento como la corrupción del lavado de dinero.

¹¹ (NIÑO, 2013)

Ecuador no posee suficiente conocimiento sobre el Lavado de Activos

El hecho de que a nivel de Lavado de Activos, en el sector Empresarial del Ecuador no goce del conocimiento suficiente para eliminar este riesgo conlleva a afirmar que éste, sumado a la Seguridad de la Información, y el Control de Riesgos Operativos, son temas que preocupan al mercado actualmente. Adquirir conocimiento de la prevención de Lavado de Activos, es un proceso de formación a mediano plazo; requiere, no solo, conocimiento de la manera cómo se presenta el Lavado de Activos, sino el conocimiento de cómo se deben ajustar los procesos operativos, para disminuir las probabilidades de que dicho riesgo se presente; en fin, se cree que con las herramientas actuales no es posible erradicarlo completamente.

Para eliminar el Lavado de Activos, también hacen falta Mejores Procesos Operativos y Metodologías más Formales y Maduras de Análisis y Prevención de Lavado de Activos; esto, sin dejar atrás la aplicación de Mejores Herramientas Tecnológicas, tanto para la detección automática de las operaciones sospechosas, como para la gestión y medición del nivel de exposición de una organización al Lavado de Activos, continúa.¹²

El Lavado de activos es un delito que se ha venido realizando en los Estados Unidos y en Europa, donde la delincuencia han buscado muchos métodos cada vez mas tecnificada para poder desarrollar e incluir sus actividades ilícitas, por eso hoy en día han creado verdaderas mafias en empresa multinacionales.

El Grupo de Acción Financiera Internacional está realizando revisiones continuas en el Ecuador, en vista que no se encuentra satisfecho con los avances que se están realizando, y ha solicitado implementar completamente un Plan de Acción contra el lavado de Activos y Financiamiento al delito.

El Ecuador en su reforma penal apunta a garantizar sanciones a quienes estén involucrado o que comentan delitos en lavado de dinero proveniente de actividades ilícitas.

¹² (ARBELÁEZ, 2011)

Oficial de Cumplimiento

El Oficial de Cumplimiento es responsable de la administración del riesgo de lavado de activos y financiamiento del terrorismo. Asimismo, es el responsable de velar por la aplicación de las políticas y procedimientos específicos para la prevención y control del lavado de activos y financiamiento del terrorismo, aprobados por el Directorio de la entidad, y de la observancia del Código de Conducta por parte del personal.

El oficial de cumplimiento debe ser una persona sobresaliente en el conocimiento de los de los roles que debe desempeñar, tiene que ser un observador, vocero, innovador y negociador.

¿Cómo conocer al cliente?

Una gestión eficaz de los riesgos financieros exige en la actualidad procedimientos de “Conozca a su Afiliado o Cliente” más sólidos, amplios y seguros. Las nuevas normas de “Conozca a su Cliente” están más allá de la apertura de una cuenta y el mantenimiento de registros, la Debida Diligencia con el Cliente (DDC) exige cada día mayores esfuerzos a las Cooperativa para la formulación de una Política de Aceptación del Cliente y un programa de identificación y conocimiento actualizado, de diferentes niveles, que incluya un proceso más extenso en el caso de cuentas de mayor riesgo; y, un seguimiento proactivo y permanente de cuentas para detectar actividades inusuales, atípicas y sospechosas, entre otras.

Los expedientes de los clientes deben ser actualizados periódicamente. Un buen momento para actualizar información es cuando se realizan transacciones importantes.

IDENTIFICACIÓN DEL CLIENTE

Una empresa realiza la identificación del cliente con los siguientes puntos:

- ✓ Las instituciones deben documentar y aplicar políticas de identificación de clientes, entre las cuales se encuentra la obtención de una copia de la

identidad, dirección exacta, teléfonos, actividad económica, ingresos aproximados, entre otros.

- ✓ Los expedientes de los clientes deben ser actualizados periódicamente. Un buen momento para actualizar información es cuando se realizan transacciones importantes, cuando hay un cambio en las normas de documentación de clientes o cuando se produce un cambio relativamente importante en la forma de operar en la cuenta.

PROCESOS PARA LA GESTIÓN DE RIESGO

Para efectuar un proceso para la gestión de riesgo se ejecuta los siguientes pasos:

- Política de Aceptación del Cliente
- Identificación de los Clientes
- Seguimiento continuo de Cuentas
- Gestión constante de Riesgos

Cabe recalcar que hay que ejecutar un correcto proceso de gestión de riesgo para conocer los fondos provenientes de los clientes.

GESTIÓN CONSTANTE DE RIESGOS

Para tener un mejor control en la gestión constante de riesgo se debe realizar el siguiente proceso:

- ✓ Los procedimientos de Debida Diligencia eficaces comprenden rutinas de vigilancia de la gestión, sistemas de controles, distribución de responsabilidades y capacitación, entre otros.
- ✓ Los canales de notificación de transacciones atípicas deben estar claramente detallados por escrito y ser conocidos por todo el personal.
- ✓ Las funciones de Auditoría y Cumplimiento juegan un papel importante en la evaluación y aplicación de las políticas y procedimientos de la Debida Diligencia.
- ✓ La función de cumplimiento debe incluir una evaluación independiente de las políticas y procedimientos de la institución, incluyendo los requisitos legales y supervisión.

- ✓ El área de Auditoría debe evaluar, la gestión y los controles de riesgo; mediante evaluaciones periódicas de la efectividad de cumplimiento, asegurándose que la gestión del riesgo sea aplicada en forma constante.
- ✓ Las instituciones deben contar con un programa permanente de capacitación de los empleados, que les permita conocer y comprender los procedimientos de la Debida Diligencia.

Una administración basada en riesgos permite lograr un conocimiento profundo de los peligros críticos. Además, favorece la toma de decisiones oportuna, el control interno, la eficiencia y efectividad, así como el alineamiento de los objetivos de negocio.¹³

Debemos efectuar un constante control de la información referente a los clientes y así evitar que se involucren en la empresa este tipo de actividades ilícitas.

Prevención desde el punto de vista del riesgo del lavado de activos.

La prevención del riesgo de lavado de activos tiene el siguiente procedimiento:

- ✓ Implica ser *pro-activo* y desarrollar un programa integral, apoyado en políticas, procedimientos y controles claros.
- ✓ Implementar un programa de prevención que vaya mucho más allá de la simple observancia de manuales o requisitos Normativos básicos.
- ✓ Antes de poder implementar los mecanismos y procedimientos, hay que determinar los riesgos aplicables a la institución.
- ✓ El Programa de Cumplimiento será efectivo si se desarrolla e implementa en proporción con el riesgo planteado por los productos y servicios ofrecidos por la Institución

ANÁLISIS DE RIESGOS

A continuación se desglosa los puntos para un buen análisis de riesgo

- ✓ Identificar los productos, servicios, y áreas geográficas más vulnerables al lavado de activos.
- ✓ Valorar el riesgo que cada uno representa para la institución.

¹³ (COMISION DE BANCOS Y SEGUROS DE UNIDAD INFORMACIÓN FINANCIERA, 2013)

- ✓ Categorizar e identificar a los clientes de acuerdo al riesgo.
- ✓ Identificar las dependencias o sucursales más expuestas.
- ✓ Desarrollar una matriz de riesgo.
- ✓ Formular un plan de prevención y monitoreo basado en el análisis.

Como los delitos evolucionan en forma permanente y son cada vez más sofisticados y globalizados, las legislaciones de los países deben adecuarse constantemente. Se debe monitorear constantemente y así poder actualizar la base de datos de las personas que estén involucradas de alguna u otra manera en actividades ilícitas.¹⁴

Análisis de la Ley para Reprimir el lavado de Activos en el Ecuador.

Es conocido por la mayoría de los pueblos que el incremento delincencial internacional trae aparejada la necesidad de utilizar en forma de inversión los dineros obtenidos de sus ilícitos, y siempre han buscado los países donde, si bien es cierto cuentan con legislaciones sobre el control del lavado de activos, el sistema de control judicial es poco eficiente, aunado a esto, las condiciones sociopolíticas de los mismos, permiten inyectar dineros de dudosa procedencia, en los sistemas financieros, con el consiguiente perjuicio para la economía, para la gobernabilidad y para la administración de justicia, entre los principales problemas que acontecen de esta ilícita actividad.

En el Ecuador los efectos perjudiciales del lavado de activos es la desestabilización económico financiera, el deterioro de la economía, la planificación económica de los gobiernos no ingresa la inversión de capitales lo único que aumenta es la corrupción.

POLÍTICAS DE ACEPTACIÓN DEL CLIENTE

Se detalla a continuación las políticas para la aceptación de los clientes:

- ✓ Las instituciones deben elaborar políticas y procedimientos claros de aceptación del cliente.

¹⁴ (Idem)

- ✓ Desarrollar una descripción de los tipos de clientes que probablemente presentarán un riesgo mayor al riesgo promedio.

Las políticas internas consta además la obligación de contar con y actualizar el Código de Ética, controlar las Cuentas de Campañas políticas, revisar periódicamente las sanciones administrativas internas por incumplimiento de las políticas.

Las políticas deben tomar en cuentas que al momento de iniciar ó establecer una relación financiera debe considerar factores como antecedentes creíbles y confiables del cliente, país de origen, si ocupa un puesto relevante en el sector público o privado, cuentas vinculadas, actividad de negocios.¹⁵

2.2 MARCO LEGAL

Nuestro marco legal se refiere a todos los documentos o sustentos legales aplicables en el que nos muestra las leyes o reglamentos para nuestro tema de tesis. También podemos indicar cuál es la autoridad a las que debemos reportar las operaciones inusuales y un amplio glosario con todos los términos del lavado de activos. A continuación se desglosa la ley, reglamento y el registro oficial:

LEY DE PREVENCIÓN, DETECCIÓN Y ERRADICACIÓN DEL DELITO DE LAVADO DE ACTIVOS Y DEL FINANCIAMIENTO DE DELITOS

Nota: Denominación de Ley sustituida por Ley No. 00, se publicó en el registro Oficial Suplemento 352 de 30 de Diciembre del 2010.

Esta ley hace referencia a la prevención que afecta a nuestra economía, la conversión o transferencia de capitales de origen ilícito de un país a otro, producen graves problemas y favorecen el ingreso de actos ilícitos; que influye en el incremento de la delincuencia. Esta ley nos demuestra cuales son las obligaciones y el debido registro de las operaciones además del tiempo en que se deben presentar los reportes a la UAF.¹⁶

¹⁵ (Idem)

¹⁶ (UNIDAD DE ANÁLISIS FINANCIERO, 2010)

REGISTRO OFICIAL No. 666 DEL 21 DE MARZO DEL 2012

REGLAMENTO GENERAL DE LA LEY DE PREVENCIÓN, DETECCIÓN, ERRADICACIÓN DEL DELITO DEL LAVADO DE ACTIVOS Y FINANCIAMIENTO DEL DELITO

Como objetivo principal es establecer las normas y procedimientos generales aplicables para el cumplimiento de los objetivos de la Ley de Prevención, Detección y Erradicación del Delito de Lavado de Activos y del Financiamiento de Delitos. En este registro oficial nos muestra las prórrogas que tenemos como sujeto obligado el plazo por la presentación de reportes, las sanciones en caso de incumplir con la presentación y el procedimiento sancionatorio por incumplimiento del envío de la información al organismo de control.¹⁷

REGISTRO OFICIAL 710 del 24 de mayo de 2012

UNIDAD DE ANALISIS FINANCIERO: RESOLUCIÓN UAF-DG-2012-0035

NOTIFICASE A LAS PERSONAS JURIDICAS, QUE TENGAN COMO ACTIVIDAD LA CONSTRUCCION O LA INVERSION E INTERMEDIACION INMOBILIARIA, QUE SON SUJETOS OBLIGADOS A INFORMAR A ESTA UNIDAD, SOBRE SUS ACTIVIDADES

Nos da conocer la estructura y el contenido de los reportes a través de un instructivo de la obligatoriedad que tienen todas las compañías que tengan como actividad la construcción de notificar a la Unidad de Análisis Financiero los ingresos obtenidos de los sujetos que nos establece la ley de Prevención, Detección, Erradicación del lavado de Activos y Financiamiento del Delito.¹⁸

2.3 MARCO CONCEPTUAL

GLOSARIO DE TÉRMINOS EN LAVADO DE ACTIVOS

Activos.- Los bienes, activos financieros, propiedades de toda clase, tangibles o Intangibles, muebles o inmuebles, con independencia de cómo se hubieran obtenido, y los documentos o instrumentos legales, sea cual fuere su forma, incluida la forma electrónica o digital, que acrediten la propiedad u otros derechos sobre

¹⁷ (REPUBLICA, 2012)

¹⁸ (CONSTITUCION DE LA REPUBLICA, 2012)

dichos bienes, incluidos, sin que la enumeración sea taxativa, créditos bancarios, cheques de viajeros, cheques bancarios, giros, acciones, títulos, obligaciones, letras de cambios, cartas de créditos, y los intereses, dividendos u otros ingresos o valores que se devenguen o sean generados por esos fondos o u otros bienes.

Actividades de alto riesgo.- Aquellas que por sus características particulares representan un mayor riesgo para las personas naturales o jurídicas que integran el sistema de seguro privado de ser utilizadas en la ejecución del delito de lavado de activos.

Beneficiario final.- Se refiere a las personas naturales o jurídicas que son las propietarias finales o tienen el control final de un cliente y/o de la persona en cuyo nombre se realiza una operación. También comprende a aquellas personas que ejercen el control efectivo final sobre una persona jurídica o acuerdo legal.

Bienes procedente de una actividad delictiva.- Se entenderá por bienes procedentes de una actividad delictiva todo tipo de bienes procedentes de una actividad delictiva todo tipo de activos, tanto materiales como inmateriales, muebles o inmuebles, tangibles o intangibles, así como los documentos o instrumentos jurídicos con independencia de su forma, incluida la electrónica o la digital, que acrediten la propiedad de dicho activos o un derecho sobre los mismos, con inclusión de la cuota defraudada en el caso de los delitos contra el SRI, cuya adquisición o posesión tenga un origen en un delito.

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

Corresponsal.- Entidad nacional o del exterior con la cual se mantiene relaciones comerciales o bancarias, previa firma de un convenio.

Código de ética.- Recopilación de políticas relacionadas con las normas de conducta ética y legal que sus accionistas, personal directivo o empleados deben observar en el curso de sus operaciones de negocios para prevenir el lavado de activos y financiamiento de delitos.

Datos de identificación.- Son los documentos datos o información confiable proporcionada por el cliente o a la que tuviera acceso por otros medios.

Empresa de pantalla.- Son las compañías que no tienen una presencia física en el país donde fueron legalmente constituidas y autorizadas para funcionar.

Etapas de prevención de lavado de activos.- Se refiere a la identificación, mediación, control y monitoreo del riesgo de lavado de activos.

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

Financiamiento de delitos.- Es el proceso por el cual una persona natural o jurídica, provee o recolecta fondos por el medio que fuere, directa o indirectamente, con la intención ilícita de que se utilicen o a sabiendas que serán utilizados o con la intención deliberada de que se utilicen, en todo o en parte, para cometer un acto o actos delictivos, por parte de una organización criminal o por un delincuente individualmente considerado.

Fondos.- Activos.

GAFI.- es un Grupo de acción Financiera Internacional: cuyo fin es el desarrollar y promocionar políticas nacionales e internaciones para combatir el lavado de activos.

GAFISUD.- Es Grupo de acción Financiera de Sudamérica: Cuyo propósito es desarrollar y promocionar políticas a nivel nacional e internacional para prevenir el lavado de dinero.

Grupo EGMOUT.-Es un organismo internacional que agrupa organismo gubernamentales, conformado por Unidades de Inteligencia Financiera (UIFs) y Unidades de Análisis Financiero (UAFs), creando una red internacional para intercambiar información, conocimientos y tecnología en pos de luchar contra el lavados de activos y la financiación de terrorismo.

Identificador único de cliente.- Es el número de cedula de ciudadanía o identidad, en el caso de personas naturales, nacionales, el número de pasaporte o de cedula de identidad nacional en el caso de personas naturales extranjeras, y el registro

único de contribuyente en el caso de personas jurídicas nacionales, o el número de registro que haga sus veces, en el caso de personas jurídicas extranjeras.

Indicadores.-Son elementos que permiten detectar la posible presencia de operaciones de “lavado de Activos” relacionadas con alguna tipología.

Lavados de Activos.- Proceso en virtud del cual los bienes de origen delictivo e integran en el sistema económico legal con apariencia de haber sido obtenidos de forma lícita.

Método de reconocido valor técnico.- Es una sucesión de pasos ligados entre sí por un propósito verificable, comprobable, operativos y fidedigno.

Oficial de cumplimiento.-Es el funcionario de alto nivel, que debe contar con suficiente independencia para la toma de decisiones, responsables de velar por la observancia e implementación de los procedimientos y controles necesarios para la prevención y detección de lavado de activos y del financiamiento del terrorismo, y así evitar que el sujeto obligado sea involucrado en estos delitos.

Operación o transacción económica inusual e injustificada.- Es aquella operación o transacción que no guarda correspondencia con los patrones regulares de las actividades económicas que normalmente realiza el cliente, y cuyo origen no puede justificarse.

Productos o servicios.- Son las operaciones legalmente autorizadas que, de conformidad con la ley de Mercado de Valores, esta codificación y demás normas pertinentes pueden realizar las bolsas de valores, casas de valores y administradores de fondos y fideicomisos.

ROLL's.- son reportes de operaciones y transacciones Inusuales e injustificadas de los clientes que no hayan podido ser debidamente justificadas, por lo cual deben presentar los debidos sustentos.

Roll.- Es el reporte de operación inusual e injustificada (ROLL), que elabora la UAF, tras la investigación y análisis de una operación o transacción económica de una persona natural o jurídica que no ha podido justificar el origen de esos recursos. Estos reportes son enviados a la Fiscalía General del Estado, para que detecte un caso potencialmente relacionado con el delito de lavado de activos.

Salvamentos.- Son un conjunto de operaciones encaminadas a rescatar bienes materiales durante o tras la ocurrencia de un siniestro.

Tipologías.- Clasificación y descripción de técnicas utilizadas por las organizaciones criminales para dar apariencia de legalidad a los fondos de procedencia lícita o ilícita y transferidos de un lugar a otro o entre personas para financiar sus actividades criminales¹⁹

2.4 HIPÓTESIS Y VARIABLES

2.4.1 HIPÓTESIS GENERAL

La aplicación de la ley de prevención, detección, erradicación del delito de lavados de activos y financiamiento del delito, regularizará y verificará la fuente de ingresos económicos de los clientes que adquieran bienes inmuebles en la empresa Furoiani Obras y Proyectos S.A.

2.4.2 HIPÓTESIS PARTICULARES

- Desarrollar políticas de prevención de lavado de activos para prevenir el ingreso de fondos ilícitos.
- Diseñar un manual de Procedimientos para el *Oficial de cumplimiento* que generará un mejor control en los ingresos económicos en las ventas de bienes inmuebles.
- Proponer un Código de Conducta al personal para mejorar su profesionalismo en el desempeño de funciones asignadas.
- Desarrollar procesos para identificación del cliente, y así; impedir la iniciación de formar parte de forma indirecta de las actividades ilícitas.

2.4.3 Declaración de Variables

¹⁹ (UNIDAD DE ANÁLISIS FINANCIERO, UAF, 2012)

a) **Variable Independiente:** Lavado de Activos.

b) **Variable Dependiente:** Ingresos económicos.

2.4.4. Operacionalización de las Variables

Cuadro.1 Variable Independiente: Lavado de Activos

| Definición | Aspectos o Parámetros | Indicadores | Técnicas |
|---|--|--|-----------|
| Es el mecanismo a través del cual se oculta el verdadero origen de dineros o productos provenientes de actividades ilegales | Objetivos Políticas Estrategias Ejecutar Marco Legal | Manual de control Técnicas de Vigilancia Oficial de Cumplimiento Controlar el desempeño Aplicación de la Ley | Encuestas |
| Es el proceso a través del cual es encubierto el origen de los fondos generados mediante el ejercicio de alguna actividad ilegal. | Investigación | Enriquecimiento económico Actividades Ilícitas Corrupción | Encuestas |

Fuente: Las autoras

Cuadro. 2 Variable Dependiente: Ingresos Económicos

| Definición | Aspectos o Parámetros | Indicadores | Técnicas |
|---|---|--|-----------|
| Es cualquier partida u operación que afecten los resultados de una empresa aumentando las utilidades o disminuyendo las pérdidas. | Planeación Organización Seminarios Responsable | Verificación Gestión para el control Capacitación del personal Asesores comerciales | Encuestas |

Fuente: Las autoras

CAPÍTULO III MARCO METODOLÓGICO

3.1 TIPO Y DISEÑO DE LA INVESTIGACIÓN Y SU PERSPECTIVA GENERAL

Metodología, es un término generado a partir de tres palabras de origen griego: meta (más allá), odos (camino), logos (estudio), Se hace referencia al plan de investigación que permite cumplir ciertos objetivos en el marco de una ciencia, a su vez depende de los principios que el investigador crea que son válidos, ya que la acción será una herramienta para analizar la realidad estudiada. Para ser eficiente debe ser disciplinada, sistemática y permitir un enfoque para analizar un problema en su totalidad.²⁰

Técnica es un término de raíz griega que se ha traducido al español como “arte” o “ciencia”. Esta noción sirve para describir a un tipo de acciones regidas por normas o ciertas reglas que tienen el propósito de arribar a un resultado específico, tanto a nivel científico como tecnológico, artístico o de cualquier otro campo.²¹

Investigación es de término latín investigare, se puede decir que una investigación está determinada por la averiguación de datos o la búsqueda de soluciones para ciertos inconvenientes.²²

La investigación permite obtener conocimientos específicos para describir, explicar, generalizar y establecer relaciones de causa-efecto, que deben ser probadas en la realidad objetiva, con los siguientes componentes:

²⁰ (Definicion.de, Definicion.de, 2008)

²¹ (Definicion.de, Definicion.de, 2008)

²² (Definicion.de, Definicion.de, 2008)

- Según su finalidad: la **investigación aplicada** busca el conocer para hacer, para actuar, para construir, para modificar, pues depende de un marco teórico, descubrimientos y avances para enriquecerse de ellos para su aplicación, utilización y consecuencias prácticas de los conocimientos.
- Según su objetivo gnoseológico: **La investigación es descriptiva** porque trabaja sobre los hechos y realidades, su característica fundamental es la de presentar una interpretación correcta. Combina ciertos criterios de clasificación como ordenar, agrupar o sistematizar objetos involucrados en el tema investigado.
- Según su contexto: la **investigación es de campo** se efectúa en el lugar y tiempo en que ocurren los fenómenos objeto de estudio o en el lugar donde se desarrolla la investigación. Además se apoya en informaciones que provienen entre otras, de entrevistas, encuestas y observaciones. Esta investigación la seleccionamos para nuestro proyecto.
- Según el control de las Variables: La hemos elegido a la **investigación experimental** porque consiste en la manipulación de una o más variables no comprobadas, en condiciones rigurosamente controladas, en el fin de describir de qué modo causa se produce una situación o acontecimiento particular. El investigador no solo identifica las características que se estudian sino que las controla, las altera o manipula con el fin de observar los resultados al tiempo que procura evitar que otros factores intervengan en la observación.
- La orientación temporal: **la investigación es transversal** ya que se la realiza en un periodo determinado de tiempo, esto permite describir como se está dando el fenómeno en un determinado momento. Este estudio tiene sus ventajas por tener bajo costo, son muy prácticos, fáciles de controlar y se los ejecuta rápidamente, convirtiéndose en una ventaja para el investigador.
- **La investigación Cuantitativa** es basada en los principios metodológicos de positivismo lógico y adhiere al desarrollo de estándares de diseño estrictos

antes de iniciar la investigación. El objetivo de este tipo de investigación es el estudiar las propiedades y fenómenos cuantitativos y sus relaciones para proporcionar la manera de establecer, formular, fortalecer y revisar la teoría existente.

Nuestra investigación se ajusta al método de campo y la investigación cuantitativa porque la descripción de nuestra información ajustada a la realidad es documentada y además los datos cuantitativos se apoyarán en base a encuestas, cuestionarios y observaciones. Los tipos de investigación que se han seleccionado son de gran ayuda ya que se obtendrán datos dentro de la realidad social de la empresa que se está investigando y se evaluará a cada empleado si tiene noción acerca del concepto de lavado de activos.

Se determinará la muestra de las personas y se tabulará los datos obtenidos en la encuesta esto revelará las tendencias y regularidades del objeto del estudio. La encuesta se formulará con diez preguntas cada una con tres opciones a escoger y con observaciones. Esto permitirá reunir información valiosa, en la que se evidencia datos importantes de los cuales obtendremos conclusiones de la investigación y poseer una visión más amplia de lo que se quiere mostrar en los siguientes capítulos.

3.2 LA POBLACIÓN Y LA MUESTRA

Población es un grupo de personas, u organismos de una especie particular, que vive en un área geográfica, o espacio, y cuyo número de habitantes se determina normalmente por un censo de población, constituido de forma estable, ligado por vínculos de reproducción e identificado por características territoriales, políticas, jurídicas o religiosas.

Podemos también decir que todo conjunto de elementos sea finito, infinito y se define por una o más características de las que se complacen todos los elementos que la forman.

Según el diccionario sobre conceptos: “Se denomina población la suma de personas que conviven dentro de un pueblo, provincia, país, u otra área geográfica, y poseen comúnmente, características en común”.²³

Muestra es utilizada en diferentes contextos y por eso la misma implica varias referencias simultáneas. Las muestras se obtienen con la intención de inferir propiedades de la totalidad de la población, para lo cual deben ser representativas de la misma. Para cumplir esta característica la inclusión de sujetos en la muestra debe seguir una técnica de muestreo.²⁴

3.2.1 Características de la población

A continuación detallo el universo comprendido entre los empleados de la empresa Furoiani Obras y Proyectos S.A.

Cuadro 3. Universo

| Población | Elementos |
|---------------------------|------------------|
| Directores | 6 |
| Administrativo-Financiero | 73 |
| Ventas | 11 |
| Obreros | 515 |
| Total | 605 |

Fuente: Las autoras

3.2.2 Delimitación de la población

Nuestra población total es de 605 personas que comprenden Directores, personal administrativo-financiero, ventas y obreros de los cuales se procederá a delimitar porque para nuestro estudio del proyecto sólo se considerará la población de oficina

²³ (DICCIONARIOS SOBRE CONCEPTOS, 2009)

²⁴ (abc, 2007)

la misma que asciende a 90 personas (6 Directores, 73 Administrativo-financieros y 11 Asesores Comerciales). El personal en mención se lo escogió por estar relacionado directamente con la investigación y puede aportar considerablemente en nuestra encuesta para obtener datos más reales.

3.2.3 Tipo de Muestra

Según el tema investigado hemos concluido que la muestra es no probabilística ya que se obtuvo criterios del investigador. Consecuentemente esta muestra obtenida es la más representativa posible.

En este muestreo, puede haber clara influencia de la persona o personas que seleccionan la muestra o simplemente se realiza atendiendo a razones de comodidad. Salvo en situaciones muy concretas, en la que los errores cometidos no son grandes, debido a la homogeneidad de la población, en general no es un tipo de muestreo riguroso y científico, dado que no todos los elementos de la población pueden formar parte de la muestra.

Los tipos de muestra son los siguientes:

- Muestreo aleatorio simple
- Muestreo estratificado
- Muestreo sistemático
- Muestreo polietápico o por conglomerados²⁵

3.2.4 Tamaño de la muestra

Formula:

$$n = \frac{Npq}{(N-1) \frac{E}{Z} + pq} = 235$$

²⁵ (BuenasTareas.com, 2011)

3.3 LOS MÉTODOS Y LAS TÉCNICAS

Los métodos desarrollados en nuestra investigación son el **método teórico** en la que podemos indicar la formulación del problema, bibliografía, la descomposición del problema, formulación de hipótesis y definiciones de variables para dar resultado a la elaboración de la investigación.

Podemos citar a la síntesis que nos muestra el planteamiento de la hipótesis. **El análisis y la síntesis** son los procesos más adecuados en nuestra investigación en recurrir a la desarticulación práctica o mental del todo en sus partes.

Se ha utilizado este método en base a un procedimiento a revelar mediante hechos específicos a la aplicación de la Ley de Prevención, detención, erradicación del delito de lavado de activos en el ingreso económico de la empresa.

Hemos citado este método porque se propone una hipótesis de conjunto de datos de la cual se hará un procedimiento inductivo – deductivo que dio paso a conclusiones que partiendo con el razonamiento se eleva a conocimientos generales y se pueda demostrar una inducción completa.

El método hipotético deductivo se ha seleccionado porque lo utilizamos como entrevistador el cual se exigió cualidades personales, actividades de aceptación, comprensión, experiencia y conocimiento de las técnicas, además de plantear y verificar la hipótesis se tendrá que realizar las conclusiones de la investigación.

3.4 PROCESAMIENTO ESTADÍSTICO DE LA INFORMACIÓN

Una vez analizada nuestra investigación, se realizará una encuesta de 10 preguntas relacionadas con el tema; para elaborarla se utilizará el procesador de texto Microsoft Word en la cual se detallaran las instrucciones y los autores de las mismas además de comentarios de parte de los encuestados. Terminada las preguntas de la encuesta se procederá a distribuirla solo a la población de 90 personas de los cuales hemos escogido a los Directores, ventas y financiero-administrativo.

Una vez recogida y procesada dicha información es necesario presentar los resultados de tal forma que contribuya una mejor comprensión y exposición de dichos en función de los objetivos de la investigación con el manejo del procesador de datos Excel en la que elaborará un cuadro con las respuestas se cuantificará y se colocará porcentajes para presentarlo en un gráfico de pastel, en forma sintetizada y más comprensible los resultados.

Una vez presentados los resultados se realizará el respectivo análisis de cada pregunta de acuerdo a los porcentajes que nos demuestra en el gráfico se elabora una perspectiva si se realiza o no la investigación y concluimos con los resultados obtenidos en el procesamiento estadístico de nuestra información.

CAPÍTULO IV ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN DE RESULTADOS

4.1 ANÁLISIS DE LA SITUACIÓN ACTUAL

Como análisis de la situación actual presentamos el resultado de las encuestas aplicadas a los directivos, personal Administrativos-Financieros y asesores comerciales, considerando para esta encuesta una población de 90 personas como se demostró en el capítulo anterior.

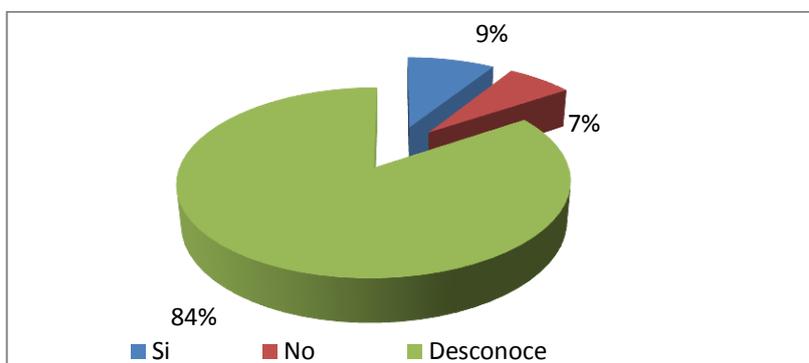
1.- ¿Conoce usted que es lavado de Activos?

Cuadro 4. Lavado de Activos

| FRECUENCIA | CANTIDAD | PORCENTAJE |
|--------------|-----------|-------------|
| Si | 8 | 9% |
| No | 6 | 7% |
| Desconoce | 76 | 84% |
| TOTAL | 90 | 100% |

Fuente: Las autoras

Figura 1. Lavado de Activos



Análisis:

De acuerdo con la encuesta realizada se observó, que el porcentaje más alto es del 84% porque tienen desconocimiento del tema, según análisis de los datos es

necesario capacitar de manera urgente al personal para evitar algún tipo de involucramiento en actividades ilegales.

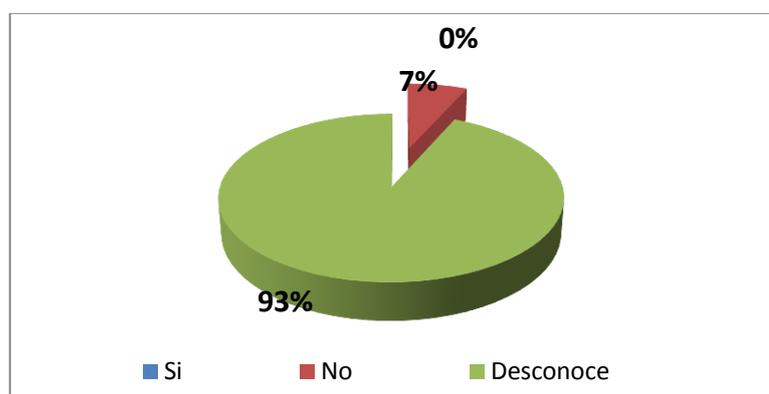
2.- ¿Conoce usted si la empresa posee un manual de procedimientos para el control de lavado de activos?

Cuadro 5. Manual de Procedimientos

| FRECUENCIA | CANTIDAD | PORCENTAJE |
|--------------|-----------|-------------|
| Si | 0 | 0% |
| No | 6 | 7% |
| Desconoce | 84 | 93% |
| TOTAL | 90 | 100% |

Fuente: Las autoras

Figura 2. Manual de Procedimientos



Análisis:

De acuerdo a las consultas realizadas, se puede observar que el 93% desconoce si existe un manual de procedimientos además que se consideró que el sí tiene un 0%, lo que se significa que debe implementarse un manual para cumplir con lo dispuesto por la Superintendencia de Compañía y el 7% no sabe sobre el tema.

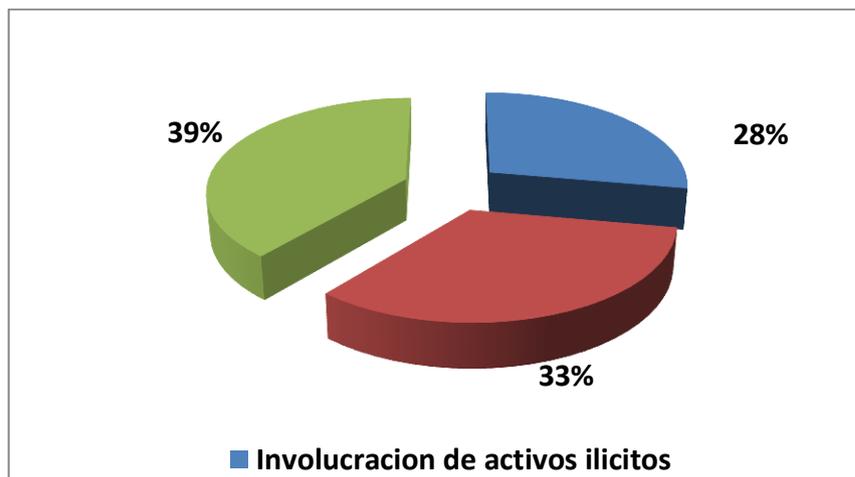
3.- ¿Conoce usted qué efecto generaría el lavado de activos en la empresa?

Cuadro 6. El Lavado de Activos en la Empresa

| FRECUENCIA | CANTIDAD | PORCENTAJE |
|-----------------------------------|-----------|-------------|
| Involucración de activos ilícitos | 25 | 28% |
| Riesgo en transacciones | 30 | 33% |
| Desconoce | 35 | 39% |
| TOTAL | 90 | 100% |

Fuente: Las autoras

Figura 3. El Lavado de Activos en la Empresa



Análisis:

En la encuesta realizada, se observó que el 39% desconoce de los efectos que generarían el lavado de activos en la empresa, debido a que esta población son los asesores comerciales y se dedican a la venta de los inmuebles es importante tomar en consideración instruir al personal inmediatamente, en cambio el 33% que es la población del área financiera controlan dicho riesgo en transacciones y el 28% aduce que puede haber involucración ilícita de manera indirecta por falta de conocimiento total sobre el lavado de activos.

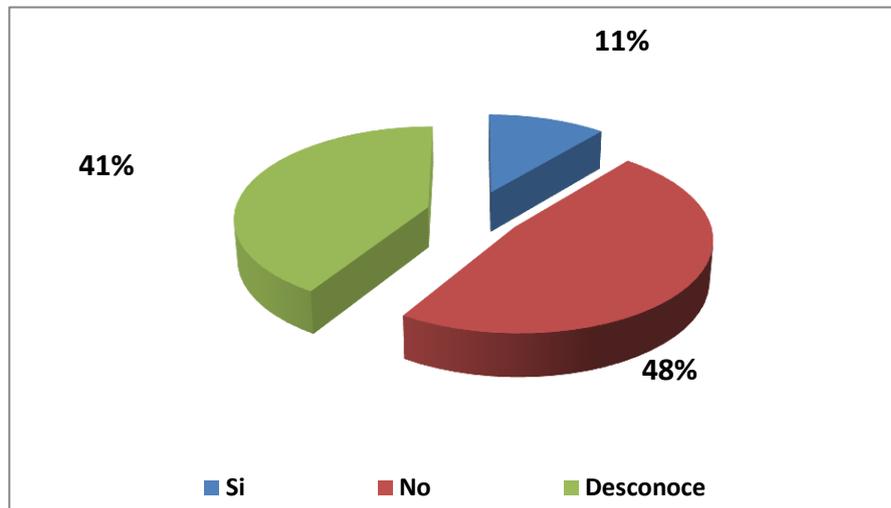
4.- ¿Sabe usted los mecanismos para cuantificar la licitud de fondos?

Cuadro 7. Licitud de Fondos

| FRECUENCIA | CANTIDAD | PORCENTAJE |
|--------------|-----------|-------------|
| Si | 10 | 11% |
| No | 43 | 48% |
| Desconoce | 37 | 41% |
| TOTAL | 90 | 100% |

Fuente: Las autoras

Figura 4. Licitud de Fondos



Análisis:

Se pudo observar en el análisis realizado que el 48% de la población de los asesores comerciales desconocen como verificar la licitud de fondos, la cual conlleva a perjudicar a la empresa. Mientras que el 41% no tiene conocimiento, vemos que el 11% de la población del área administrativa-financiera si se refieren a los mecanismos para cuantificar la licitud de fondos.

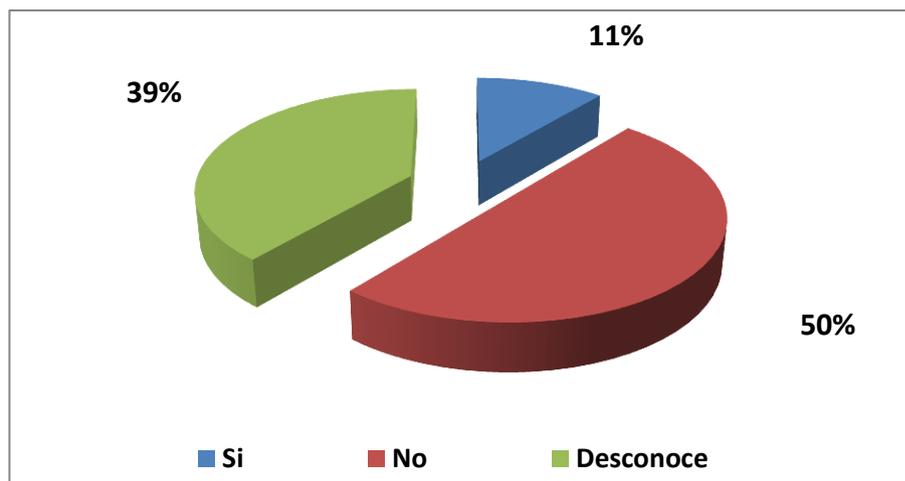
5.- ¿Sabe usted qué función realiza un Oficial de cumplimiento?

Cuadro 8. Oficial de Cumplimiento

| FRECUENCIA | CANTIDAD | PORCENTAJE |
|--------------|-----------|-------------|
| Si | 10 | 11% |
| No | 45 | 50% |
| Desconoce | 35 | 39% |
| TOTAL | 90 | 100% |

Fuente: Las autoras

Figura 5. Oficial de Cumplimiento



Análisis:

Se puede observar en el gráfico que el 50% no está al tanto sobre la función de un Oficial de cumplimiento, ni del oficio circular No. SC.DSC.DPLAyCR.008 del 21 de Junio del 2012, dando a conocer la ley de prevención y detección y erradicación del delito de lavado de activos y financiamiento de delitos; en la cual obliga a las empresas inmobiliarias a informar a la Unidad de Análisis Financiero (UAF) a través de la entrega de los reportes previstos que será realizado por el Oficial de cumplimiento. La otra mitad no ha escuchado del tema y pocos saben de la función que realizará.

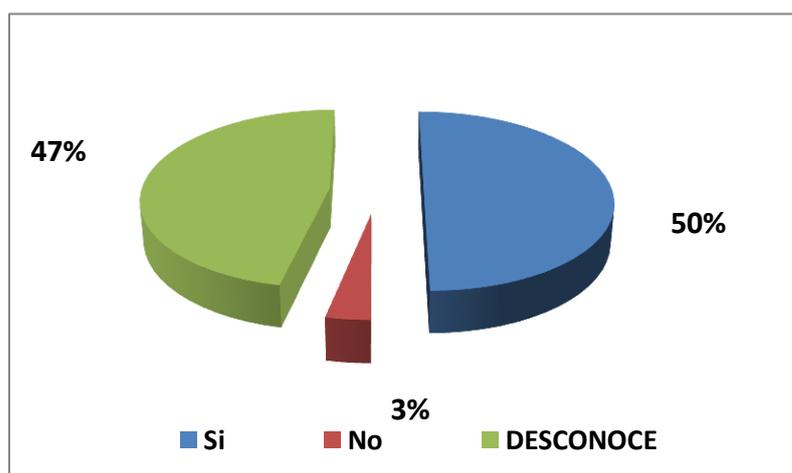
6.- ¿Cree usted que el acatamiento a sus funciones por parte del Oficial de Cumplimientos evitaría inconvenientes a la empresa?

Cuadro 9. Acatamiento de funciones del Oficial de Cumplimiento

| FRECUENCIA | CANTIDAD | PORCENTAJE |
|--------------|-----------|-------------|
| Si | 45 | 50% |
| No | 3 | 3% |
| DESCONOCE | 42 | 47% |
| TOTAL | 90 | 100% |

Fuente: Las autoras

Figura 6. Acatamiento de funciones del Oficial de Cumplimiento



Análisis:

En la encuesta hecha se refleja que el 50% expresa que el oficial de cumplimiento, evitaría que la compañía se involucren en actividades ilícitas, para lo que se debe implementar controles a través de un manual de políticas de procedimientos para evita formar parte de este tipo de actividad ilícita como es el lavado de activos.

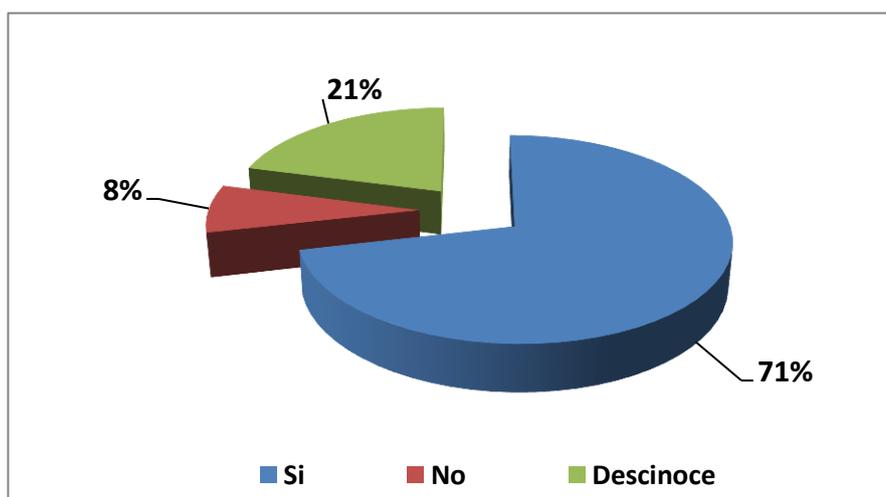
7.- ¿La aplicación eficiente de las funciones del Oficial de cumplimiento, evitaría sanción a la empresa?

Cuadro 10. Funciones de un Oficial de Cumplimiento

| FRECUENCIA | CANTIDAD | PORCENTAJE |
|--------------|-----------|-------------|
| Si | 65 | 71% |
| No | 7 | 8% |
| Desconoce | 19 | 21% |
| TOTAL | 91 | 100% |

Fuente: Las autoras

Figura 7. Funciones de un Oficial de Cumplimiento



Análisis:

Según los datos recopilados el 71% está de acuerdo que se instruya al oficial de cumplimiento en sus funciones con el fin de evitar futuras involucraciones de actividades ilícitas en la empresa, mientras que el 8% y el 21% no están convencidos totalmente que esta persona aun sabiendo sus funciones se equivoque.

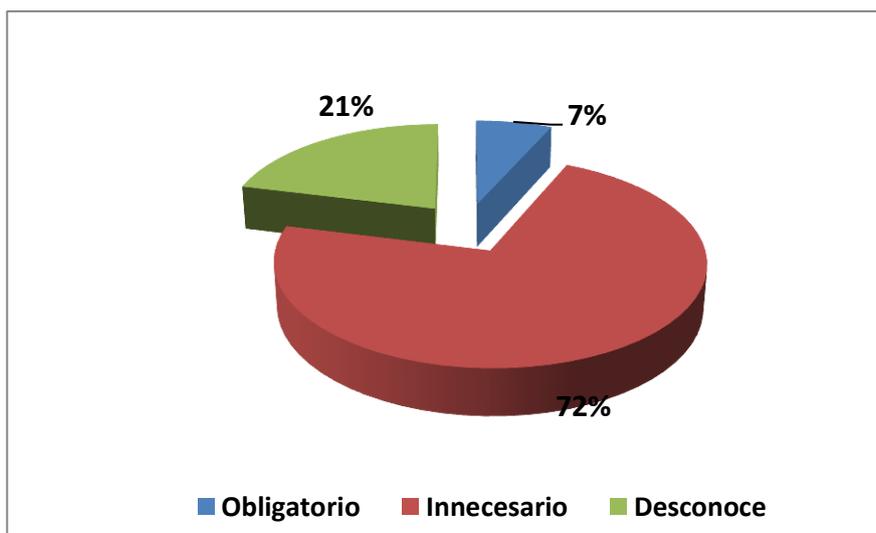
8.- ¿Es necesario documentar por escrito las políticas de Prevención de Lavado de Activos y Financiamiento del Terrorismo?

Cuadro 11. Políticas de Prevención de Lavado de Activos

| FRECUENCIA | CANTIDAD | PORCENTAJE |
|--------------|-----------|-------------|
| Obligatorio | 65 | 72% |
| Innecesario | 17 | 19% |
| Desconoce | 8 | 9% |
| TOTAL | 90 | 100% |

Fuente: Las autoras

Figura 8. Políticas de Prevención de Lavado de Activos



Análisis:

De acuerdo a la encuesta se observa que el 72% está de acuerdo en documentar las políticas de prevención de lavado de activos, se obtendrá un mejoramiento continuo a fin de prevenir actividades ilícitas, por lo contrario el 19% indican que es innecesario y el 4% desconocen totalmente el tema.

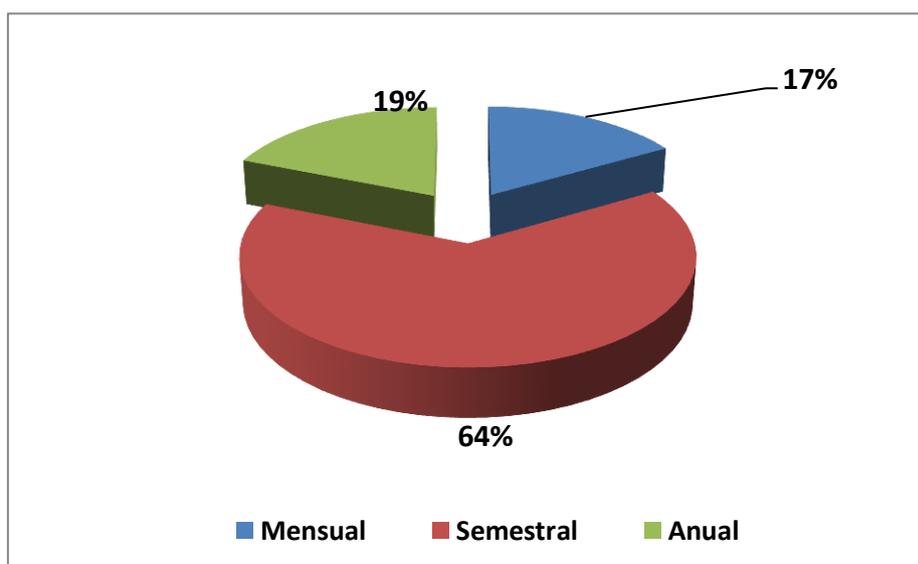
9.- ¿Con qué frecuencia se debe presentar los reportes de operaciones a la Unidad de Análisis Financiero (UAF)?

Cuadro 12. Reportes a la UAF

| FRECUENCIA | CANTIDAD | PORCENTAJE |
|-------------------|-----------------|-------------------|
| Mensual | 15 | 17% |
| Semestral | 58 | 64% |
| Anual | 17 | 19% |
| TOTAL | 90 | 100% |

Fuente: Las autoras

Figura 9. Reporte a la UAF



Análisis:

De acuerdo a la encuesta realizada el 17% contestó que se debe realizar en forma mensual la entrega de los reportes de las operaciones a la UAF dado que se debe llevar un control en el ingreso por venta de bienes inmuebles, en cambio el 64% contestaron de manera semestral y el 19% supone que es anual.

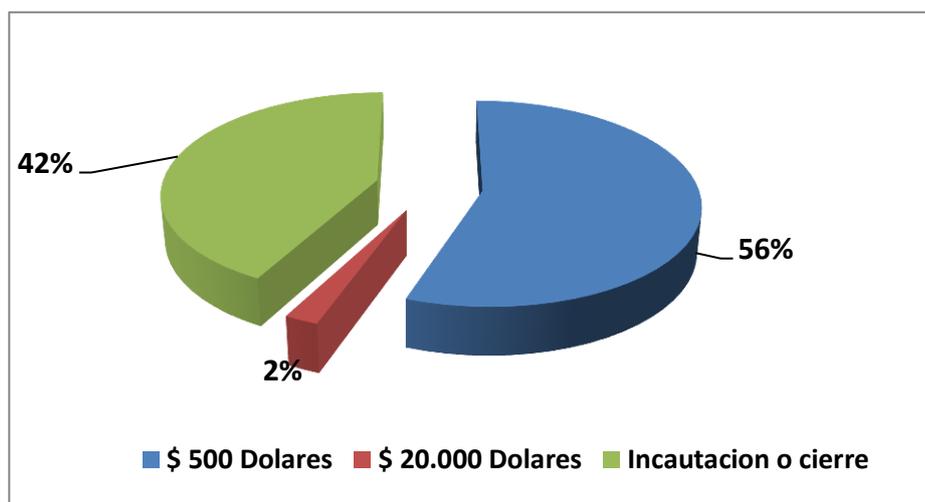
10.- ¿Sabe usted que sanción conlleva el incumplimiento de la presentación de los reportes a la UAF en una empresa constructora?

Cuadro 13. Presentación de los Reportes

| FRECUENCIA | CANTIDAD | PORCENTAJE |
|----------------------|-----------|-------------|
| \$ 500 Dólares | 50 | 56% |
| \$ 20.000 Dólares | 2 | 2% |
| Incautación o cierre | 38 | 42% |
| TOTAL | 90 | 100% |

Fuente: Las autoras

Figura 10. Presentación de los Reportes



Análisis:

De acuerdo a la encuesta se observa que el 56% contestó que es de \$ 500 dólares la multa, mientras que el 2% apuntan que la sanción puede ser de \$ 20,000 dólares y el 42% que es la mayoría piensan que si la constructora incumple con la presentación de dichos reportes incautan o cierran la empresa por ocultar ingresos en forma ilícita si es el caso.

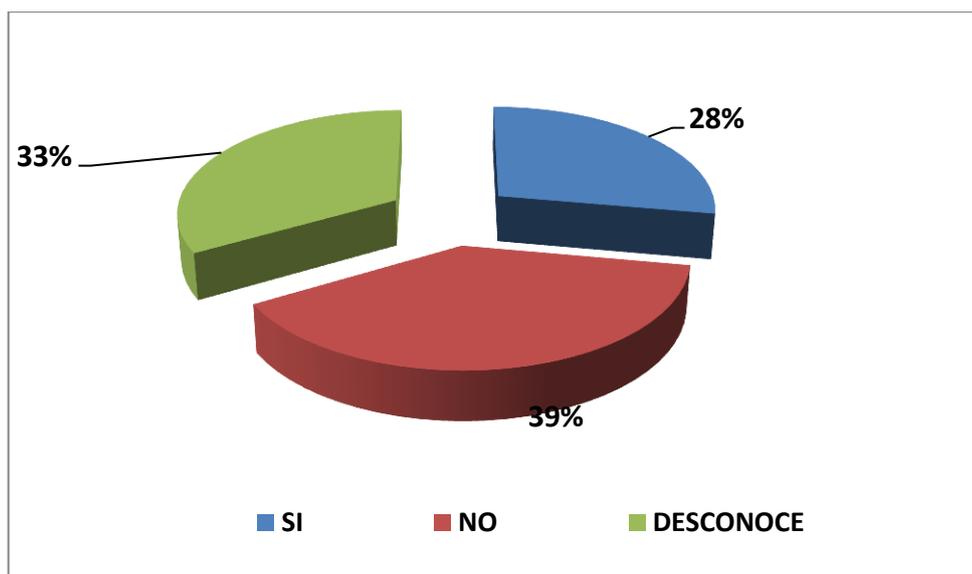
11.- ¿Sabe Ud. si existe un código de conducta en la empresa?

Cuadro 14. Código de Conducta

| FRECUENCIA | CANTIDAD | PORCENTAJE |
|--------------|-----------|-------------|
| SI | 25 | 28% |
| NO | 35 | 39% |
| DESCONOCE | 30 | 33% |
| TOTAL | 90 | 100% |

Fuente: Las autoras

Figura 11. Código de Conducta



Análisis:

Se observó que el 39% no conoce del tema de código de ética si hay en Furoiani el 30% desconoce del mismo y el 25% si tiene noción del código, es importante darle charlas sobre el lavado de activos y que el personal conozca que se los va a retroalimentar sobre las normas y principios que se implementaran en la empresa.

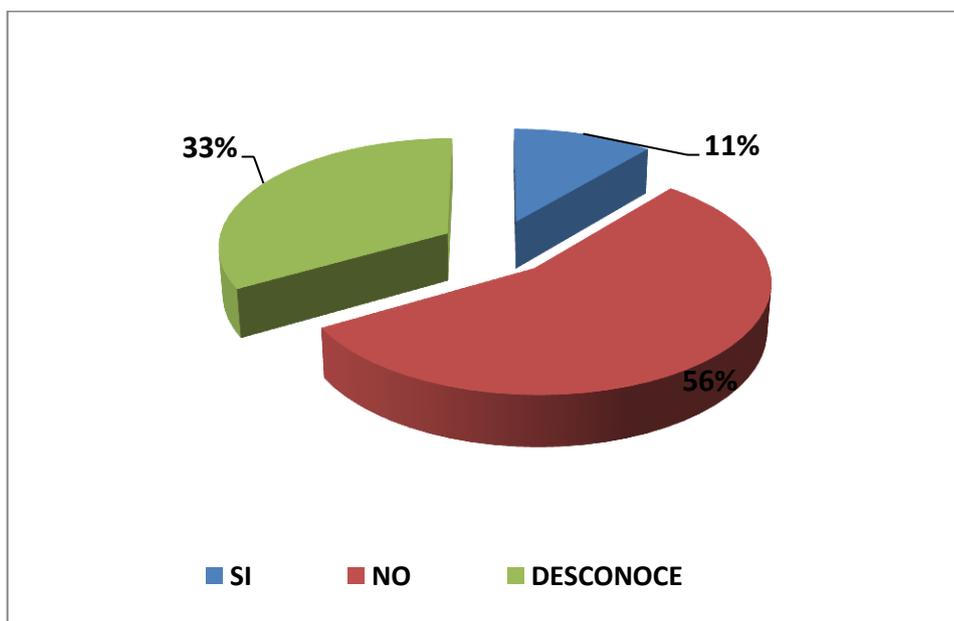
12.- ¿La empresa posee mecanismos de identificación de clientes?

Cuadro 15. Mecanismos de identificación de clientes

| FRECUENCIA | CANTIDAD | PORCENTAJE |
|--------------|-----------|-------------|
| SI | 10 | 11% |
| NO | 50 | 56% |
| DESCONOCE | 30 | 33% |
| TOTAL | 90 | 100% |

Fuente: Las autoras

Figura 12. Mecanismos de identificación de clientes



Análisis:

De acuerdo a la encuesta se observa que el 56% contestó que no conoce los mecanismos para identificar a los clientes este dato es sumamente importante, porque en cualquier momento, se puede introducir el lavado de dinero en la empresa. El 33% desconoce del tema y apenas el 11% toma medidas para evitar que el dinero ilícito ingrese a la empresa.

4.2 ANÁLISIS COMPARATIVO, EVOLUCIÓN, TENDENCIA Y PERSPECTIVAS

Tomando como referencia los resultados obtenidos con la aplicación de los instrumentos de recolección de datos, podemos concluir que la mayoría de la población encuestada, en primer lugar no tienen el debido conocimiento sobre el lavado de activos; ni la persona que llevará a cabo la función como tal que es el oficial de cumplimiento y él que implementará funciones y procedimientos necesarios para un mejor control en la constructora Furoiani a fin de evitar involucración de actos ilícitos, riesgo en transacciones y sanciones a la empresa.

En la población del área de ventas se pudo apreciar que no tienen un mecanismo para verificar la licitud de los fondos del posible cliente, por lo que se sugiere contratar lo más pronto posible una capacitación a fin de prepararlos y comprometerlos para dicho efecto. Por otra parte se observó la falta de comunicación entre los directivos y personal de la empresa, al no solicitar información sobre lo referente al lavado de activos, manifiestan que la empresa no los capacita al momento de designar las tareas, por lo que puede involucrarse de manera indirecta por actividades ilícitas.

Con la contratación del oficial de cumplimiento se logrará cumplir con la obligación estipulada por la Superintendencia de compañías y se responsabilizará de velar por la observancia y ejecución de los reportes exigidos por la UAF a fin de dar efecto a la ley. Es importante que la persona que va a ejercer el cargo tenga un cuarto nivel de estudio y experiencia en el área para evitar el ingreso ilícito además que la persona que va a ejercer el cargo tenga conocimientos financieros, de leyes y de auditoría.

El Oficial de cumplimiento logrará documentar por escrito las políticas de prevención de lavado de activos y se comprometerá y capacitará a todo el personal de la empresa posteriormente encontrar cuáles son los puntos débiles o críticos y establecer así parámetros o medidas de control que permita el mejoramiento continuo de las actividades en las diferentes áreas dando así una solución altamente efectiva ante el problema que se analizó en la empresa.

4.3 RESULTADOS

Se efectuó el análisis de la recopilación de todos los datos en cada una de las preguntas de la encuesta, hemos podido probar que las hipótesis planteadas son consistentes o a su vez, siendo más precisas, responden a la realidad de la empresa debido a que la mayoría de la población no tiene conocimientos del tema de lavado de activos.

La implementación de un oficial de cumplimiento es de suma urgencia se observó que no hay controles, ni manuales de procedimientos para los ingresos económicos de ventas de bienes e inmuebles, por lo cual indirectamente podríamos formar parte de las actividades ilícitas, el oficial de cumplimiento deberá elaborar procesos y controles para futuros clientes así como efectuar las políticas de prevención de lavado de activos y se refleje el buen funcionamiento del giro del negocio.

En la encuesta se vió reflejada que los asesores comerciales son los que están más expuestos a formar parte de manera indirecta o por no solicitar una información específica del futuro cliente que puede estar involucrado en actividades ilícitas.

Es conveniente que toda la empresa esté al tanto de esta ley para prevenir la involucración indirecta, por lo que se propone capacitar y retroalimentar al personal administrativo de toda la empresa.

4.4 VERIFICACIÓN DE LA HIPÓTESIS

Cuadro 16. Verificación de la Hipótesis

| HIPÓTESIS GENERAL | RESULTADOS |
|---|--|
| Si se implementaría un oficial de cumplimiento para la prevención del delito de lavados de activos regularizará y verificará la fuente de ingresos económicos que se genera en la venta de bienes inmuebles en la empresa Furoiani Obras y Proyectos S.A. | Según las respuestas de la pregunta No. 5 nos ayudó a conocer que el 50% demuestra que hay mucho desconocimiento del Oficial de cumplimiento y las funciones que va a ejecutar, aunque la pregunta No. 6 el 50% asegura que es importante que esta persona obedezca sus funciones y cumpla con la empresa. |

| HIPÓTESIS PARTICULARES | RESULTADOS |
|---|--|
| <p>¿El desarrollar políticas de prevención de lavado de activos protegerá a la empresa del ingreso de fondos ilícitos?</p> | <p>Según las respuestas de los encuestados en la No. 8 el 72% está de acuerdo que debe ser de manera obligatoria documentar las políticas de prevención de lavados de activos.</p> |
| <p>¿La elaboración de un manual de funciones del Oficial de cumplimiento, mejorará los controles para evitar el lavado de activos?</p> | <p>La mayoría de la población en la pregunta No. 7 con un 71% opina que es importante que el oficial de cumplimiento sepa sus responsabilidades con la empresa constructora y con la UAF para evitar el ingreso de actos ilícitos.</p> |
| <p>¿Desarrollar procesos para identificación de la licitud de los fondos de parte de clientes, impedirá que la empresa forme parte de manera directa de las actividades ilícitas?</p> | <p>La población encuestada en la pregunta No. 4 con un 48% desconoce del proceso por lo que se comprueba que se realicen verificaciones sobre la licitud de fondos del posible cliente.</p> |

Fuente: Las autoras

CAPÍTULO V PROPUESTA

En nuestra investigación identificamos que el problema es la falta de un oficial de cumplimiento para el control de ingresos por venta de bienes e inmuebles en la constructora Furoiani obras y proyectos.

La implementación del oficial de cumplimiento determinará la responsabilidad al cargo que desempeñará e instruirá a los directivos, asesores comerciales y personal Financiero-Administrativo de distribuir las políticas y procedimientos a los diferentes departamentos relacionados directamente con los ingresos económicos por la venta de bienes e inmuebles e inversiones.

La propuesta a nuestra investigación es elaborar un manual, esta herramienta permitirá direccionar las acciones de la empresa a través de un enfoque basado en pasos que contengan la descripción precisa y unifique los procedimientos en la que facilite el control interno con el fin de conceptuar su calidad y eficiencia. Para documentar este manual es necesario que cumpla con los siguientes aspectos el cual justifique la elaboración del mismo:

- Antecedentes históricos
- Objetivo general y específicos
- Alcances y límites precisos
- Que contribuyan al desarrollo del proceso
- Que se elabore un acta para obtener evidencia de su cumplimiento
- Responsables de la elaboración.

El manual de políticas permitirá la disminución de errores y contribuirá a precisar las funciones y responsabilidades del Oficial de cumplimiento y del personal de la empresa en general, además servirá como documentos de consulta y se podrá emprender acciones de mejora continua. Sabemos que el lavado de activos y la corrupción disminuyen la capacidad de desarrollo de las organizaciones e imposibilitan un crecimiento. Esto se ve reflejado en las pérdidas económicas,

perjudica a la institución, afecta a los accionistas, empleados y clientes para que no suceda eso, se efectuará un código de conducta, en la que consiste en crear principios y normas éticas con la finalidad de que se conserve la integridad y el prestigio de la empresa, en la que se realicen actividades con firme integridad, honestidad, lealtad y se use adecuadamente los recursos de la empresa.

5.1 TEMA

Implementación de manual de funciones para el Oficial de cumplimiento para la prevención y erradicación del delito de lavado de activos y financiamiento de delitos para el control de ingresos económicos por la venta de bienes e inmuebles de la Empresa Furoiani Obras y Proyectos S.A. cantón Guayaquil, provincia del Guayas.

5.2 FUNDAMENTACIÓN

El lavado de dinero o de activos es una actividad que poco se conoce en nuestro país e intenta disimular la proveniencia de bienes que anteriormente estuvieron relacionados ya sea, directa o indirectamente, con algún tipo de crimen.

El objetivo del blanqueo de dinero es ocultar las ganancias que provienen del producto de sus actividades. Esta actividad tiene un proceso de tres etapas en la primera eliminar todo vínculo directo de los fondos y del delito del cual provienen, segundo despistar a los perseguidores y tercero poner a disposición el dinero.

En el transcurso del tiempo el lavado de dinero ha adquirido mayor extensión, pues por lo general su accionar es de carácter internacional perjudicando a los intereses individuales y colectivos.

Son muchas las formas por medio de las cuales los países han buscado firmemente el medio de combatir el lavado de dinero. La creación de variadas organizaciones para luchar contra estas malas prácticas financieras, como por ejemplo el Gafisud, se ha transformado en grandes avances para que las naciones se reúnan y pongan mano firme frente al lavado de dinero y muchos otros delitos fiscales que afectan a la sociedad.

Además de las organizaciones nacidas en el mundo para batallar el lavado de dinero, también se han firmado tratados internacionales en los cuales el blanqueo de

activos tiene protagonismo. Su objetivo no es otro que intentar supervisar todos aquellos fondos de procedencia sospechosa y aplicar fuertes sanciones económicas y penales a los implicados.

En el Ecuador un elemento importantísimo para la prevención de lavado de activos y el financiamiento con el terrorismo es que la adopción de esta normativa sea constantemente evaluada a fin de lograr avances en la prevención del lavado de activos en el país.

El objetivo principal de la ley de prevención de lavado de activos así como las obligaciones en este caso de las constructoras es que suministre la información de operaciones inusuales o sospechosas, para cumplir con este requerimiento en el Ecuador se ha creado una entidad para centralizar y analizar estas actividades ilícitas llamada la Unidad de Análisis Financiera (UAF), la cual se encuentra en la capital Quito.

Es significativo considerar que la información de cada constructora será enviada por un oficial de cumplimiento, el cual desempeñará la función del procesamiento y claridad de la información requerida por dicha entidad, en la cual es importante tener en cuenta los estándares que solicita este organismo como por ejemplo el alcance penal del tipo de terrorismo que podría ser por narcotráfico, secuestros, etc.

También podemos incluir como delito la adquisición de bienes inmuebles a personas relacionadas en actividades ilícitas, en este caso se deben tomar medidas como la evaluación y análisis de sus ingresos y gastos a los posibles compradores, la cual evitaría sanciones penales para la empresa constructora y a los empleados, la obligación de todo sujeto obligado es capacitar a sus empleados y dar énfasis que esta actividad no está aislada, sino que es responsabilidad y compromiso de todos en una empresa.

5.3 JUSTIFICACIÓN

El manual de políticas y procedimientos explicará la manera de controlar y detectar la desviación respecto al lavado de activos, esto permitirá a los directivos hacer frente de una forma más rápida la toma de decisiones. Dicho manual estará

entrelazado con la actividad de la empresa para su eficiencia y reducción de pérdidas económicas, y así, garantizar el cumplimiento de las leyes y normas futuras.

Este proceso será efectuado por el personal de la constructora y diseñado para conseguir objetivos específicos para proporcionar eficacia y eficiencia de las operaciones, fiabilidad de la información financiera y el cumplimiento de los procesos. En consecuencia serán cambios y funciones que conducirán a un resultado. Este manual se ha hecho con el fin de que el personal de la empresa conozca y se comprometa a la necesidad de evaluar los riesgos que hay en el lavado de activos y aplicar las políticas que se convierten en responsabilidad de todos.

El personal a contratar para el control de los ingresos en la constructora será el Oficial de cumplimiento, ejecutará sus funciones operativas o financieras y se comunicará con los empleados, clientes, organismos de control y directivos. Sus actividades se relacionan con el trabajo de los demás, por lo tanto deberá existir una comunicación efectiva a través de toda la empresa para mantenerla bien informada. El oficial de cumplimiento monitoreará los ingresos efectuados en la constructora por venta de bienes inmuebles y realizará evaluaciones periódicas y supervisará las operaciones, para prevenir los riesgos y tomar medidas pertinentes y así minimizar o eliminar el incumplimiento al manual de políticas y procedimientos

Para comprometer al personal se vio en la necesidad de realizar un código de ética, el cual se lo entregará el personal para conocimiento general sobre prevención de lavado de activos en la empresa en mención como un aporte positivo a fin de evitar el involucramiento indirecto en actividades ilícitas. La iniciativa de incluir este código responde al desconocimiento de actividades ilícitas e involucramiento indirectos en el lavado de activos.

5.4 OBJETIVOS

5.4.1. Objetivo General de la Propuesta

Implementar un Oficial de cumplimiento para el control de ingresos económicos por la venta de bienes inmuebles de la Empresa Furoiani Obras y Proyectos S.A.

5.4.2. Objetivos Específicos de la Propuesta

- Elaborar un manual de políticas procedimiento y para la prevención de Lavado de Activos.
- Establecer parámetro o medidas de control de Lavado de Activos.
- Analizar los fondos adquiridos por los clientes para reprimir el lavado de activos.
- Fomentar un alto grado de ética, lealtad y honestidad al personal basados en principios y valores morales; con la finalidad de cumplir con la Política establecidas.
- Verificar que el cumplimiento de las políticas permitan minimizar riesgos y controles eficientes a fin de Prevenir el Lavado de Activos.
- Es obligación de la compañía hacer cumplir con las diferentes disposiciones legales vigentes que reglamentan en la Unidad de Análisis Financiero.
- ¿De qué forma se podría identificar a los futuros clientes?

5.5.- UBICACIÓN

El proyecto será realizado en la empresa Furoiani Obras y Proyectos S.A. ubicado en la ciudad de Guayaquil, provincia del Guayas; en la Av. de las Américas 904 y Carlos Luis Plaza Dañín, es una organización comprometida en transformar en realidad los sueños de una sociedad sus hogares y sus proyectos.

Figura 13. Ubicación



Furoiani satisface las necesidades del mercado en servicios de asistencia técnica en el campo de la arquitectura y urbanismo, planificación y construcción y promoción de obras habitacionales.

5.6 FACTIBILIDAD

ADMINISTRATIVA

Es una parte muy importante dentro del desempeño de una empresa, que nos ayudara a prevenir de formar parte de cualquier actividad a través del manual de procedimiento y el código ética. Así también con una buena organización se logrará productividad e incrementar los ingresos por las ventas de bienes inmuebles de la empresa.

En vista que los directivos, accionista y empleados en general van a ser responsables de la aplicación del manual de políticas para la prevención del lavado de activos y de esa manera dar cumplimientos con lo establecido en la Ley de Prevención de Lavado de activos y del Financiamiento de Delitos.

Los altos funcionarios de la compañía tiene bien claro las actividades que se han venido efectuando, por lo que requieren de la contratación de un Oficial de cumplimiento para que se realicen nuevos procesos y controles y así evitar involucramiento de forma directa e indirecta en actividades ilícitas a la compañía.

ESTRUCTURA ORGANIZACIONAL

Para la empresa es necesario tener claro hacia dónde va, para lo cual, conviene la contratación de un Oficial de cumplimiento, y definir los principios de la compañía para la prevención del Lavado de activos, la visión, misión de la organización y políticas mismo que deben ser bien difundidos a todos los miembros de la empresa manteniendo un buen clima organizacional.

MISIÓN

Nuestra misión es de satisfacer la necesidad del mercado en cuanto a la arquitectura y urbanismo, construcción y promoción de obras habitacionales comprometiéndonos

al desarrollo profesional y aportando con la ejecución de ideas creativas siempre respetando el medio ambiente.

VISIÓN

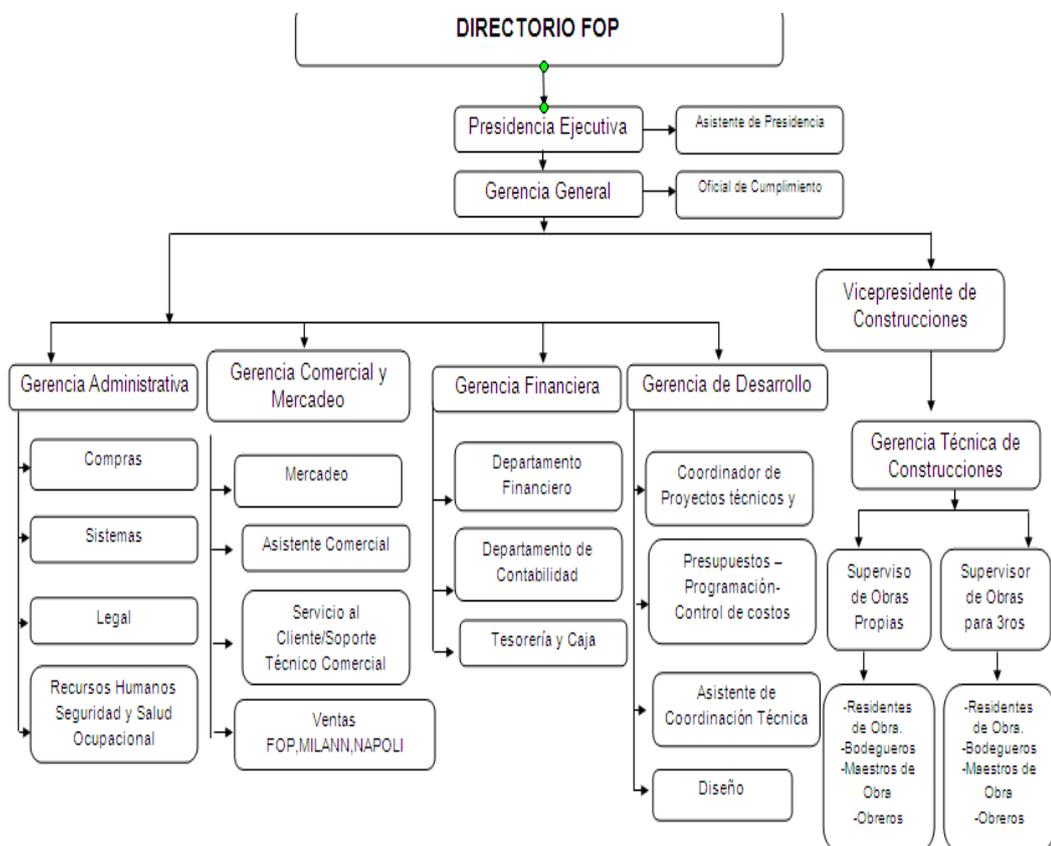
Somos una organización profesional y líder en la construcción, con altos parámetros de calidad, innovación eficiencia y capacidad de satisfacer al cliente

ORGANIGRAMA ESTRUCTURAL

En lo referente a la estructura del organigrama los cambios serán muy significativos debido a la implementación de un oficial de cumplimiento para el control y aplicación del manual de políticas y procedimientos para la prevención del lavado de activos, por lo tanto lo que va a cambiar será la contratación de dicho funcionario y se dará cumplimiento a lo estipulado por la Unidad de Análisis Financiero (UAF).

A continuación se detalla el organigrama estructural de la compañía:

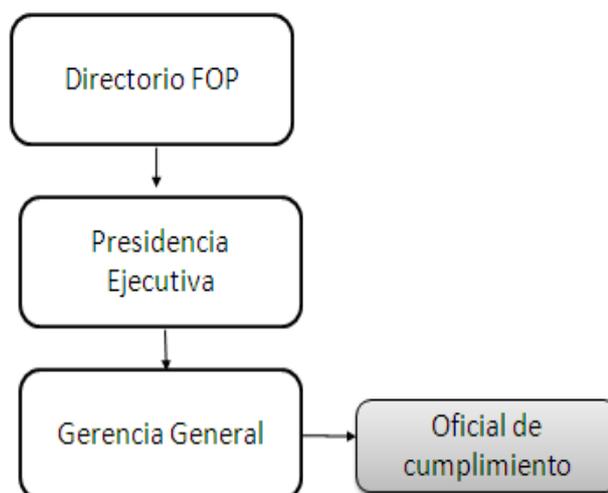
Figura 14. Organigrama



La investigación realizada nos ha permitido un desarrollo de nuestra propuesta la cual se llevara a cabo y cuya estructura estará compuesta como se detalla a continuación.

Poner el organigrama actual:

Figura 15. Organigrama Actual



Funciones del Oficial de cumplimiento

DEFINICIÓN DEL CARGO

Funcionario de alto nivel, que debe contar con suficiente independencia para la toma de decisiones, responsable de velar por la observancia e implementación de los procedimientos y controles necesarios para la prevención y detección de lavado de activos y del financiamiento del terrorismo, y así evitar que el sujeto obligado sea involucrado en estos delitos.

- Evaluar la eficacia del Sistema de Prevención, de conformidad con la normativa vigente y mejores prácticas de la materia.
- Asesorar a la Comisión de Prevención de Lavado de activos.
- Verificar y coordinar la supervisión y el control del sistema de Prevención de Lavado de Activos en las dependencias.

- Colaborar con los agentes externos encargados de la revisión independiente del sistema de Prevención de Lavado de Activos (UAF).
- Remitir dentro de los plazos y términos legales, los reportes previstos en el artículo 3 de la Ley de Prevención, Detección y Erradicación del Delito de Lavado de Activos y del Financiamiento de Delitos.
- Presentar sus reportes mediante el formulario y la estructura que expida la Unidad de Análisis Financiero-UAF, según el sector al que pertenece.
- Efectuar los controles correspondiente sobre las operaciones y transacciones que igualen o superen los umbrales especiales que determine y notifique la UAF para cada sector.
- Revisar periódicamente la Lista OFAC de personas vinculadas con actividades de narcotráfico o terrorismo, a fin de detectar si alguna de ellas está realizando alguna operación con la empresa.
- Cooperar con la UAF en la entrega oportuna de la información que ésta solicite, de conformidad con los plazos establecidos en la Ley. La negativa o retraso en la entrega de la información, dará lugar al inicio de las acciones penales que correspondan por la obstrucción a la justicia o al servicio público, sin perjuicio de la determinación de responsabilidad en casos de lavado de activos y del financiamiento del terrorismo.
- Comunicar en forma permanente a todo el personal del sujeto obligado, acerca de la estricta reserva con que deben mantenerse los requerimientos de información realizadas por la UAF, de conformidad con lo previsto en la Ley arriba mencionada.
- Informar el primer trimestre de cada año a la UAF sobre la capacitación recibida el año anterior y la planificada para el año, para todo el personal del sujeto obligado, en relación a las disposiciones legales y reglamentarias, así como manuales, políticas y procedimientos internos, en materia de prevención y detección de lavado de activos y del financiamiento del terrorismo.
- Monitorear el cumplimiento de instructivo para la prevención de los delitos de lavado de activos y financiamiento del terrorismo de los sujetos obligados a informar a la unidad y más requerimientos establecidos por la UAF.

LEGAL

- LEY DE PREVENCIÓN, DETECCIÓN Y ERRADICACIÓN DEL DELITO DE LAVADO DE ACTIVOS Y DEL FINANCIAMIENTO DE DELITOS.
Registro Oficial Suplemento 352 de 30 de Diciembre del 2010.
- REGLAMENTO GENERAL DE LA LEY DE PREVENCIÓN, DETECCIÓN, ERRADICACIÓN DEL DELITO DEL LAVADO DE ACTIVOS Y FINANCIAMIENTO DEL DELITO.
REGISTRO OFICIAL No. 666 DEL 21 DE MARZO DEL 2012
- UNIDAD DE ANÁLISIS FINANCIERO: RESOLUCIÓN UAF-DG-2012-0035 NOTIFICASE A LAS PERSONAS JURÍDICAS, QUE TENGAN COMO ACTIVIDAD LA CONSTRUCCIÓN O LA INVERSIÓN E INTERMEDIACIÓN INMOBILIARIA, QUE SON SUJETOS OBLIGADOS A INFORMAR A ESTA UNIDAD, SOBRE SUS ACTIVIDADES.
REGISTRO OFICIAL 710 del 24 de mayo de 2012

TÉCNICO

La empresa cuenta con personal capacitado en el área de sistemas para la implementación de funciones y procedimientos para el oficial de cumplimiento, con el fin de cumplir con lo requerido en vista de que la información es muy importante para el buen desempeño de la empresa, se usará el software Pirámide en la que actualmente se lo utiliza para contabilidad, financiero y talento humano a esto se le sumaría los procesos del oficial de cumplimiento.

Adicionalmente se le incrementará un acceso virtual que la Unidad de análisis financiero nos otorgará permisos para la verificación de los clientes de dudosa procedencia.

FINANCIERO.

Cuadro 17. Financiero

| # | ACTIVIDAD | RECURSOS | FINANCIAMIENTO | IMPACTO |
|--------------|--|---|---------------------|---|
| 1 | Levantamiento del perfil del postulante | Consultor Externo | \$ 250,00 | Cumplir con la ley para reprimir el lavado de activos en la empresa. |
| 2 | Búsqueda o reclutamiento según competencias definidas | Avisos, anuncios, agencias de empleo, head-hunters | \$ 1.000,00 | Buscar profesional de 4to nivel con experiencia |
| 3 | Evaluación psicológicas y de conocimiento | Psicóloga | \$ 400,00 | Con conocimientos, responsable, honesto y psicológicamente apto para el trabajo |
| 4 | Selección y contratación para el puesto de Oficial de cumplimiento | Consultor Externo | \$ 250,00 | Implementación del Oficial de cumplimiento |
| 5 | Inducción y Capacitación del OC | Consultor Externo | \$ 1.200,00 | Capacitación |
| 6 | Elaboración del Manual de Políticas y procedimientos y código de ética | Consultor Externo | \$ 4.000,00 | Cumplimiento de las normativas del manual de políticas y procedimientos |
| 7 | Implementación de la oficina del Oficial de cumplimiento | Panelería, escritorio, silla, archivadores | \$ 3.500,00 | Buen ambiente de trabajo |
| 8 | Equipos a utilizar | Laptop, impresora, mouse y pendrive | \$ 850,00 | Adaptación a sistema operativo |
| 9 | Útiles de Oficina | Perforadora, grapadora, papelería, leitzs, bolígrafos, lápiz y borrador | \$ 100,00 | Materiales necesarios para el desempeño |
| 10 | Capacitación al personal de la empresa | Oficial de cumplimiento | \$ 300,00 | Capacitación |
| Total | | | \$ 11.850,00 | |

Fuente: Las Autoras

ANALISIS DEL FODA

FORTALEZAS

1. Reconocimiento de la empresa FOP en cuanto a experiencia en proyectos Inmobiliarios.
2. Personal capacitado para el asesoramiento a los clientes.
3. Tener Publicidad Informativa
4. Tener Dpto. propio de Crédito, para mantener la cartera lo más sana posible.
5. Precios y condiciones competitivas

OPORTUNIDADES

1. Estrategia en cubrir la mayor demanda de unidades inmobiliarias.
2. Entidades financieras ofrecen facilidades crediticias debido a ubicación del proyecto inmobiliario.
3. Servicios Adicionales a la propia construcción de la vivienda
4. Generar nuevas plazas de trabajo
5. Competencia para los agentes ya establecidos

DEBILIDADES

1. Precios ligeramente altos frente a la competencia
2. No contar con certificación ISO 9001

AMENAZAS

1. Aumento de costos en Materiales de Construcción.
2. Nuevos proyectos inmobiliarios con precios menores a los del mercado.
3. Lentitud en los procesos de trámites de aprobación de nuevos proyectos.

ANÁLISIS DEL DIAMANTE DE PORTER

➤ ¿Cómo va a cambiar la empresa estructural y competitivamente?

Una vez realizado el análisis del proyecto, nuestra propuesta va a representar un impacto muy importante en la empresa, porque con la contratación de un oficial de cumplimiento nos va prevenir de manera directa e indirecta formar parte de

actividades ilícitas, en vista que el oficial va a controlar los ingresos que se generan por las ventas de bienes inmuebles, y a realizar los reportes y controles de acuerdo a lo establecido por la Unidad de Análisis Financiero UAF.

El oficial de cumplimiento es un funcionario de alto nivel, que va a contar con suficiente independencia para la toma de decisiones.

➤ **Satisfacción de los requerimientos del mercado. ¿Cómo la propuesta mejora las condiciones de la empresa?**

La propuesta planteada nace de la obligatoriedad de la Superintendencia de Compañías de acuerdo al oficio circular No. SC.DSC.DPLAyCR.008 del 21 de Junio del 2012, dando a conocer la ley de prevención y detección y erradicación del delito de lavado de activos y financiamiento de delitos; las empresas inmobiliarias son sujetos obligados a informar a la Unidad de Análisis Financiero (UAF) a través de la entrega de los reportes previstos.

Con la aplicación de la propuesta se cumplirá con los requerimientos que la Unidad de Análisis Financiero, donde se da a conocer la obligatoriedad que las empresas constructoras e inmobiliarias tengan un oficial de cumplimiento para controlar y prevenir los riesgos acerca de lavado de activos, adecuados a su organización y funcionamiento, con políticas claras y procedimientos que permitan dar cumplimiento estricto a la Ley, en un plazo no mayor a 150 días de informar a la UAF la procedencia y la detección de operaciones inusuales como paso previo para la calificación y reporte de operaciones sospechosas

➤ **¿Cómo la implantación de la propuesta mejora las oportunidades de competir en el mercado?**

La ley de Prevención, detección y erradicación del delito de lavado de activos y financiamiento de delitos, donde se va dar cumplimiento y la información a reportarse sea de alta calidad, transparente y comparable con lo solicitado, y al

cumplir con estos requisitos la compañía se verá beneficiada pues se generaran más oportunidades con inversionistas, va mejorar la credibilidad con los clientes.

- **Como la propuesta “innovadora” le permite relacionarse o estar al mismo nivel de las otras empresas?**

Debido que todas las empresas en el Ecuador que se encuentren reguladas por la Superintendencia de Compañías tienen la obligación de cumplir y cambiar los controles de los ingresos que se generan por la venta de bienes en inmuebles y evitar involucramiento de actividades ilícitas a la compañía. La aplicación de la ley nos va evitar que la compañía se involucre en actividades ilícitas. Desde de este punto, nuestra propuesta permitirá a la compañía relacionarse y estar a nivel de otras empresas para la captación de clientes y aumentar los ingresos.

5.7 DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA

El plan de ejecución que se va a realizar para la aplicación de esta propuesta es la implementación de un oficial de cumplimiento se contratará profesional de tercer o cuarto nivel, tiene que ser una persona mayor de 25 a 45 años con experiencia mínimo 3 años en el cargo. Una vez contratado dicho postulante; se comenzará a retroalimentarlo de acuerdo a las políticas de la empresa. Luego se le entregará sus funciones y obligaciones de acuerdo al organigrama organizacional. Además se contratará a un asesor legal para que lo soporte en caso que lo requiera.

El oficial de cumplimiento desarrollará las funciones de acuerdo a lo estipulado por la UAF. Se contratará un consultor externo para la elaboración del manual de políticas y procedimientos y se lo expondrá en el directorio y se lo entregará a RRHH una vez aprobado. Es necesario que el personal para esta implementación este soportado por sistema de información, tenemos el sistema operativo Pirámide; el cual se estudiará los requerimientos según obligaciones exigidas a la constructora. Para el desarrollo de su trabajo se le dará una oficina con todas sus comodidades Aire

acondicionado, escritorio, silla ergonómica, calculadora, notebook, bolígrafos, lápices y demás suministros de oficina.

El Oficial de cumplimiento trabajará directamente con el área financiera, contabilidad, créditos y cobranzas y contraloría. El proceso de ejecución se realizará desde el mes de Junio del 2013.

5.7.1 Actividades

Las actividades que se efectuaran para la implementación de nuestra propuesta a desarrollar en la empresa Furoiani Obras y Proyectos son las siguientes:

- Contratar de un Profesional de 3er o 4to nivel de estudios para la vacante de Oficial de cumplimiento
- Diseñar el Manual de Políticas y procedimientos
- Elaboración del código de ética
- Capacitar al Oficial de cumplimiento y el personal de la compañía sobre la prevención de lavado de activos.

5.7.2 Recursos, Análisis Financiero

En la elaboración de nuestro proyecto, debemos resaltar que las personas que nos están colaborando para la implementación del oficial de cumplimiento y dar cumplimiento a la Ley de Prevención, detección y erradicación del delito de lavado de activos y financiamiento de delitos, son las siguientes:

- Recursos Humanos
- Jefe Financiero
- Accionistas
- Contador
- Consultores Externos
- Psicólogo

Cuadro 18. Recursos Humanos y Financieros

| # | ACTIVIDAD | RECURSOS |
|----|--|---|
| 1 | Levantamiento del perfil del postulante | Consultor Externo |
| 2 | Búsqueda o reclutamiento según competencias definidas | Avisos, anuncios, agencias de empleo, head-hunters |
| 3 | Evaluación psicológicas y de conocimiento | Psicóloga |
| 4 | Selección y contratación para el puesto de Oficial de cumplimiento | Consultor Externo |
| 5 | Inducción y Capacitación del OC | Consultor Externo |
| 6 | Elaboración del Manual de Políticas y procedimientos y código de ética | Consultor Externo |
| 7 | Implementación de la oficina del Oficial de cumplimiento | Panelería, escritorio, silla, archivadores |
| 8 | Equipos a utilizar | Laptop, impresora, mouse y pendrive |
| 9 | Útiles de Oficina | Perforadora, grapadora, papelería, leitzs, bolígrafos, lápiz y borrador |
| 10 | Capacitación al personal de la empresa | Oficial de cumplimiento |

Fuente: Las Autoras

5.7.3 Impacto

Nuestra propuesta es importante por cuanto, se logrará implementar un oficial de cumplimiento, para el control de ingresos económicos en los procesos operativos a fin de garantizar la entrada de dinero lícito en la empresa. Es de gran beneficio para la empresa porque se logrará prevenir la introducción de dinero ilícito e involucración en actividades de riesgo muy elevado, pérdidas involuntarias en la empresa

Se establecerá objetivos, políticas y estrategias para optimizar los resultados asumiendo mejoras que produzcan cambios y responder a las nuevas exigencias establecidas por UAF. Para ello hay que considerar las debilidades y fortalezas que estas tengan posteriormente con la implementación. En este proyecto se capacitará al personal sobre lavado de dinero, esto servirá de gran ayuda y se concientizará y sensibilizará al personal para que conozca sobre el control y sanciones acerca de este tipo de delito y a la vez se realizará un código de ética, el cual explicará sobre los principios y deberes que tenemos con la empresa.

5.7.4 Cronograma

Sobre la propuesta hecha, según en este capítulo se recopiló los objetivos generales y específicos que constituyen las metas específicas en nuestro proyecto; el estudio de factibilidad en la que se abarcó el tema administrativo, legal, financiero y técnico. De acuerdo con todos estos puntos se ha realizado un cronograma de las actividades que deben ejecutarse en un lapso de tiempo de seis meses, comenzado desde el levantamiento del perfil del oficial de cumplimiento y finalizando con la capacitación al personal administrativo. A continuación se detalla:

Cuadro 19. Cronograma

| CRONOGRAMA | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|------------|--|-----------|----|----|----|----|-------|----|----|----|---------|----|----|----|-------|----|----|----|-------|---|----|----|----|------|----|----|----|---|
| No. | TIEMPO ACTIVIDADES | DICIEMBRE | | | | | ENERO | | | | FEBRERO | | | | MARZO | | | | ABRIL | | | | | MAYO | | | | |
| | | 3 | 10 | 17 | 24 | 31 | 7 | 14 | 21 | 28 | 4 | 11 | 18 | 25 | 4 | 11 | 18 | 25 | 1 | 8 | 15 | 22 | 29 | 6 | 13 | 20 | 27 | |
| 1 | Levantamiento del perfil del postulante | ■ | ■ | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 2 | Búsqueda o reclutamiento según competencias definidas | | | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 3 | Evaluación psicológicas y de conocimiento | | | | | | | | ■ | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 4 | Selección y contratación para el puesto de Oficial de cumplimiento | | | | | | | | | ■ | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 5 | Inducción y Capacitación del OC | | | | | | | | | | ■ | ■ | ■ | ■ | | | | | | | | | | | | | | |
| 6 | Elaboración del Manual de Procedimientos | | | | | | | | | | | | | | ■ | ■ | ■ | ■ | | | | | | | | | | |
| 7 | Implementación de la oficina del Oficial de cumplimiento | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | ■ | ■ | ■ | | | | | |
| 8 | Equipos a utilizar | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | ■ | ■ | ■ | | | |
| 9 | Útiles de Oficina | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | ■ | ■ |
| 10 | Capacitación al personal de la empresa | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | ■ | ■ |

Fuente: Las autoras

5.7.5 Lineamiento para evaluar la propuesta

Según la propuesta de la implementación del oficial de cumplimiento es la persona encargada de realizar, notificar y cumplir con lo establecido por la UAF mediante Resolución UAF-DG-2012-035 de 30 de Marzo de 2012, notificó a las empresas “Cuyo objeto social principal o secundario sea la construcción, inversión o intermediación inmobiliaria”, tienen la obligatoriedad de presentar reportes de operaciones o transacciones inusuales e injustificadas con los debidos sustentos cuya cuantía de igual o superior a diez mil dólares, así como las operaciones múltiples que, en conjunto sean iguales o superiores a dicho valor, dentro de un período de 30 días, que se detallan en la Ley de Prevención, Detección y Erradicación del Delito de Lavado de Activos y Financiamiento de Delitos.

La propuesta será ejecuta por el oficial de cumplimiento el cual verificará los ingresos por la venta de bienes inmuebles, bajo los lineamientos del manual de políticas y procedimientos realizado. Este profesional constantemente deberá ser capacitado, para que dé a conocer a los empleados el código de ética y se comprometan todos a velar por la integridad, honestidad y transparencia en sus operaciones.

Vemos realmente la importancia de la función que desempeñará el Oficial de cumplimiento en la constructora Furoiani, el tener mecanismos de control, que le permitan detectar a los clientes de alto riesgo a fin de prevenir las actividades ilícitas.

CONCLUSIONES

Con los resultados obtenidos en la presente propuesta podríamos decir en conclusión que la empresa Furoiani Obras y Proyectos S.A. debe implementar un oficial de cumplimiento para la prevención del lavado de activos, por los ingresos de venta de bienes inmuebles, por lo que se ve reflejado en la encuesta la gran mayoría en la empresa desconoce el tema de lavado de activos esto ocasionaría la incautación de bienes y quiebra del negocio.

Es de vital importancia la contratación del profesional con la debida experiencia para ejercer el cargo con sus respectivas funciones dadas.

Otro punto que se encontró fue la falta de un manual de políticas y procedimientos para el control de lavados de activos, esto puede traer riesgos operativos y legales comprometiendo la estabilidad económica sino se realiza el manual.

Vemos que el tema es delicado el lavar los activos en las empresas, y es de vital importancia en nuestra propuesta tratar de que no se introduzca dinero ilícito, se observó que traería sanciones económicas y penales para los implicados, por lo que se tratará de supervisar todo ingreso de dinero sospechoso.

También pudimos corroborar que el oficial de cumplimiento a contratar carece de funciones específicas, por lo que pueden ocurrir errores posteriores respecto al cargo desempeñado y que pongan en riesgo el bienestar de la empresa.

Una de las funciones del OC es la de registrar y reportar a la UAF, las operaciones o transacciones individuales cuya cuantía o valor sea igual o superior a diez mil dólares, así como las operaciones múltiples que en conjunto sea igual o superior a dicho valor, sean realizadas en beneficio de una misma persona y dentro de un período de 30 días.

La constructora Furoiani es sujeto obligado a informar a la UAF, en el caso de que haya un incumplimiento de las obligaciones será sancionada por el respectivo organismo de control y este incumplimiento será sancionado con una multa de quinientos a veinte mil dólares; si hay reincidencia se procede a la incautación de los bienes.

En la propuesta se ve reflejada la necesidad del oficial de cumplimiento para poder cumplir con todas las obligaciones exigidas por la UAF, una de ellas es el código de conducta, que comprende los principios éticos, con el único fin de mantener la integridad de Furoiani. Como última conclusión de la propuesta vemos la necesidad

de identificar al cliente no hay un proceso para realizarlo y hay que evitar futuros inconvenientes.

RECOMENDACIONES

Una vez terminada las conclusiones de nuestro proyecto se procederá a dar las debidas recomendaciones, la más importante es la implementación del Oficial de cumplimiento para efectuar con la obligatoriedad de la ley para prevenir el lavado de activos en la empresa Furoiani, el cual desempeñará las funciones y dará cumplimiento con el manual de políticas y procedimientos para prevención de lavado de activos.

Por ser un nuevo puesto se averiguará que empresas realizan este servicio para el respectivo asesoramiento y luego pueda cumplir con las funciones específicas, una de las funciones del oficial de cumplimiento será reportar a la UAF las operaciones de la constructora mensualmente, a la vez que se capacitará al Oficial de cumplimiento y luego al personal administrativo para que no forme parte de una manera indirecta en este tipo de actividad legal garantizando la licitud de fondos de la empresa.

Otra recomendación que damos es la de realizar el manual de políticas y procedimientos, el cual se efectuará la descripción precisa de cómo debe desarrollar las actividades del área del Oficial de cumplimiento, luego de ser presentada y aceptada en el directorio se documentará y se responsabilizará para el fiel cumplimiento de este.

Para lograr una efectividad en el inicio del proceso de la venta se realizará en el manual de políticas y procedimientos la identificación del cliente, por lo que se debe incluir en el manual de políticas como un recurso para evitar involucramiento de terceros. Y como última recomendación se debe de realizar un código de ética y ser entregado al personal para comprometerlos sobre la ley para reprimir el lavado de activos en la empresa.

BIBLIOGRAFIA

127, R. O. (30 de 12 de 2010). *LEY DE PREVENCIÓN, DETECCIÓN Y ERRADICACIÓN DEL DELITO*. Obtenido de <http://www.segurossucre.fin.ec/descargas/LeyLavadoActivos.pdf>.

abc, D. (2007). <http://www.definicionabc.com/>. Obtenido de <http://www.definicionabc.com/general/muestra.php>.

BuenasTareas.com. (2011). *Economía Al Alcance De Todos*. Obtenido de <http://www.buenastareas.com/ensayos/Economia-Al-Alcance-De-Todos/1464670.html>.

Definicion.de. (2008). *Definicion.de*. Obtenido de <http://definicion.de/metodologia/>.

Definicion.de. (2008). *Definicion.de*. Obtenido de <http://definicion.de/tecnica/>.

Definicion.de. (2008). *Definicion.de*. Obtenido de <http://definicion.de/investigacion/>.

DICCIONARIOS SOBRE CONCEPTOS. (23 de 08 de 2009). *Sobre conceptos*. Obtenido de <http://sobreconceptos.com/poblacion#ixzz2DeY4oSKm>.

<http://www.uaf.gob.ec/index.php/todo-sobre-el-lavado-de-activos>. (2012). *UAF ECUADOR*. Obtenido de <http://www.uaf.gob.ec/index.php/todo-sobre-el-lavado-de-activos>.

Judicial, R. (02 de marzo de 2013). *Derecho Ecuador*. Obtenido de http://www.derechoecuador.com/index.php?option=com_content&view=article&id=6699:registro-oficial-no-699-miercoles-09-de-mayo-de-2012&catid=366:mayo&Itemid=627.

Lexis. (30 de 12 de 2010). www.lexis.com.ec. Obtenido de http://www.oas.org/juridico/PDFs/mesicic4_ecu_rep.pdf.

www.derechoecuador.com/index.php?...registro-oficial...710...24... (21 de Junio de 2012). www.derechoecuador.com/index.php?...registro-oficial...710...24...

www.gafisud.info/.../010-... (21 de MARZO de 2012). www.gafisud.info/.../010-...

ANEXOS

ANEXO 1

1. Matriz del Proyecto

ANEXO 3
MATRIZ DE INVESTIGACIÓN

| PROBLEMA | FORMULACIÓN | OBJETIVO GENERAL | HIPOTESIS GENERAL | VARIABLES | | INDICADORES | PREGUNTAS |
|--|---|---|---|------------------|--|---|---|
| La implementación de un oficial de cumplimiento para el control de ingresos económicos por la venta de bienes inmuebles | ¿Qué consecuencias genera la falta de un oficial de cumplimiento para el control de ingresos económicos por la venta de bienes inmuebles en la empresa Furloni Obras y Proyectos S.A. en la ciudad de Guayaquil? | Identificar las debilidades existentes por el desconocimiento de origen o dudosa procedencia de los ingresos económicos por venta de bienes e inmuebles para prevenir pérdidas económicas a futuro. | La aplicación de la ley de prevención, detección, erradicación del delito de lavados de activos y financiamiento del delito, regularizará y verificará la fuente de ingresos económicos de los clientes que adquieren bienes inmuebles en la empresa Furloni Obras y Proyectos S.A. | DEPENDIENTE | Ingresos económicos | Estados Financieros | ¿Conoce usted qué efecto generaría el lavado de activos en la empresa? |
| | | | | INDEPENDIENTE | Lavado de Activos | Origen de los Fondos | ¿Conoce usted que es lavado de Activos? |
| PROBLEMA Y SUBPROBLEMA | FORMULACION/ SISTEMATIZACION | OBJETIVOS GENERALES/ESPECIFICOS | HIPOTESIS GENERALES/PARTICULARES | VARIABLES | | INDICADORES | |
| Desconocimiento de origen de los fondos | ¿De qué manera afecta el desconocimiento de origen de los fondos por los ingresos económicos de las ventas de los bienes inmuebles en la empresa? | Identificar cuál es el origen de los fondos de los clientes | Desarrollar políticas de prevención de lavado de activos para prevenir el ingreso de fondos ilícitos. | DEPENDIENTE | Prevenir el ingreso de fondos ilícitos | Manual de Políticas y Procedimientos | ¿Conoce usted si la empresa posee un manual de procedimientos para el control de lavado de activos? |
| | | | | INDEPENDIENTE | Desarrollo de políticas de prevención de lavado de activos | Aplicación de las políticas de prevención | ¿Es necesario documentar por escrito las políticas de Prevención de Lavado de Activos y Financiamiento del Terrorismo? |
| Ausencia de un oficial de cumplimiento | ¿Qué efectos tiene la ausencia de un oficial de cumplimiento para la prevención de lavado de activos? | Efectuar controles permanentes sobre las transacciones y operaciones que determine o notifique la Unidad de Análisis Financiero. | Diseñar un manual de Procedimientos para el Oficial de cumplimiento que generará un mejor control en los ingresos económicos en las ventas de bienes inmuebles. | DEPENDIENTE | Mejor control en los ingresos económicos | Funciones del Oficial de cumplimiento | ¿Cree usted que el acatamiento a sus funciones por parte del Oficial de Cumplimientos evitaría inconvenientes a la empresa? |
| | | | | INDEPENDIENTE | Diseño de manual de procedimientos para OC | Funciones del Oficial de cumplimiento | ¿La aplicación eficiente de las funciones del Oficial de cumplimiento, evitaría sanción a la empresa? |
| Carencia de Manual de funciones para el oficial de cumplimiento | ¿Qué efectos se originarían por la falta de manual de funciones para el oficial de cumplimiento del departamento? | Determinar los efectos que origina la falta de un manual de funciones para el oficial de cumplimiento | Proponer un Código de Conducta al personal para mejorar su profesionalismo en el desempeño de funciones asignadas. | DEPENDIENTE | Desempeño de funciones asignadas | Funciones del Oficial de cumplimiento | ¿Sabe usted qué función realiza un Oficial de cumplimiento? |
| | | | | INDEPENDIENTE | Código de Conducta al personal | Elaboración de un Código de conducta | ¿Sabe Ud. Si existe un código de conducta en la empresa? |
| Falta de políticas de prevención de lavado de activos | ¿Qué hechos pueden ocurrir si no tener políticas de prevención de lavado de activos de la empresa Furloni Obras y Proyectos? | Determinar las causas porque la insuficiencia de políticas de prevención de lavado de activos. | Desarrollar procesos para identificación del cliente, y así, impedir la iniciación de formar parte de forma indirecta de las actividades ilícitas. | DEPENDIENTE | Forma indirecta de las actividades ilícitas | Manual de Políticas y Procedimientos | ¿Sabe usted los mecanismos para cuantificar la licitud de fondos? |
| | | | | INDEPENDIENTE | Desarrollo de procesos para identificación del cliente | Manual de Políticas y Procedimientos | ¿La empresa posee mecanismos de identificación de clientes? |

ANEXO 2

1. Formato de la Encuesta

La presente encuesta es de vital importancia ya que por medio de la misma se podrá medir el grado de conocimiento de la mayoría del personal que labora en la empresa, sobre el Diseño e Implementación de un oficial de cumplimiento para el control de ingresos por ventas de bienes inmuebles en la Empresa Furoiani Obras y Proyectos S.A.

INTRUCCIONES:

Lea detenidamente cada pregunta, marque con un punto según el enunciado correspondiente.

Agradezco su colaboración y comprensión por el tiempo prestado para responder a las siguientes interrogantes planteadas, las mismas que sirven como una herramienta valiosa para la culminación del presente proyecto.

Atentamente,

Lila Siguencia Reyes

Lorena Carvajal Quiroz

1.- ¿Conoce usted que es lavado de Activos?

- Si
- No
- Desconoce

2.- ¿Conoce usted si la empresa posee un manual de procedimientos para el control de lavado de activos?

- Si
- No
- Desconoce

3.- ¿Conoce usted qué efecto generaría el lavado de activos en la empresa?

- Involucración de activos ilícitos
- Riesgo en Transacciones
- Desconoce

4. - ¿Sabe usted los mecanismos para cuantificar la licitud de fondos?

- Si
- No
- Desconoce

5. - ¿Sabe usted qué función realiza un Oficial de cumplimiento?

- Si
- No
- Desconoce

6.- ¿Cree usted que el acatamiento a sus funciones por parte del Oficial de Cumplimientos evitaría inconveniente a la empresa?

- Si
- No
- Desconoce

7.- ¿La aplicación eficiente de las funciones del Oficial de cumplimiento, evitaría sanción a la empresa?

- Si
- No
- Desconoce

8.- ¿Es necesario documentar por escrito las políticas de Prevención de Lavado de Activos y Financiamiento del Terrorismo?

- Obligatorio
- Innecesario

Desconoce

9.- ¿Con qué frecuencia se debe presentar los reportes de operaciones a la Unidad de Análisis Financiero (UAF)?

Mensual

Semestral

Anual

10.- ¿Sabe usted que sanción conlleva el incumplimiento de la presentación de los reportes a la UAF en una empresa constructora?

\$500 dólares

\$20.000 dólares

Incautación o cierre

11.- ¿Sabe Ud. Si existe un código de conducta en la empresa?

Si

No

Desconoce

12.- ¿La empresa posee mecanismos de identificación de clientes?

Si

No

Desconoce

ANEXO 3

1. Autorización para Ejecutar la Propuesta.



AUTORIZACIÓN DE LA EJECUCIÓN DE LA PROPUESTA

Yo, Rosa Freire en calidad de Jefe de RRHH de la Empresa Furoiani Obras y Proyectos S.A. autorizo a la Sra. Lorena Alexandra Carvajal Quiroz y Lila Mariana Siguencia Reyes a ejecutar la propuesta del tema, del proyecto de graduación para obtener el título de: Ingeniera en Contabilidad y Auditoría.

El tema es el siguiente: **“Implementación de un Oficial de cumplimiento para el control de ingresos económicos por la venta de bienes inmuebles de la Empresa Furoiani Obras y Proyectos S.A. de la ciudad de Guayaquil, provincia del Guayas.”**

Atentamente,

Ing. Rosa Freire
Jefe de Recursos Humanos
FUROIANI OBRAS Y PROYECTOS S.A.

ANEXO 4

1. Manual de Políticas y procedimientos para la Prevención de Lavado de Activos y financiamiento del Terrorismo y Delito.

MANUAL DE POLITICAS Y PROCEDIMIENTOS PARA LA PREVENCION DE LAVADO DE ACTIVOS Y FINANCIAMIENTO DEL TERRORISMO Y DELITO.

INTRODUCCIÓN

El presente Manual Interno, contiene las Funciones, Políticas y Procedimientos para ser aprobados por el Directorio de **Furoiani Obras y Proyectos S. A.**, a los cuales deben ceñirse estricta y permanentemente las operaciones departamentales.

Furoiani Obras y Proyectos S. A. se ha caracterizado por el fiel cumplimiento de las normas legales y reglamentarias que rigen su actividad y por la cabal observancia de sanas prácticas de la construcción, comerciales y normas de ética.

Es fundamental la observación y cumplimiento cabal de las normas y procedimientos aquí descritos, los mismos que constituyen el instructivo principal para el desarrollo de las actividades, mismos que reducirán las posibilidades de que el personal, instalaciones y servicios de **Furoiani Obras y Proyectos S. A.**, sean utilizados para perpetrar actividades ilícitas, especialmente aquellas reprimidas por la Ley Para Reprimir el Lavado de Activos, emitido por la UAF (Unidad de Análisis Financiero).

El desconocimiento del contenido del presente Manual y de los demás existentes relacionados con la función, no reduce ni elimina las responsabilidades inherentes a la función encomendada al personal, ni en los casos en los que hubiere incurrido en decisiones en contra de las disposiciones enunciadas y/o los intereses de **Furoiani Obras y Proyectos S. A.**

El presente Manual es de uso de Accionistas, Directores, Administradores, Funcionarios y Personal a quien designe o delegue el Oficial de Cumplimiento de **Furoiani Obras y Proyectos S. A.**

OBJETIVO

El objetivo del presente Manual es el de “Crear Conciencia” entre Accionistas, Directores, Administradores, Funcionarios y Empleados sobre la necesidad de prevenir, impedir y evitar que el personal, instalaciones, servicios y productos de **Furoiani Obras y Proyectos S. A.**, y de sus empresas subsidiarias y afiliadas, sean utilizadas para la ejecución de actividades de lavado de activos - dinero proveniente de actividades ilícitas vinculadas al narcotráfico, terrorismo y otras reprimidas por la Ley de prevención, detección y erradicación del delito de Lavado de Activos y su Reglamento, emitido por la Unidad de Análisis Financiero UAF.

Cumplir y hacer cumplir a través de la estructura administrativa y operacional lo estipulado en este MANUAL, lo que ayudará a prevenir la realización de actividades de lavado de activos - dinero proveniente de narcotráfico y delitos tipificados en la Ley de prevención, detección y erradicación del delito de Lavado de Activos y su Reglamento, conservando de esta manera la imagen institucional y así contribuir a una lucha eficaz contra el ilícito lavado de activos - dinero y financiamiento del terrorismo; a efecto de evitar observaciones y sanciones administrativas de parte de la Unidad de Análisis Financiero UAF y Superintendencia de Compañías.

ALGUNOS CONCEPTOS - LAVADO DE ACTIVOS

- Lavado de activos, es el método por el cual una persona o una organización criminal, procesa las ganancias financieras que resultan de actividades ilegales. Así como en cualquier negocio legítimo una empresa criminal necesita tener rápido acceso a las ganancias adquiridas a través de la venta de bienes y servicios. Sin embargo la empresa criminal no puede operar abiertamente, por lo que debe esconder la naturaleza, localidad, procedencia, propiedad o control de beneficios producidos por su negocio.

- El lavado o blanqueo de activos – dinero, se considera a la adquisición, utilización, conversión, ocultamiento o transmisión de bienes que proceden de actividades relacionadas con el tráfico de drogas y de otras consideradas ilícitas.
- Lavar activos – dinero, significa introducir dinero de origen delictivo, en los canales legítimos de negocios respetables, para que parezca normal y legal, lo cual se realiza en tres fases, las mismas que pueden ser simultáneas. Colocación, estratificación e integración.
- La inversión o colocación de dinero en efectivo, para financiar proyectos de inversión de empresas o personas desconocidas; o de la economía al por menor; el cambio inmediato del efectivo por otras divisas o su transferencia al extranjero.
- La cadena o multiplicación de transacciones financieras, a menudo en varios países, para evitar que se detecte el origen de los beneficios obtenidos ilegalmente;
- La integración de los ingresos de origen delictivo, que se encubren en la compra de bienes e inversiones en las actividades económicas, que busca darles una apariencia de legalidad.

TIPOLOGÍAS

- Mal uso de negocios legítimos, esto se da cuando se hacen varios depósitos en diferentes cuentas o pequeños depósitos en una misma cuenta.
- Encubrimiento tras estructuras comerciales utilizando una empresa o creándola para realizar lavado de activos.
- Explotación de temas jurisdiccionales internacionales determinando en qué país es más fácil ingresar dinero.
- Tipos de uso de bienes anónimos por ejemplo a través de joyas y obras de arte.
- Uso de identidad falsa, documentos falsos y testaferros.

FUENTES PRINCIPALES

Las fuentes más comunes para la obtención de activos – dinero de forma ilícita y que requiere ser lavado para su inserción al mercado son:

- Tráfico ilícito de estupefacientes,
- Tráfico de niños,
- Tráfico de armas,
- Terrorismo,
- Secuestro extorsivo,
- Trata de blancas,
- Fraudes electrónicos,
- Asaltos bancarios,
- Corrupción administrativa,
- Coyoterismo, préstamos usureros, (chulco), testaferrismo,
- Evasión fiscal.

METODOS MÁS UTILIZADOS

Algunos de los métodos más utilizados para el lavado de activos – dinero, son:

CONTRABANDO DE DIVISAS. Consiste en el desplazamiento del dinero en efectivo de un país a otro en donde no existan controles financieros. Aunque es riesgoso para el lavador por las dificultades que derivan el traslado físico de grandes volúmenes de dinero, se utiliza con frecuencia.

ADQUISICIÓN DE INSTRUMENTOS NEGOCIABLES. Para reducir los inconvenientes que representa el traslado del dinero en efectivo, el lavador adquiere instrumentos negociables, tales como cheques bancarios, y los transporta físicamente a otro país en donde son ingresados a una entidad financiera.

CONTRABANDO DE BIENES. Esta es una técnica que aumenta al mismo ritmo que crece el proceso de integración económico de las naciones. Ante las nuevas políticas de disminución de barreras aduaneras comerciales y cambiarias, el lavador aprovecha para sobre facturar bienes comprados en el exterior y blanquear buena parte de su precio real si son para consumo o, subfacturar y venderlos en un precio menor.

INVERSIÓN EN COMPAÑÍAS ASEGURADORAS. Se utiliza el sector asegurador por parte del lavador, bien a través de la constitución de aseguradores sin controles administrativos apropiados en aquellos países en donde ello es posible o bien a través de la inversión en pólizas de seguro sobre bienes y a la posterior simulación de siniestros para cobrar los valores correspondientes.

UTILIZACION DE PARAISOS FISCALES. Ante las ventajas que brindan los países denominados paraísos fiscales o financieros por la ausencia de supervisión al patrimonio individual y la estabilidad monetaria, los lavadores de activos suelen depositar y blanquear el dinero de origen ilícito en sus bancos o invertirlo en empresas que además gozan de ventajas comparativas desde el punto de vista fiscal.

CONSTITUCIÓN DE EMPRESAS FICTICIAS. El lavador constituye con facilidad empresas lícitas en los paraísos fiscales para disfrazar la procedencia del dinero y posteriormente lo envía a otro país en donde los controles no se ejercen porque la procedencia del dinero aparece como lícita.

CAMBIO DE DIVISAS. El lavador adquiere cheques bancarios en moneda extranjera y los utiliza para la compra de bienes y servicios. También es común el blanqueo a través de la compra de bienes y servicios con Tarjetas de Crédito expedidas por una entidad financiera de un paraíso fiscal.

COMPRA DE ACCIONES Y TÍTULOS NEGOCIABLES EN BOLSA DE VALORES. Las operaciones de corretaje por la ausencia de controles. A través del corredor de bolsa se compran las acciones o los títulos, preferiblemente al portador, y se negocian. Desaparece a la huella del origen ilícito del dinero.

FALSIFICACIÓN DE FACTURAS POR CREACIÓN O SOBREFACTURACION. Es un método simple que consiste en utilizar facturas falsas en la compra de bienes o servicios cuando la empresa que compra y la que vende son del lavador y se encuentran en países diferentes, al hacerse una transacción se produce automáticamente el lavado del excedente de la factura.

UTILIZACIÓN DE CENTROS DE JUEGO. Es una de las formas más antiguas para legitimar el origen ilícito del dinero. El aparente jugador ingresa al casino y compra una gran cantidad de fichas pero no juega o juega muy poco, posteriormente cobra el valor de las fichas y le es entregado un cheque que justifica la cantidad inicial como legítima, por ser ganancia de juego.

UTILIZACIÓN DE LOTERÍAS. El sistema varía dependiendo del régimen de juegos de azar del respectivo país. Como generalmente las loterías tienen vigilancia de los órganos de control para efectos fiscales, el método consiste en detectar el verdadero billete ganador que es la persona que compró el billete premiado y comprarle el billete por el valor que corresponde al premio. El ganador acepta, puesto que evita la retención fiscal sobre la suma de dinero y, además, le resulta atractivo el hecho de mantener en reserva la fortuna ganada.

UTILIZACIÓN DE SISTEMAS BANCARIOS CLANDESTINO. El lavador utiliza las relaciones comerciales entre los distintos países y simula el traslado del dinero de un banco a otro, reclamando el dinero en el segundo país.

COMPRA VENTA DE BIENES LUJOSOS O DE FACIL TRANSPORTE. Exige mayores controles por parte del vendedor. El lavador invierte su dinero a través de la compra de automóviles lujosos, animales exóticos, pieles, naves y aeronaves, antigüedades y obras de arte de gran valor comercial. El mercado de piedras preciosas también es uno de los medios tradicionalmente utilizados para lavar dinero.

UTILIZACIÓN DE LA FINCA RAÍZ. Uno de los sectores de mejor y más alta inversión en los últimos años es la finca raíz. Mediante la compra de bienes inmuebles rurales y urbanos o la inversión en cuantiosas obras de construcción como complejos habitacionales, hoteles, moteles o centros comerciales, es decir que se adquiere bienes con potencial para generar ganancias, el lavador obtiene una importante y segura forma de aparentar la licitud del producto de las actividades delictuales. Para ello, aprovecha la falta de registros veraces sobre el verdadero

valor de los bienes. También es común el aprovechamiento del sistema judicial de remates para justificar el patrimonio invertido en finca raíz.

COMERCIO DE SERVICIOS. Este es quizás uno de los aspectos de mayor relevancia en el estudio de métodos de lavados de la actualidad, y por tanto requiere la mayor atención. El mercado internacional de bienes y servicios pone a disposición del lavador la tecnología, las comunicaciones, el desarrollo, el concurso de la sociedad, y sobre todo, la ausencia de controles. Más que una simple casualidad, el hecho de que actividades como la reparación y venta de vehículos suntuosos, el transporte, la industria del turismo y el comercio de alimentos, resulten de alguna forma vinculados al crimen organizado. También es frecuente la utilización de profesiones de buen prestigio, contando con personas que permiten al lavador sostener ingresos altos por concepto de servicios profesionales. La medicina, la Ingeniería, la arquitectura, contadores, abogados y otros profesionales, de forma inocente o consciente han prestado su credibilidad profesional a clientes deshonestos, jugando así un papel en estas tretas.

FIDUCIARIAS. En las compañías fiduciarias los sistemas que más se utilizaban con este fin eran las fiducias en garantía mediante las cuales el lavador garantizaba préstamos que no pagaba, lavando así los bienes dados en garantía. Las fiducias para construcción con el mecanismo de venta de los inmuebles al costo también se usaron para el blanqueo, en especial por la facilidad de manejar grandes aumentos artificiales de costos.

LEASING. En las compañías de leasing uno de los mecanismos más usuales es el de la celebración de este tipo de contratos sobre bienes de toda clase pagando los cánones cumplidamente, así los bienes en la realidad no produzcan renta alguna.

USO DE TARJETAS DE CRÉDITO. Una opción que tiene el crimen organizado para aprovecharse de la opción de emplear las tarjetas de crédito, es establecer una "sociedad ficticia" que ayuda a cubrir la pista documentaria. La sociedad ficticia ofrece servicios o productos y, empleando una operación de encubrimiento, los encubridores utilizan sus tarjetas de crédito - tales como Visa o Mastercard, para

comprar productos ficticios de dichas sociedades. Otra opción posible es inflar las facturas de ventas. Por consiguiente, para que estas opciones funcionen, las compañías ficticias deben mantener relaciones con las compañías que expiden las tarjetas de crédito, lo que es muy común hoy en día. De allí parte la responsabilidad de las compañías emisoras de tarjetas de crédito de conocer a sus clientes.

UTILIZACIÓN DE CUENTAS DE AHORRO O CORRIENTES. En todas las actividades de lavado pueden acabar involucradas en procesos penales personas que nada o poco tienen que ver. Es el caso de quienes con la disculpa de no tener una cuenta de ahorros le piden a un amigo o familiar que les preste una cuenta de ahorro para consignar una plata en efectivo, la cual resulta ser proveniente de un "trabajito" En este caso la persona que presta la cuenta, así no hubiese conocido el origen ilícito del dinero puede terminar enredado en un proceso penal en su contra.

TRANSFERENCIAS ELECTRONICAS. Las transferencias electrónicas, diariamente procesan millones de dólares en transacciones internacionales. Si bien es cierto que los bancos de la Comunidad Europea, Canadá, Estados Unidos, Japón y otros países deben conocer la identidad de sus clientes, el amplio volumen de transferencias electrónicas, la naturaleza instantánea de estas transacciones y la importancia de este medio para el comercio internacional contribuyen a que esta área sea difícil de controlar.

PITUFEO. Se realiza mediante el manejo de reducidas cantidades de efectivo en varias cuentas, muchas veces pertenecientes a personas ajenas a la operación, quienes las prestan a cambio de una mínima remuneración pero asumiendo un enorme riesgo. Con el pitufo se busca principalmente realizar operaciones por debajo de los límites vigilados por las autoridades.

INVERSIONES. Resulta para ellos importante hacer inversiones para aumentar su poder político y así tener los medios para lograr sus fines políticos. El crimen organizado invertirá en la medida en que pueda lograr varias metas simultáneamente.

VENTAS QUE SE PAGAN EN EFECTIVO. También es fácil quedar involucrado cuando se realizan ventas que se pagan en efectivo como cuando se vende un carro, ganado o un inmueble y se recibe el pago sin verificar el origen del dinero.

OTRAS MODALIDADES. Así mismo, cuando se hacen favores como el de cambiar cheques por efectivo sin conocer la persona giradora del título, cuando se compran o se cambian dólares por fuera de las entidades autorizadas o cuando se reciben grandes préstamos de manos de particulares, con bajos intereses y sin mayores trámites.

El futuro de sus oportunidades de inversión y habilidad para lavar activos – dinero, dependerá en la medida en que se hagan cumplir las leyes nacionales e internacionales contra el lavado de activos - dinero y la confiscación de activos. Las oportunidades que tenga el crimen organizado dependerán también en la capacidad de las naciones para vencer los obstáculos de cooperación y transferencia de tecnología y asistencia hacia los países en vías de desarrollo. Por consiguiente, es de suma importancia que los países establezcan medios de cooperación y tengan el deseo de llevarlos a cabo, que en realidad es una mezcla de moralidad, leyes e incentivos.

EL MANUAL CONTENDRÁ: LAS MEDIDAS QUE DEBEN SEGUIR LOS SUJETOS PASIVOS, DISPUESTAS EN LA RESOLUCIÓN No. UAF – DG – 2012 - 0033:

Políticas sobre “conozca a su cliente”

Toda empresa dedicada a la construcción al determinar y fijar la política “conozca a su cliente” debe evaluar los riesgos de los potenciales clientes de conformidad con los diferentes factores de riesgos a los cuales pueden estar expuestos, en consecuencia, es conveniente ponderar el riesgo de cada cliente y adoptar políticas que permitan en algunos casos tomar decisiones de no vinculación o de someterlos a una revisión más específica.

Las políticas sobre “conozca a su cliente” y los procedimientos que dicte **Furoiani Obras y Proyectos S. A.** estarán apegadas a un adecuado conocimiento de todos los clientes potenciales, actuales, permanentes y ocasionales, así como a la revisión de la información y soportes de la misma, prestando principal atención a:

1. Identificar al cliente, lo que implica el conocimiento y revisión de todos los datos de la persona natural o jurídica con la que se iniciará la relación contractual. en el caso de personas jurídicas, se debe conocer, además, el nivel de personas naturales en la estructura de propiedad, es decir, la identidad personal de los accionistas o socios, especialmente aplicando una mayor diligencia a aquellos que tengan directa o indirectamente el 25% o más del capital suscrito de la institución o empresa;
2. Establecer el perfil financiero del cliente para lo cual deberá:
 - Conocer el volumen o índole de los negocios del cliente o cualquier otra actividad económica declarada al inicio de la relación comercial; para el efecto se verificará la declaración de impuesto a la renta para persona jurídica; se solicitará certificado laboral y movimientos de cuentas para personas naturales;
 - Conocer las características, montos y procedencia de los ingresos y egresos;
 - Respecto de los clientes activos, conocer las características y montos de sus transacciones y operaciones;
 - Establecer el perfil transaccional del cliente en el que se incluya el origen de los fondos, la frecuencia, volumen, y características; es decir, identificar si el cliente tiene ingresos en relación de dependencia y honorarios profesionales; tanto para el caso de empresas como de persona natural, confirmar si los

recursos provienen de financiamiento de instituciones financieras o de terceras fuentes.

- Manejo de fondos cuya cuantía o características no guarden relación con la actividad económica de sus clientes; y,
- Detectar operaciones o transacciones económicas inusuales e injustificadas;
- Las revisiones efectuadas, no se podrán delegar a intermediarios; pues, estas deben aplicarse en primera instancia por lo asesores comerciales y posteriormente por el Oficial de Cumplimiento;
- **Furoiani Obras y Proyectos S. A.**, mantendrá y actualizará los registros, durante al menos diez años posteriores a la fecha de la última operación o transacción económica realizada por el cliente;
- Durante el proceso inicial desarrollado con el cliente, identificar a personas naturales o jurídicas que presenten las siguientes características:
 - Personas expuestas jurídicamente;
 - Personas que estén domiciliadas o provengan de paraísos fiscales;
 - Personas que estén domiciliadas o provengan de jurisdicciones que presentan deficiencias estratégicas, en la lucha contra el lavado de activos y contra el financiamiento del terrorismo, y en general, en el cumplimiento de las recomendaciones del GAFI;

Personas naturales y sociedades de hecho:

- Nombres y apellidos completos;
- Lugar y fecha de nacimiento;
- Número de identificación: cédula de ciudadanía, cédula de identidad o pasaporte vigente;

- Dirección y número de teléfono del domicilio;
- Dirección del correo electrónico, de ser aplicable;
- Ocupación, profesión u oficio; y, detalle de los ingresos y egresos que provengan de las actividades ordinarias declaradas;
- Confirmación del pago del impuesto a la renta del año inmediato anterior o constancia de la Información publicada por el SRI a través de la página web, de acceso público, de ser aplicable;
- Descripción de la actividad: independiente o dependiente, en este caso el cargo que ocupa;
- Actividad económica principal: comercial, industrial, construcción, entre otras;
- Fuente y monto de ingresos;
- Nombre, dirección, número de teléfono, fax y dirección de correo electrónico de la empresa, oficina o negocio donde trabaja, de ser aplicable;
- Detalle de ingresos diferentes a los originados en la actividad principal, especificando la fuente;
- Situación financiera: total de activos y pasivos, de ser aplicable;
- Nombres y apellidos completos del cónyuge, de ser aplicable;
- Firma y número del documento de identificación del solicitante;
- Copias del documento de identificación y del certificado de votación, de ser aplicable;
- Declaración de origen y destino lícito de recursos;
- Copia de los recibos de cualquiera de los servicios básicos, de ser aplicable;
- y,
- Constancia de revisión de listas de información nacionales e internacionales a las que tenga acceso la institución controlada.

Personas jurídica:

- Razón social de las personas jurídicas, empresas, fundaciones y otras sociedades;
- Número de registro único de contribuyentes o número análogo;
- Objeto social;

- Dirección, número de teléfono y dirección de correo electrónico de las personas jurídicas, de ser el caso;
- Actividad económica;
- Nombres y apellidos completos del representante legal o apoderado; y, el número de documento de identificación;
- Copia certificada del nombramiento del representante legal o apoderado;
- Nómina actualizada de socios o accionistas en la que consten los montos de acciones o participaciones, obtenida por el cliente en el órgano de control competente. certificado de cumplimiento de obligaciones otorgado por el órgano de control competente, de ser aplicable;
- Confirmación del pago del impuesto a la renta del año inmediato anterior o constancia de la información publicada por el SRI a través de la página web, de acceso público, de ser aplicable; copia de los recibos de cualquiera de los servicios básicos; declaración de origen y destino lícito de recursos;
- Documentos de identificación de las personas que sean firmas autorizadas de la empresa;
- Documentos de identificación de otras personas autorizadas a representar a la empresa, de ser aplicable; y,
- Constancia de revisión de listas de información nacionales e internacionales a las que tenga acceso **Furoiani Obras y Proyectos S. A.**
- En caso de que el potencial cliente no cuente con alguno de los mínimos de la información solicitada, se deberá consignar tal circunstancia en el formulario.

Los procedimientos implementados para la identificación del cliente, deben permitir la realización de las diligencias necesarias, a través de los mecanismos de los cuales disponga **Furoiani Obras y Proyectos S. A.**, para confirmar la veracidad de los datos suministrados por éste, en el formulario de solicitud de inicio de relación comercial con **Furoiani Obras y Proyectos S. A.**

En el caso de personas políticamente expuestas:

Furoiani Obras y Proyectos S. A., debe establecer procedimientos estrictos para el inicio de relaciones contractuales con estos clientes y de monitoreo de operaciones de personas nacionales o extranjeras que, por su perfil o por las funciones que desempeñan o desempeñaron, puedan exponer en mayor grado a la empresa al riesgo de lavado de activos y financiamiento del terrorismo, por ejemplo: jefes de estado o de un gobierno, políticos de alta jerarquía, funcionarios gubernamentales, judiciales o militares de alta jerarquía, altos ejecutivos de empresas estatales, dirigentes de partidos políticos, así como su cónyuge y sus parientes dentro del cuarto grado de consanguinidad o segundo de afinidad y sus colaboradores cercanos.

Para el caso de los cargos públicos se deberá considerar a partir del grado 4 determinado en la “escala de remuneración mensual unificada del nivel jerárquico superior” del ministerio de relaciones laborales.

En estos casos, **Furoiani Obras y Proyectos S. A.**, debe mantener mecanismos que permitan identificar los clientes que se adecuen a tales perfiles e implementar procedimientos de control y monitoreo exigentes respecto de las operaciones o transacciones que realicen. **La relación comercial debe contar con la autorización de la alta gerencia.**

La persona calificada por **Furoiani Obras y Proyectos S. A.**, como políticamente expuesta será considerada tal, como mínimo, hasta cuatro años después de haber cesado en las funciones que desempeñaba.

Furoiani Obras y Proyectos S. A., debe realizar las gestiones tendientes a establecer el origen de los fondos y patrimonio del cliente.

Furoiani Obras y Proyectos S. A., podrá aplicar medidas en la identificación de clientes cuando los fondos provengan de una institución del sistema financiero nacional. Para la adecuada aplicación de la política “conozca a su cliente”, **Furoiani Obras y Proyectos S. A.**, debe confirmar la información consignada en el formulario de solicitud de inicio de la relación comercial con la entidad.

FUROIANI OBRAS Y PROYECTOS S. A., deben considerar, como mínimo, los siguientes factores de riesgo:

- a. Según el cliente:
 - Actividad económica del cliente; y,
 - Zona geográfica en la que realiza los negocios.
 - Monto o valor de la transacción;
- b. frecuencia; y,
- c. complejidad.

Esta política comprende, entre otras, las siguientes segmentaciones:

- **De mercado.**- considerando grupos homogéneos de clientes con niveles de riesgo semejantes;
- **De productos.**- para comparar niveles de captación, colocación, recuperación de créditos, entre otros;
- **De regiones.**- por los hábitos de consumo y estructura de gastos; y,
- **De personas.**- por edad, tiempo de relación comercial, actividad económica, profesiones, entre otros.

De acuerdo a la categoría de riesgo determinada por **Furoiani Obras y Proyectos S. A.**, para la detección de operaciones o transacciones económicas inusuales, mediante la segmentación de mercado, se debe considerar al menos los siguientes principios:

- Cada segmento o grupo de operaciones debe corresponder a un grupo de clientes que tengan características comunes;

- Los clientes que realizan normalmente operaciones en un determinado segmento, deben tener justificación financiera para realizar operaciones en otros segmentos; y,
- si un cliente cambia a un segmento diferente, esto necesariamente se debe a un cambio en su actividad económica;

Para la aplicación de la política “Conozca a su Empleado”

Es de gran utilidad consultar los antecedentes de los funcionarios que se van a vincular, así como fijar políticas claras de desvinculación laboral por fallas en el control al lavado de activos.

Debe contemplarse con claridad en el Reglamento Interno de Trabajo, que las faltas al control de lavado de activos, según su gravedad ameritará hasta la desvinculación laboral bajo la forma de terminación unilateral con justa causa (destitución o despido).

Por lo que para evitar el llamado “riesgo de personal” a partir de seleccionar, capacitar controlar, motivar y sancionar, temas propios de la gestión laboral, deberá tomarse en cuenta las siguientes premisas:

- ✓ Seleccionar cuidadosamente a los empleados, funcionarios, administradores.
- ✓ Verificar las referencias.
- ✓ Establecer un código de ética que comprometa a todo el personal.
- ✓ Vigilar la conducta del personal, especialmente de aquellos que participan en la gestión comercial, bien porque tienen trato con los clientes, reciben dineros del público o tienen a su cargo el control de información.
- ✓ Automatizar algunos procedimientos críticos de control.

- ✓ Preparar el manual de funciones de todos los cargos para asignar funciones propias del control al lavado de activos y asignar su responsabilidad.

- ✓ Documentar el despido de empleados por faltas a ética o por incumplimiento de normas contra el lavado de activos.

- ✓ Por lo que se deberá tener especial cuidado cuando se den los tipos de conducta descritas a continuación de parte de los empleados con prácticas de lavado de activos:
 - El empleado que lleva una vida de lujos, la cual no puede ser mantenida con su salario. Para lo cual durante el proceso de vinculación, hay que solicitar su información financiera, respaldar con copias los principales bienes, información financiera, que deberá ser actualizada de manera anual, además de que deberá ser visitado y documentar lo observado.
Luego hacer seguimiento después de vinculación, observando las señales de alerta que se detallarán.
 - El empleado que esquivo tomar vacaciones.
 - Las desapariciones misteriosas o faltas inexplicables de cantidades importantes de fondos de la empresa.
 - El empleado reacio a suministrar información pedida sobre clientes investigados por Oficial de Cumplimiento, Contraloría, auditoría, las áreas de control interno, o sus superiores.
 - Recibo de regalos o favores frecuentes por parte de clientes.

Para la aplicación de la política “Conozca su Mercado”

El mercado de la construcción, es el lugar donde concurren la oferta y la demanda de bienes inmuebles ubicados en conjuntos residenciales; es decir, las empresas de la construcción y promotoras, de un lado, y los clientes, instituciones financieras e inversionistas, por el otro.

Este mercado se compone por un mercado objetivo y un mercado potencial. En cuanto al primero, referencia a todos los clientes vinculados a la empresa; y los segundos, los potenciales, a aquellas personas con las que puede crecer en el futuro la base de los clientes de una empresa de la construcción porque tienen el perfil y el potencial para llegar a serlo.

Furoiani Obras y Proyectos S. A., debe conocer a las personas interesadas de los proyectos inmobiliarios ofrecidos y hacia ellos enfocar su labor de mercadeo; permitiendo comparar las transacciones realizadas por los clientes con perfiles financieros similares o que pertenecen a un mismo sector económico, para agruparlos en estratos homogéneos.

Para la aplicación de la política “Conozca su Corresponsal”

Furoiani Obras y Proyectos S. A., debe conocer la naturaleza de la actividad comercial de su corresponsal nacional o internacional, y mantener actualizada la documentación o información suministrada por éste, como permiso de funcionamiento, firmas autorizadas, estados financieros, calificación de la entidad realizada por empresas de reconocido prestigio, servicios y productos que ofrece, así como la calidad de su supervisión, conocimiento de los controles implementados para detectar operaciones de lavado de activos y si ha sido objeto de investigación o sanción por falta de aplicación de medidas de prevención de lavado de activos y procurará obtener información sobre la gestión anual y conocimiento de sus relaciones en el mercado. Para el efecto, se debe contar con:

- Calificación de la institución financiera; otorgada por calificadoras de riesgos y puestas en conocimiento del público en página web de la superintendencia de bancos y seguros;
- Categoría del banco: grande, mediano o pequeño;
- Información financiera actualizada; misma que es colocada en la página web de la superintendencia de bancos y seguros; a efecto de conocer el grado de solvencia patrimonial.

FUNCIONES

El cumplimiento de estas Políticas y Normas de Control Interno es responsabilidad de todas y cada una de las áreas o departamentos de **Furoiani Obras y Proyectos S. A.**, de sus titulares y de su personal de apoyo, por lo que a continuación detallamos responsabilidades específicas que deben ser cumplidas.

Directorio – Presidencia Ejecutiva – Gerencia General.

- Establecer y poner en práctica un programa fuerte y completo, destinado a obviar cualquier posibilidad de que se efectúe lavado de dinero, el cual será aprobado por el Directorio de **Furoiani Obras y Proyectos S. A.**
- Supervisar que se ejecuten estrategias y se implementen normas de procedimientos que se ajusten a un control y prevención adecuados que salvaguarden los intereses de **Furoiani Obras y Proyectos S. A.**, y de sus funcionarios.
- Exigir que, a la Gerencia General, se le mantenga informada periódica y oportunamente, de los esfuerzos hechos por mantener en marcha el programa, de los exámenes realizados periódicamente, y de cualquier falla o inconsistencia

detectada como resultado de este seguimiento, mencionando las medidas tomadas para corregir la misma.

- Asegurar que el personal de nivel superior de **Furoiani Obras y Proyectos S. A.**, tenga como parte de su descripción de trabajo, el cumplimiento de estas regulaciones como parte de sus responsabilidades.

- Receptar de los Organismos de Control reportes y comunicaciones; y, canalizarlos de manera inmediata a las áreas respectivas.

- Nombrar un Funcionario de alto nivel gerencial como “Oficial Nacional de Cumplimiento”.

- Apoyar y respaldar la gestión del Oficial de Cumplimiento y facilitarle su actualización profesional mediante participación en cursos, conferencias, congresos, etc. sobre prevención de lavado de activos - dinero.

- Apoyar al Comité de Ética de **Furoiani Obras y Proyectos S. A.**
- Conocer y respaldar las propuestas sobre actualización y mejoramiento de Políticas y controles internos relacionados con la prevención de lavado de activos – dinero y financiamiento del terrorismo.

Comité de Cumplimiento:

Reunirse mensualmente en las fechas previamente convocadas por la Gerencia General ú Oficial de Cumplimiento, para cumplir las siguientes funciones:

- Recibir, analizar y tomar nota de los informes presentados por el Oficial de Cumplimiento y de ser el caso formular las recomendaciones que fueren pertinentes.

- Analizar y preparar los informes sobre transacciones sospechosas, reportadas por el Oficial de Cumplimiento, para por intermedio de la Gerencia General remitirlas a la Unidad de Análisis Financiero UAF; a entes de control de ser requeridos.
- Requerir la imposición de sanciones a las instancias institucionales para directivos, funcionarios y empleados que no cumplan con las políticas, normativas, Manual y más disposiciones vigentes en **Furoiani Obras y Proyectos S. A.**, o dispuestas por la Unidad de Análisis Financiero UAF.
- Impulsar el cumplimiento de los programas de capacitación emanados por el Oficial de Cumplimiento y constantes en el Plan de Trabajo.
- Emitir las políticas generales para la Prevención de Lavado de Activos y recomendar al Oficial del Cumplimiento, la implantación de Políticas específicas.
- Las demás que sean asignadas por **Furoiani Obras y Proyectos S. A.**, o la Unidad de Análisis Financiero UAF.

Contraloría

- Participar de las reuniones mensuales que lleva a cabo el Comité de Ética.
- Efectuar exámenes internos independientes, con el propósito de asegurar se estén cumpliendo las políticas y normas establecidas en el Manual de Prevención y Control de Lavado de Dinero.
- Realizar exámenes periódicos del personal de colaboradores De **Furoiani Obras y Proyectos S.A.**, para evaluar sus conocimientos sobre el tema.

- Revisar y evaluar periódicamente las disposiciones internas para asegurar su precisión y suficiencia.
- Reportar resultados al Comité de Ética, Gerencia General – Presidencia Ejecutiva, Directorio de **Furoiani Obras y Proyectos S. A.**,
- Verificar en los procesos de reclutamiento y selección de personal, se cumpla con los requerimientos establecidos.

Oficial de Cumplimiento

- Supervisar el cumplimiento del presente Instructivo, de las Políticas y Procedimientos establecidos para su aplicación en las diferentes áreas de **Furoiani Obras y Proyectos S. A.**, así como de las disposiciones, registros y más requerimientos establecidos por la Autoridades.
- Coordinar con las Autoridades Regulatoras con respecto al cumplimiento de los objetivos de **Furoiani Obras y Proyectos S. A.**, sobre esta materia.
- Presidir el Comité de Ética o de Cumplimiento, en ausencia, falta o no integración del Gerente General.
- Presentar en el mes de Enero de cada año al Comité de Ética o de Cumplimiento su Plan de Trabajo para el siguiente año, mismo que contendrá los procedimientos, objetivos y metas a alcanzar en el período de labor, que permita establecer la dirección en la cual se encaminará **Furoiani Obras y Proyectos S. A.**, en materia de prevención de lavado de activos.

- En el mes de enero de cada año, deberá presentar un informe del cumplimiento de su plan de trabajo del año que terminó, al “Comité de Cumplimiento” y “Directorio de **Furoiani Obras y Proyectos S. A.**”
- Verificar que las Políticas y Procedimientos emitidos por **Furoiani Obras y Proyectos S. A.**, sean adecuados a las necesidades y requerimientos de la empresa, así como se mantengan actualizados, con el objeto de prevenir nuevas formas de lavado que se hayan detectado.
- Diseñar, Promover, Coordinar y Aprobar los programas periódicos de capacitación a Directores, Administradores, Funcionarios y Empleados de **Furoiani Obras y Proyectos S. A.**, incluidos en el Programa de Trabajo y orientados a prevenir el lavado de activos - dinero.
- Normar reformas al presente Manual, así como su implementación.
- Controlar se mantenga actualizada la base de datos con la información que proviene de los Organismos de Control, respecto a aspectos vinculados al narcotráfico y delitos tipificados en la Ley para Reprimir el Lavado de Activos.
- Gestionar ante los organismos respectivos la implementación / actualización de aplicativos adecuados que permitan a **Furoiani Obras y Proyectos S. A.**, llevar a cabo los debidos controles.
- Absolver todo tipo de consultas de personal de **Furoiani Obras y Proyectos S. A.**, respecto a la naturaleza de las transacciones versus las actividades del cliente, y de transacciones inusuales.
- Coordinar con el área de Sistemas la creación y emisión de listados, informes y reportes sobre transacciones inusuales y sospechosas.

- Controlar que las instrucciones, disposiciones y requerimientos dictados por los Organismos de Control sean cumplidos en los plazos y períodos exigidos.
- Coordinar con el área de Contraloría, la evaluación periódica sobre el cumplimiento de los controles internos y procedimientos relativos al control de lavado de activos –dinero y delitos relacionados con el terrorismo.
- Recibir informes de transacciones financieras inusuales o sospechosas de acuerdo al mecanismo implementado por **Furoiani Obras y Proyectos S. A.**
- Coordinar con las respectivas áreas en donde se presuma o se detecte manejo sospechoso, el seguimiento e investigación adicional que considerare necesario.
- Dejar evidencia de las investigaciones adicionales realizadas en caso de transacciones que puedan considerarse inusuales o sospechosas.
- Requerir permanentemente al área de Recursos Humanos, información respecto a la idoneidad ética del personal que ingresa a la Institución y de ser el caso sugerir correctivos necesarios; además de requerir información sobre el nivel de vida no compatible con sus ingresos habituales que mantengan funcionarios o empleados, el cual deberá estar fundamentado en análisis periódicos de la situación patrimonial y relacionados. Casos no claros se reportará a la Unidad de Análisis Financiero UAF.
- Requerir al área de Recursos Humanos, informar casos de funcionarios y empleados que presenten actitudes sospechosas o fuera de lo normal, tales como resistencia a salir de vacaciones, renuencia a ejercer otras funciones, colaboración inusual y no autorizada, encontrarse habitualmente en lugares distintos al de su función, etc., para igualmente de no encontrarse justificativo reportarlos a la Unidad de Análisis Financiero UAF.

- Mantenerse debidamente actualizado e informado sobre alertas de lavado de activos - dinero.
- Hacer conocer e instruir al personal involucrado de **Furoiani Obras y Proyectos S. A.**, que los requerimientos de información remitidos a los Organismos de Control, se mantengan bajo estricta reserva, y que en caso de no hacerlo, independientemente de las sanciones que se aplique a la empresa, el empleado o funcionario estará sujeto a las sanciones penales correspondientes.
- Reportar a la Unidad de Análisis Financiero UAF, Comité de Ética o de Cumplimiento, con copia al Gerencia General los casos de violación a la reserva del proceso de cumplimiento y actividades desarrolladas, o incumplimientos a las disposiciones, Instructivos, Resoluciones, Manual de Controles Internos dispuestos o emanados por a la Unidad de Análisis Financiero UAF o constantes en los Manuales Internos, por parte de directivos, funcionarios o empleados de **Furoiani Obras y Proyectos S. A.**
- Reportar mensualmente o cuando sea requerido al Comité de Ética o de Cumplimiento, Representante Legal, los resultados del proceso de cumplimiento y actividades desarrolladas.
- Demás atribuciones que le confiere este Manual o que estableciere la Unidad de Análisis Financiero UAF.

Sistemas

- Diseño, emisión e impresión de información requerida por los distintos niveles encargados de vigilar y evitar se cometa lavado de Activos en Furoiani Obras y Proyectos S. A.

- Programación, Revisión, Control, Mantenimiento de mecanismos de envío / recepción de información al y desde la Unidad de Análisis Financiero UAF.
- Oportunamente atender requerimientos de desarrollo o actualización de la base de datos para facilitar la gestión de control de lavado de dinero.
- Proporcionar los reportes de sistemas con la frecuencia o periodicidad que requiera los responsables del Control de Lavado de activos - dinero.
- Mantener disponible y actualizada la base de datos para Control de lavado de activos -dinero.
- Remitir a los Organismos de Control, en los períodos y plazos previstos, toda la información requerida y obtenida a través del sistema.

Recursos Humanos

- El departamento de Recursos Humanos de **Furoiani Obras y Proyectos S. A.**, periódica y permanentemente podrá requerir, revisar y validar la información relacionada con los funcionarios y empleados que se incorporen a la Institución, al igual que la actualización para los que mantienen cierta antigüedad.
- Los datos y más informaciones requeridos respecto de los empleados, serán obligatoriamente actualizados anualmente, mediante la suscripción del formulario de Actualización de datos, que formará parte de la carpeta de cada empleado para el respectivo control.
- En el proceso de inducción de personal que se incorpora a laborar en **Furoiani Obras y Proyectos S. A.**, se pondrá especial énfasis en las normativas legales,

instructivos requerimientos, recomendaciones, sobre la prevención y control de lavado de dinero proveniente del narcotráfico y delitos tipificados en la Ley.

- En coordinación con el Oficial de Cumplimiento, periódicamente organizar talleres de actualización de conocimientos respecto a este tema, a los empleados de **Furoiani Obras y Proyectos S. A.**, en todos los niveles.
- Elaborar en coordinación con el Oficial de Cumplimiento, las políticas “Conozca a su Cliente” y “Conozca a su empleado”, los mismos que deberán ser dados a conocer y circularizados a los niveles indicados por el Oficial de Cumplimiento.

Personal en General

- Tener conocimiento general y específico, sobre técnicas para evitar el lavado de dinero, a través de los medios que **Furoiani Obras y Proyectos S. A.**, pone a su alcance, y las políticas “Conozca a su cliente”, “Conozca al Cliente de su Cliente”, “Conozca su Mercado”, “Conozca su Corresponsal”.
- Efectuar razonables apreciaciones sobre la solvencia, honorabilidad, identidad y actividad de los potenciales clientes, así como respecto del origen de los fondos que se entregan **Furoiani Obras y Proyectos S. A.**, y, emitir su opinión sobre la conveniencia de trabajar con determinados clientes, dar estricto seguimiento a las órdenes emanadas por la autoridad competente y debidamente difundidas dentro de la empresa.
- Asistir a los cursos de capacitación sobre normativas legales, instructivos requerimientos, recomendaciones, manuales y políticas respecto a la prevención y control de lavado de dinero proveniente del narcotráfico y delitos tipificados en la Ley.

- Obligatoriamente informar o reportar en forma reservada al Oficial de cumplimiento de manera escrita, sobre la existencia de transacciones no compatibles con la actividad del cliente e inusuales que podrían considerarse sospechosas que fueran detectadas en el ejercicio de sus funciones bajo cualquier mecanismo llegaren a su conocimiento.
- Mantener estricta reserva sobre el seguimiento o presunción, y no informar al cliente investigado, reportado o involucrado, caso contrario será objeto de sanciones pertinentes, independientemente de las acciones respectivas, por acción u omisión.
- Adquirir firme compromiso ético de manejo y análisis de las transacciones que se procesan en su área.
- Actuar en forma permanente con especial precaución a efectos de evitar el lavado de activos en **Furoiani Obras y Proyectos S. A.**, y sus subsidiarias.

De la información:

Furoiani Obras y Proyectos S. A. debe mantener en sus archivos los formularios diseñados y aprobados por la superintendencia de compañía, en coordinación con la unidad de análisis financiera - UAF, en los que se registrará todas las operaciones y transacciones en efectivo cuya cuantía sea igual o superior a diez mil dólares (US\$ 10.000,00) o su equivalente en otras monedas, así como las operaciones y transacciones múltiples en efectivo que, en conjunto, sean iguales o superiores a dicho valor, cuando sean realizadas en beneficio de una misma persona y dentro de un período de treinta (30) días.

Furoiani Obras y Proyectos S. A., debe mantener en sus archivos los reportes de operaciones o transacciones económicas inusuales e injustificadas, remitidos a la unidad de análisis financiera UAF.

Furoiani Obras y Proyectos S. A., en los que consten el formulario y los reportes citados en los artículos precedentes con los respectivos respaldos de la información, deben contar con requisitos de seguridad, con niveles de autorización de accesos, con criterios y procesos de manejo, salvaguarda y conservación, a fin de asegurar su integridad, confidencialidad y disponibilidad.

Furoiani Obras y Proyectos S. A., debe mantener los archivos referidos en el párrafo anterior por seis (10) años contados desde la finalización de la última transacción o relación contractual. Dichos archivos podrán conservarse en los medios previstos en las “normas para la conservación de los archivos en sistemas de microfilmación, magneto-ópticos u ópticos”

Furoiani Obras y Proyectos S. A., remitirá a la unidad de análisis financiera UAF los informes sobre operaciones en efectivo cuya cuantía sea igual o superior a diez mil dólares (US\$ 10.00,00) o su equivalente en otras monedas, así como las operaciones y transacciones múltiples en efectivo que, en conjunto, sean iguales o superiores a dicho valor, cuando sean realizadas en beneficio de una misma persona y dentro de un período de treinta (30) días; y, sobre operaciones o transacciones económicas inusuales e injustificadas, conforme al instructivo que la citada unidad dicte para el efecto, para que dicho organismo realice inteligencia financiera de conformidad con lo previsto en la ley para reprimir el lavado de activos.

Furoiani Obras y Proyectos S. A., debe dejar constancia de cada una de las operaciones o transacciones inusuales e injustificadas detectadas, así como de la identificación del responsable o de los responsables de efectuar el análisis, de los soportes utilizados y de los resultados obtenidos.

ANEXO 5

1. Código de Ética y conducta.

CODIGO DE ETICA-CONDUCTA

INTRODUCCIÓN

El Código de Conducta es el conjunto de normas y principios éticos que tiene por objeto regular la conducta y actividad de cada uno de los integrantes de la Sociedad, encausándola ante los desvíos en que los mismos pudieren incurrir. Con la finalidad de mantener la integridad y el prestigio de la empresa FUIROIANI OBRAS Y PROYECTOS.

El fraude y la corrupción disminuyen de forma significativa la capacidad de desarrollo de nuestras organizaciones, distorsionan el sistema de gobierno corporativo y control de las empresas e impide que los objetivos estratégicos de las instituciones sean alcanzados. Pero, más preocupante aún es que la falta de ética, además, de producir enormes pérdidas económicas, limita de forma sustancial la contribución social de las empresas y perjudica no solamente a la entidad donde ocurre la irregularidad, sino, que también afecta a los accionistas, clientes, empleados y a la sociedad en general.

La Ética consiste en principios y normas de conducta. En general el uso de la palabra Ética se relaciona con la filosofía de conducta humana y principios de moralidad, enfocado sobre hacer lo correcto o incorrecto. La conducta ética es un elemento esencial del manejo del negocio. Se espera que el personal:

- Realice las actividades con firme integridad.
- Tenga una conducta leal, diligente y honesta.
- Trabaje en un ambiente de respeto, cortesía y justicia.
- Use adecuadamente los recursos de la empresa.
- Evite los conflictos de interés.
- Maneje información confidencial de forma apropiada.
- Cumpla con los acuerdo de negocio pactados.

Entre los mitos más comunes respecto a la ética en los negocios se encuentran:

- La ética se refiere a sentido común.

- La ética de negocios es igual a ética personal.
- Enseñar ética es igual a filosofía moral.
- La ética no es una disciplina por lo que no puede ser enseñada.
- La ética es acerca del carácter de los empleados.
- Muy pocas empresas enfrentan problemas de conductas inapropiadas.
- Para las compañías pequeñas basta con la integridad de sus dueños.
- Para tener un ambiente ético es suficiente cumplir con los requerimientos legales.
- Implementar programas de ética es muy costoso.

Debemos buscar el liderazgo ético, lo cual representa:

- Ejercitar control de autoridad.
- Establecer un sistema formal de cumplimiento.
- Promover la transparencia.
- Evaluar y gestionar los riesgos.
- Moverse mucho más allá de contratar personas con sólida moral.
- Se necesita desarrollar una cultura corporativa fundamentada en valores éticos.
- Sistema de compensación alineado al rendimiento y los principios organizacionales.
- Planificación estratégica más que delegar la responsabilidad a los subordinados.
- La responsabilidad de un buen ambiente ético recae en el nivel más alto, incluyendo a la junta de directores.

EL DIRECTORIO DE FUIROIANI OBRAS Y PROYECTOS S. A., EN USO DE SUS ATRIBUCIONES Y CONSIDERANDO:

1. Que los códigos de conducta y ética definen el comportamiento esperado en el cumplimiento de la Ley y, adicionalmente, la conducta esperada de Directores, Representante Legal, Funcionarios y Empleados, en aquellos casos que no están claramente cubiertos por las disposiciones legales o que no estén prohibidos por ellas, y conlleven una obligación para con el público en general.

2. Que la conducta ética de los Directores, Representantes Legales, Funcionarios y Empleados, usualmente incluyen deberes antes clientes, proveedores, inversionistas, prestatarios, accionistas o socios y terceros relacionados.
3. Que es fundamental que los accionistas, Directores, Representantes Legales, Funcionarios y Empleados conozcan las principales directrices de la conducta ética esperada en la conducta de la sociedad; acordes con las disposiciones legales y disciplinarias.
4. Que con el Código de Conducta de FUIROIANI Obras y Proyectos S. A., se reflejará las normas, premisas y valores que deben regir en todos los Directores, Representantes Legales, Funcionarios y Empleados; permitiendo y garantizando de esta forma la total transparencia de todas las acciones y actividades de los mismos.

Expide el presente código de conducta y ética para Directores, Representantes Legales, Funcionarios y Empleados de FUIROIANI Obras y Proyectos S. A., con el propósito de que sea aplicado en el desarrollo de sus actividades profesionales y personales:

1.- AMBITO

El presente documento, establece las normas de conducta de los Directores, Representantes Legales, Funcionarios y Empleados de FUIROIANI Obras y Proyectos S. A., en sus relaciones con la empresa, sus accionistas, el público, el estado y entre sus propios miembros.

2.- Comunicación y Educación

La falta de comportamiento ético es como el cáncer, si no se detecta y ni se trata en última instancia, se convertirá en metástasis y será terminal; por lo que es muy importante el ofrecer al personal, al iniciar sus labores en el puesto, un seminario

que trate sobre la ética y los valores en el ambiente de trabajo, la cultura y estilos que se desea caractericen al trabajador de FUIROIANI Obras y Proyectos S. A.

Un aspecto fundamental es la comunicación efectiva de las políticas, establecer y divulgar las medidas disciplinarias y las sanciones que habrán de ser impuestas a los empleados que violen este código de comportamiento. No sólo se deben comunicar los valores éticos sino que deben darse directrices específicas respecto a lo que es correcto e incorrecto y reforzarlas con el ejemplo.

3.- VALORES Y PRINCIPIOS FUNDAMENTALES

La integridad y los valores éticos son los elementos esenciales del entorno de control, por lo tanto los Directores, Representantes Legales, Funcionarios y Empleados de FUIROIANI Obras y Proyectos S. A., declaramos que es nuestra convicción y propósito conducirnos siempre a los más elevados principios éticos y morales en todos los actos públicos y privados que en nuestra condición llevemos a cabo. Ajustarnos a los siguientes principios:

- **INTEGRIDAD:** son formas de comportamiento recto, honrado e intachable, en todas las actividades que se realizan.
- **LEALTAD:** afirmamos que todos nuestros actos estará inspirados y guiados por el amor a nuestros semejantes y por el amor a la patria, sus símbolos e instituciones y que, por lo tanto permaneceremos fieles a la constitución de la República, al ordenamiento jurídico y al respeto que impone nuestra firme creencia en los derechos y dignidad de la persona humana.
- **VOCACIÓN DE SERVICIO:** entendemos y aceptamos que trabajar y hacer negocio como miembro de FUIROIANI Obras y Proyectos S. A., constituye al mismo tiempo, privilegio y compromiso de servir a la sociedad.
- **HONRADEZ:** declaramos que todos los bienes y derechos, recursos, fondos, documentos y cualesquiera otros, poseídos en propiedad por la Empresa, lo

utilizaremos con absoluta rectitud e integridad, para conseguir el beneficio de los clientes, colaboradores, empleados y accionistas.

- **PROBIDAD:** manifestamos que en el desarrollo de nuestras actividades actuaremos sin privilegiar ni discriminar a persona alguna; que no recibiremos ni concederemos beneficios especiales para obtener negocios.
- **RESPONSABILIDAD:** estamos preparados para responder por nuestros actos y rendir cuentas de ellos, de manera que el público y, en particular los clientes, proveedores, competidores, empleados, y accionistas incrementen su confianza en nuestra capacidad personal y de servicio.
- **COMPETENCIA:** reconocemos que es nuestro deber y demostrar conocimientos y actitudes para llevar a cabo con eficiencia los negocios y actividades de FUIROIANI Obras y Proyectos S. A., declaramos que somos competentes y que nos mantendremos permanentemente actualizados con las mejores prácticas de la Industria de la Construcción.
- **AUTO CONTROL:** entendemos que nuestras acciones de trabajo y personales constituyen referentes para nuestros colaboradores, empleados, asociados, colegas, familiares y amigos. Por ello, obligamos a ser buenos ejemplos para que inspiren a los demás, aún más con cada éxito en nuestra carrera; a aceptar la responsabilidad de nuestros actos oficiales y particulares; a proporcionar el mejor ambiente de control en la empresa y a maximizar la eficacia del control interno gerencial.
- **VALOR CIVIL:** reconocemos nuestros deberes de solidaridad con clientes, proveedores, colaboradores, empleados, con la sociedad en general, y nuestra capacidad de influir y colaborar con ellos.
- **TRANSPARENCIA:** aceptamos demostrar en todo el tiempo, con claridad que todas nuestras actividades se realizan con estricto apego a las normas y principios aplicables.

- **CONFIDENCIALIDAD:** Aceptamos respetar el secreto y sigilo necesario dispuesto por las normas legales; a utilizar con prudencia la información obtenida durante el ejercicio de mis funciones, así como tampoco divulgar información confidencial, en especial información financiera o contable de FUROIANI Obras y Proyectos S. A., ni de sus clientes.
- Promovemos una relación profesional de respeto, dignidad y cortesía para clientes, proveedores, partes relacionadas y público en general.
- Encuestas regulares a los empleados, proveedores y clientes, para determinar el estado del ambiente ético de la organización.
- Revisiones regulares de los procesos formales e informales dentro de la organización que pudieran crear, potencialmente, presiones y desvíos que debilitarían la cultura ética.
- Cotejos regulares de referencias y antecedentes como parte de los procedimientos de contratación de empleados, incluyendo pruebas de integridad, análisis de drogas, y medidas similares.

4.- RELACIONES CON LOS CLIENTES:

- Será nuestro compromiso con FUROIANI Obras y Proyectos S. A., mantener los más altos estándares de calidad en los productos o servicios. Nuestro mayor interés, será garantizar la plena satisfacción de los clientes.
- Los Directores, Representantes Legales, Funcionarios y Empleados de FUROIANI Obras y Proyectos S. A., asumirán el compromiso común de mantener la lealtad de sus clientes mediante la mejora continua de sus procesos, productos y servicios.
- Estamos obligados a trabajar creando valor para nuestros clientes, ya que con su satisfacción construimos las bases para nuestra prosperidad; nos

comprometemos a mantener nuestra palabra y a cumplir las expectativas que les generamos.

- Estableceremos una relación Empresa – Cliente fructífera y duradera; por ello, Directores, Representantes legales, Funcionarios y Empleados de FUROIANI Obras y Proyectos S. A., actuaremos siempre de acuerdo con los más altos criterios de ética y honradez.

5.- RELACION LABORAL:

Las relaciones laborales, se realizarán en base a los siguientes aspectos:

a) RESPECTO A LA INDIVIDUALIDAD:

- Reconocemos el valor del ser humano como único e irrepetible; respetamos la dignidad de todos nuestros colaboradores y empleados y facilitaremos el ambiente propicio para que encuentren en FUROIANI Obras y Proyectos S. A., el espacio adecuado para su desarrollo profesional.
- Valoramos la participación y contribución individual al logro de los objetivos de FUROIANI Obras y Construcciones S. A., y respetamos la diversidad de ideas y opiniones.
- Todos los funcionarios y empleados de FUROIANI Obras y Proyectos S. A., particularmente quienes ejercen funciones Directivas o de Administración de Recursos Humanos, actuarán con justicia y equidad, protegiendo el interés común de los colaboradores y empleados, salvaguardando los intereses de la empresa.
- Ofrecemos igualdades de oportunidad para todos nuestros colaboradores, en función a su formación, habilidades, competencias, y talentos;

estableceremos medidas justas de evaluación de habilidades de desempeño y los estímulos pertinentes.

b) DESARROLLO Y VALORES DEL PERSONAL:

- En FUIROIANI Obras y Proyectos S. A., estamos seguros que el éxito, depende de la calidad de nuestro personal. Por eso, nos comprometemos a proporcionar desarrollo y la práctica de los más altos valores éticos y morales, su aceptación por parte de él, como parte de nuestra responsabilidad empresarial difundiremos el valor del trabajo y su repercusión para sí mismo, FUIROIANI Obras y Proyectos S. A., y la sociedad.
- Será nuestra prioridad transmitir y difundir los valores y principios a través de nuestra conducta. Mismas que estarán inmersas en las políticas institucionales, tales como manuales de procesos y reglamento interno.
- Nuestros Funcionarios y Empleados, en especial quienes ejercen autoridad y dirección, deben comprometerse en proporcionar un ambiente de trabajo satisfactorio, es decir de que cada colaborador tenga libertad para actuar, decir y decidir en su área de responsabilidad, se sienta a gusto, disfrutando de respeto y confianza, en el que promueva el aprendizaje y se comparta la motivación y las mejores prácticas empresariales; siempre y cuando estén enmarcados en el ámbito legal.
- Incentivaremos el trabajo en equipo, pues las mejores soluciones surgen del trabajo en conjunto con compañeros y clientes.
- El colaborador de FUIROIANI Obras y Construcciones S. A., que realice prácticas de negocios diferentes a los establecidos por FUIROIANI Obras y Proyectos S. A., en armonía con lo señalado en este documento, estará violando los principios de este Código, en cuyo caso FUIROIANI Obras y Proyectos S. A., tendrá el derecho de dar por terminada la relación laboral.

6.- RELACIONES CON AUTORIDADES Y ENTIDADES EXTERNAS:

FUROIANI Obras y Proyectos S. A., está comprometida en el cumplimiento de las normas, leyes y decretos emitidos por los organismos de control:

a) CON FUROIANI Obras y Proyectos S. A.

- Los Directivos y Administradores se comprometen en la medida que les correspondiere, a generar y distribuir con oportunidad, corrección y sujeción a la legislación aplicable, toda la información financiera y no financiera necesaria o requerida por las autoridades tributarias y de control, para que los Accionistas y Directores puedan adoptar las decisiones, como tal les corresponde.
- Cumplimos estrictamente todas y cada una de las obligaciones societarias, gremiales o tributarias que como contribuyentes o responsables nos señala el ordenamiento jurídico.

b) CON LA SOCIEDAD Y EL PAIS:

- FUROIANI Obras y Proyectos S. A., como parte integrante del país y la sociedad en la que trabajamos; por este hecho asumimos el más serio compromiso de apoyar con el trabajo de cada día los principios y valores en que ellos se sustentan.
- Nos obligamos a que nuestras campañas de promociones y publicidad promuevan el fortalecimiento de los valores éticos y universales, y muy especialmente: la unidad familiar, la integridad física y emocional de las personas, el respeto a los derechos de los niños, de los discapacitados, de los ancianos, sin distinción de etnia o condición social.
- No participaremos, ni patrocinaremos, toda clase de publicidad alguna que contenga elementos de vulgaridad, violencia, pornografía, que pudieran vulnerar o afectar los valores individuales, familiares y sociales o contrariar la decencia y buenas costumbres; así como utilizar el acceso al internet o correo electrónico para difundir los elementos antes mencionados.

- Propiciaremos el dialogo y el incremento del empleo como una contribución indispensable para el desarrollo económico y social de nuestra comunidad.

c) COMPROMISO DE LUCHA CONTRA LA CORRUPCIÓN:

- Ni los Accionistas, ni los Directores, Representantes Legales, Funcionarios o Empleados, de FUROIANI Obras y Proyectos S. A., participarán directa o indirectamente, en actos que, aunque tuvieran visos de legalidad, pudieran considerarse como corruptos o inducir a la corrupción.
- Por ello, ningún ingreso, gasto, desembolso o egreso de FUROIANI Obras y Construcciones S. A., podrá hacerse sin causa justa y legitima. Siempre que se presente una Ley que afecten en lo profundo los valores de FUROIANI Obras y Proyectos S. A., recurrirá a las autoridades para hacerles conocer sus diferencias y aprovechar la oportunidad para constituirse en agente de cambio.
- Ningún Director, Representante Legal, Funcionario o Empleado, podrá utilizar los activos y facultades asignados por la empresa, para su beneficio particular; y que esto represente un aprovechamiento individual y no de la empresa.

7.- PREVENCIÓN DE CONFLICTO DE INTERESES:

Con el propósito de evitar que exista conflicto de intereses en las actividades u operaciones desarrolladas por FUROIANI Obras y Proyectos S. A., los Directores, Representantes Legales, Funcionarios o sus empresas vinculadas, se aplicará lo siguiente:

1. CRITERIO DE VINCULACIÓN

- Accionistas: los titulares del 1% o más del capital pagado de FUROIANI Obras y Proyectos S. A., controlada o los titulares del 10% o más del capital pagado de la sociedad y ésta a su vez sea accionista de una empresa controlada en el 1% o más.

- Directores: los miembros del Directorio, Principales y Suplentes, Representante Legales y Apoderados Generales.
- Funcionarios: aquellas personas que tomen decisiones de autorización de crédito, inversiones u operaciones que conlleven una contingencia para la empresa.

2. PRESENTACION DE DOCUMENTACIÓN

- Los Accionistas, Directores y Funcionarios vinculados, deberán presentar declaración de las personas naturales y empresas con las cuales tienen vinculación o parentesco de consanguinidad, afinidad; tratándose de empresas de la relación que tienen con ellas por ser dueños o por ejercer control sobre las mismas, por ser Director o por tener como Representante legal o principal Accionista a una persona relacionada dentro del segundo grado de consanguinidad o primero de afinidad. Al efecto suscribirán y presentarán la declaración de acuerdo con los formularios establecidos para la vinculación.
- Todos los Directores, Representantes Legales, Funcionarios y Empleados de FUROIANI Obras y Proyectos S. A., incluyendo los de la Alta Gerencia y Directorio, presentarán periódicamente una “declaración de conflicto de intereses”, en la cual harán constar que no tienen conflicto alguno, entre los intereses de ésta y los suyos personales o los de sus familiares.
- En caso de duda, o cuando un colaborador estuviere ante la presencia de un conflicto real o potencial (de naturaleza financiera), que no pudiera afectar el cumplimiento de sus funciones o su desempeño en el trabajo, en la misma declaración o tan pronto como surgiera el conflicto, lo hará conocer a su jefe inmediato superior.

- La información anteriormente indicada, tendrá el carácter de confidencial y será responsabilidad del Departamento de Recursos Humanos de FUIROIANI Obras y Proyectos S. A., solicitarla.

3. OPERATIVA DE LA ALTA GERENCIA

Las operaciones que los Accionistas, Directores, Gerente General o funcionarios aprueben, ejecuten o realicen, deberán sujetarse a las siguientes disposiciones:

- Ningún Accionista, Director, Gerente General, funcionario, cónyuge o sus familiares hasta el segundo grado de consanguinidad o primero de afinidad, no podrán realizar operaciones de crédito directo o indirectamente de ninguna naturaleza.
- Ningún Gerente General o funcionario, podrá aprobar sus propias operaciones de crédito o a las de sus vinculados.
- Está prohibida la venta o arrendamiento de activos de FUIROIANI Obras y Proyectos S. A., a favor de Gerente General o funcionarios y sus familiares o de empresas vinculadas a ellos, así es prohibido comprar bienes de propiedad de dichas personas.
- Los Accionistas, Gerente General o Funcionarios, que por su actividad en la organización, utilicen información privilegiada que les permita invertir con ventajas en acciones, papeles fiduciarios, divisas, bienes raíces, etc., están totalmente prohibidos de realizar tal actividad en beneficio propio.
- FUIROIANI Obras y Proyectos S. A., recomienda a sus funcionarios no trabajar en otro lugar una vez terminadas sus obligaciones para con la empresa, con el objetivo de que estos trabajos no entren en conflicto con los intereses de la empresa, salvo que tengan relación con actividades académicas.

- Ningún funcionario o empleado puede aceptar representaciones o poderes de terceros, sean personas naturales o jurídicas, salvo casos excepcionales, autorizados por Accionistas y miembros del Directorio.
- FUROIANI Obras y Proyectos S. A., solicitará por escrito información sobre los negocios que el Gerente General o Funcionarios, y/o sus conyuges tienen a título personal, o a nombre de terceras personas, en las cuales su participación fuese del 20% o más. La información deberá proporcionarse indicando el nombre con el que está la inversión o negocio, tipo de negocio, patrimonio total y porcentaje de su propiedad.

4. NORMATIVA GENERAL

- Los funcionarios y empleados de FUROIANI Obras y Proyectos S. A., junto a sus familiares, rechazaran regalos servicios, descuentos, viajes, o entrenamientos ofrecidos por Instituciones Financieras, proveedores, contratistas e inversionistas;
- FUROIANI Obras y Proyectos S. A., establece como política alentar a sus Directores, Representantes Legales y Funcionarios que ingresen a la empresa nuevos clientes serios y solventes, que se encuentren desarrollando cualquier actividad legitima profesional o comercial; pero estos, por ningún motivo, no pueden tratar lograr beneficiarse con tratamientos especiales o ventajas económicas.
- FUROIANI Obras y Proyectos S. A., prohíbe terminantemente, suministrar información por intranscendente que esta sea, a personas particulares, no autorizadas por su Administración, sobre cualquier asunto que pertenezca a sus clientes, sus proyectos y procesos.
- El área de Contraloría de FUROIANI Obras y Proyectos S. A., presentará anualmente un informe que contenga resultados de revisión de “Conflicto de Intereses”.

5. NORMATIVA CON LOS PROVEEDORES

- Ningún Funcionario o Empleado tendrá interés alguno, financiero o de cualquier otra índole, en negocios de clientes, competidores o proveedores;
- Los Funcionarios y Empleados, no podrán usar los equipos, materiales o recursos de propiedad de FUROIANI Obras y Proyectos S. A., para el desarrollo de actividades ajenas a su trabajo, a menos que tenga autorización expresa, por considerarse casos especiales;
- FUROIANI Obras y Proyectos S. A., mantendrá negociaciones licitas y equitativas con sus proveedores; aplicaran con imparcialidad y justicia los principios de “Libre Competencia”, en el proceso de evaluación y selección de aquellos proveedores que brinden bienes y servicios de más alta calidad y acorde al presupuesto de la empresa.
- FUROIANI Obras y Proyectos S. A., prohíbe a los funcionarios y empleados entregar dinero a clientes, proveedores o a personas que estuvieran vinculadas a estos; pues, esta acción, puede ser vista como una ventaja para abrir, mantener o incrementar una relación de negocios o para mantener beneficios indebidos de cualquier naturaleza.

6. NORMATIVA CON LOS COMPETIDORES

- FUROIANI Obras y Proyectos S. A., sus funcionarios y empleados, deberán competir en el mercado, basándose en los méritos, ventajas y excelencia de sus productos, marcas y servicios, en las mejores prácticas de comercio.
- Toda publicidad o promoción, estará basada en la verdad y será presentada con claridad para evitar confusión o error a clientes; las empresas competirán en base de la calidad, el servicio y la estrategia comercial, bajo las premisas de principios y valores.

- Se canalizará la energía de todas las personas que conformamos FUROIANI Obras y Proyectos S. A., para brindar mejores servicios a efecto de ganar preferencia de clientes.
- Los funcionarios y empleados, encargados del proceso de reclutamiento y selección, en el caso de incorporación de una persona que haya trabajado durante los últimos dos años en empresas de la competencia; deberán consultar a dichas empresas si la persona salió en buenos términos y si su contratación no lesiona la confidencialidad, que debe preservarse.

8.- MANEJO DE INFORMACIÓN Y CONFIDENCIALIDAD:

- FUROIANI Obras y Proyectos S. A., proporcionará a sus funcionarios y empleados, la información necesaria para el cumplimiento de sus funciones, como medio eficaz para comprometerlos con el cumplimiento de nuestros objetivos, con entusiasmo, lealtad y profesionalismo.
- Para ello se establecerán sistemas y procedimientos adecuados a la naturaleza de sus funciones, de tal manera que: se definirán las competencias, procesos, responsabilidades y participación individual en el contexto global, se estimule el desarrollo profesional y personal.
- Quienes colaborem en FUROIANI Obras y Proyectos S. A., estamos obligados a proveer la información generada por nuestra labor individual con claridad, real y oportuna. Todos los informes deben constituir reflejo exacto de la realidad, sin importar el destino que tuviere dicha información.
- Todos quienes conformamos FUROIANI Obras y Proyectos S. A., sin distinción jerárquica, nos comprometemos a efectuar las acciones necesarias para salvaguardar sus activos.
- Los libros y registros contables – financieros, deben reflejar de forma oportuna y precisa todas las transacciones reales del negocio; los responsables de la

contabilidad y registros, deben revelar y registrar completamente todos los activos, pasivos, patrimonio, gastos, ingresos, y deben ejercer diligencia para que se cumplan estos requerimientos.

9.- MANEJO DE RECURSOS INTERNOS:

- FUIROIANI Obras y Proyectos S. A., llevará a cabo sus negocios en un contexto de sobriedad y austeridad;
- Se hará uso de los bienes y recursos disponibles, manteniéndolos en el mejor estado de funcionamiento y procurando maximizar su capacidad, vida útil y rendimiento.
- Los Directivos, Funcionarios y Empleados, incurrirán en gastos necesarios; no se aplicarán prácticas onerosas; promoverán el ahorro en todas las operaciones a su cargo; a fin de evitar gastos innecesarios.
- Los Directivos, Funcionarios y Empleados, tienen el compromiso y responsabilidad de salvaguardar los activos de FUIROIANI Obras y Proyectos S. A., tales como edificios, vehículos, maquinarias, instalaciones, mobiliario, marcas planas, diseños, formulas, procesos, sistemas bases de datos, tecnología, dibujos, estrategias de negocio, planes de lanzamiento de productos y servicios y campañas promocionales.
- De igual forma, la Propiedad intelectual de sus procesos operativos, esquema de comercialización, esquema de construcción, planos, sistema de información financiera, operativa y administrativa.

10.- TRATAMIENTO DE DESEMPEÑO E INQUIETUDES:

- Quienes ejerzan funciones de jefatura, motivarán las prácticas de trabajo y conductas positivas de cada uno de sus colaboradores; promoverán metas razonables, a las cuales harán seguimiento hasta conseguir el éxito planeado; tienen la responsabilidad de hacer seguimiento para que se cumplan las

tareas individuales, en un ambiente de respeto y armonía; y tienen el compromiso de informar cualquier alteración a los principios de este Código.

- En FUIROIANI Obras y Proyectos S. A., fomentaremos una cultura de responsabilidad, honestidad, ética y respeto, entre todos nuestros Directivos, Funcionarios y Empleados.
- En caso de dudas o aclaraciones expuestas por funcionario y empleados, ésta serán absueltas por el área de Recursos Humanos.
- No será tolerado el comportamiento deshonesto, aún si el resultado equivalga a un beneficio para FUIROIANI Obras y Proyectos S. A.
- Debe ser evidente que todos los empleados y colaboradores de FUIROIANI Obras y Proyectos S. A., sin distinción alguna, sean tratados de igual manera, sin importar su posición.
- FUIROIANI Obras y Proyectos S. A., tiene “cero tolerancia” para el comportamiento no ético, incluyendo los informes financieros fraudulentos.
- FUIROIANI Obras y Proyectos S. A., no tendrá filiación ideológica, política ni partidista.
- Cuando un Director, Funcionario o Empleado, elija participar en política, deberá renunciar al cargo que desempeña.
- Cada vez que un colaborador emitiera comentario u opiniones de carácter político, lo harán a título individual y no a nombre de la empresa.

11.- CONTRAVENCIONES AL CÓDIGO:

NO SERAN TOLERADAS LAS CONTRAVENCIONES AL CODIGO DE CONDUCTA, AL EFECTO SE DEBERÁ TENER EN CUENTA QUE LAS INFRACCIONES INCLUYEN:

- Los desacatos al código, tendrán como resultado una medida disciplinaria

- Las medidas disciplinarias se ejecutarán dependiendo las circunstancias y pueden incluir una carta de amonestación pérdida de aumentos salariales, pérdida de ascensos, suspensión, e incluso la terminación del contrato de trabajo.

A Todos los Directores, Funcionarios y Empleados, les será entregado este código, a efecto de acatar y cumplir las disposiciones vertidas en el presente documento.

ANEXO 6

1. Ley de Prevención Detección y Erradicación del delito de Lavado de Activos y Financiamiento de Delitos.
2. Reglamento General de la Ley de Prevención, detección, erradicación del Delito de Lavado de Activos y Financiamiento del Delito
3. Resolución UAF-DG-2012-0035 notificase a las personas jurídicas, que tengan como actividad la construcción o la inversión e intermediación inmobiliaria.

LEY DE PREVENCION, DETECCION Y ERRADICACION DEL DELITO DE LAVADO DE ACTIVOS Y DEL FINANCIAMIENTO DE DELITOS

Nota: Denominación de Ley sustituida por Ley No. 00, publicada en Registro Oficial Suplemento 352 de 30 de Diciembre del 2010.

TITULO I

DE LA NATURALEZA Y AMBITO DE LA LEY

CAPITULO I

DE LA FINALIDAD Y OBJETIVOS

Art. 1.- Esta Ley tiene por finalidad prevenir, detectar oportunamente, sancionar y erradicar el lavado de activos y el financiamiento de delitos, en sus diferentes modalidades. Para el efecto, son objetivos de esta Ley los siguientes:

- a) Detectar la propiedad, posesión, utilización, oferta, venta, corretaje, comercio interno o externo, transferencia gratuita u onerosa, conversión y tráfico de activos, que fueren resultado o producto de delitos, o constituyan instrumentos de ellos, para la aplicación de las sanciones correspondientes;
- b) Detectar la asociación para ejecutar cualesquiera de las actividades mencionadas en el literal anterior, o su tentativa; la organización de sociedades o empresas que tengan ese propósito; y, la gestión, financiamiento o asistencia técnica encaminados a hacerlas posibles, para la aplicación de las sanciones correspondientes;
- c) Decomisar, en beneficio del Estado, los activos de origen ilícito; y,
- d) Realizar las acciones y gestiones necesarias para recuperar los activos que sean producto de los delitos mencionados en esta Ley, que fueren cometidas en territorio ecuatoriano y que se encuentren en el exterior.

CAPITULO II

DE LA INFORMACION

Art. 2.- Además de las y los sujetos obligados a informar, quienes conocieren de hechos relacionados con los delitos mencionados en esta Ley los informarán a las autoridades competentes y, en el caso de que conozcan de la existencia de operaciones o transacciones económicas inusuales e injustificadas, informarán de

ello a la Unidad de Análisis Financiero (UAF). Se entenderá por operaciones no legales todos los movimientos económicos, realizadas por personas naturales o jurídicas que no guarden relación con lo previamente establecido en la entidad reportante y que no puedan sustentarse.

La Unidad de Análisis Financiero (UAF) es la dependencia competente para receptor toda clase de información y reportes relacionados con los delitos de lavado de activos y el financiamiento de delitos.

Art. 3.- Las instituciones del sistema financiero y de seguros, además de los deberes y obligaciones constantes en la Ley General de Instituciones del Sistema Financiero y otras de carácter específico, deberán:

- a) Requerir y registrar a través de medios fehacientes, fidedignos y confiables, la identidad, ocupación, actividad económica, estado civil y domicilios, habitacional u ocupacional, de sus clientes, permanentes u ocasionales. En el caso de personas jurídicas, el registro incluirá la certificación de existencia legal, capacidad para operar, nómina de socios o accionistas, montos de las acciones o participaciones, objeto social, representación legal, domicilio y otros documentos que permitan establecer su actividad económica. La información se recogerá en expedientes o se registrará en medios magnéticos de fácil acceso y disponibilidad; y, se mantendrá y actualizará durante la vigencia de la relación contractual. Los sujetos obligados del sistema financiero y seguros mantendrán los registros durante los diez años posteriores a la fecha de finalización de la última transacción o relación contractual;
- b) Mantener cuentas y operaciones en forma nominativa; en consecuencia, no podrán abrir o mantener cuentas o inversiones cifradas, de carácter anónimo, ni autorizar o realizar transacciones u operaciones que no tengan carácter nominativo, salvo las expresamente autorizadas por la ley;
- c) Registrar las operaciones y transacciones individuales cuya cuantía sea igual o superior a diez mil dólares de los Estados Unidos de América o su equivalente en otras monedas, así como las operaciones y transacciones múltiples que, en conjunto, sean iguales o superiores a dicho valor, cuando sean realizadas en beneficio de una misma persona y dentro de un período de treinta (30) días. La obligación de registro incluirá las transferencias electrónicas, con sus respectivos mensajes, en toda la cadena de pago. El registro se realizará en los respectivos

formularios aprobados por la Superintendencia de Bancos y Seguros, en coordinación con la Unidad de Análisis Financiero (UAF). Las operaciones y transacciones individuales y múltiples se deberán presentar en un periodo de 15 días posteriores al cierre del mes.

d) Reportar, bajo responsabilidad personal e institucional, a la Unidad de Análisis Financiero (UAF) las operaciones o transacciones económicas inusuales e injustificadas, dentro del término de dos (2) días, contado a partir de la fecha en que el comité de cumplimiento de la institución correspondiente tenga conocimiento de tales operaciones o transacciones; y,

e) Reportar a la Unidad de Análisis Financiero (UAF), dentro de los quince (15) días posteriores al cierre de su ejercicio mensual, sus propias operaciones nacionales e internacionales cuya cuantía sea igual o superior a diez mil dólares de los Estados Unidos de América o su equivalente en otras monedas.

Las operaciones y transacciones señaladas en los literales c), d) y e) de este artículo, incluirán aquellas realizadas con jurisdicciones consideradas como paraísos fiscales.

Nota: Artículo por Ley No. 00, publicada en registro oficial suplemento 352 de 30 de diciembre del 2010

Concordancias:

LEY DE INSTITUCIONES DEL SISTEMA FINANCIERO, CODIFICACIÓN, ART. 30, 51.

Art. ...- A más de las instituciones del sistema financiero y de seguros, serán sujetos obligados a informar a la Unidad de Análisis Financiero (UAF) a través de la entrega de los reportes previstos en el artículo 3 de esta Ley, de acuerdo a la normativa que en cada caso se dicte: las filiales extranjeras bajo control de las instituciones del sistema financiero ecuatoriano; las bolsas y casas de valores; las administradoras de fondos y fideicomisos; las cooperativas, fundaciones y organismos no gubernamentales; las personas naturales y jurídicas que se dediquen en forma habitual a la comercialización de vehículos, embarcaciones, naves y aeronaves; las empresas dedicadas al servicio de transferencia nacional o internacional de dinero o valores, transporte nacional e internacional de encomiendas o paquetes postales, correos y correos paralelos, incluyendo sus operadores, agentes y agencias; las

agencias de turismo y operadores turísticos; las personas naturales y jurídicas que se dediquen en forma habitual a la inversión e intermediación inmobiliaria y a la construcción; los casinos y casas de juego, bingos, máquinas tragamonedas e hipódromos; los montes de piedad y las casas de empeño; los negociadores de joyas, metales y piedras preciosas; los comerciantes de antigüedades y obras de arte; los notarios; y, los registradores de la propiedad y mercantiles. Los sujetos obligados señalados en el inciso anterior deberán reportar las operaciones y transacciones económicas, cuyo valor sea igual o superior al previsto en el artículo 3 de esta Ley. Sin perjuicio de lo señalado en este artículo, la Unidad de Análisis Financiero (UAF) podrá solicitar información adicional a otras personas naturales o jurídicas de conformidad con el reglamento que se emita para el efecto.

Art. 4.- La Unidad de Análisis Financiero (UAF), mediante la emisión de los instructivos correspondientes, establecerá la estructura y contenido de los reportes provenientes de los sujetos obligados a informar establecidos por esta Ley.

En caso de que la Unidad de Análisis Financiero (UAF) requiera información adicional de los sujetos obligados o de cualquier institución del sector público, ésta deberá ser motivada y los requeridos tendrán la obligación de entregarla dentro del plazo de cinco días que podrá ser prorrogado, con la justificación correspondiente, hasta un máximo de quince días. Para fines de análisis, las instituciones del sector público que mantengan bases de datos tendrán la obligación de permitir el acceso de la Unidad de Análisis Financiero (UAF) a las mismas, en los campos que no sean de carácter reservado.

Art. 5.- Toda persona que ingrese o salga del país con dinero en efectivo, por un monto igual o superior a diez mil dólares de los Estados Unidos de América o su equivalente en otras monedas, tiene la obligación de declararlo ante las autoridades aduaneras, sin perjuicio de otras obligaciones tributarias establecidas en el ordenamiento jurídico. Este control de carácter permanente será realizado, en las áreas fronterizas terrestres, puertos marítimos y fluviales, aeropuertos y distritos aduaneros, por un grupo operativo conformado por funcionarios de la Corporación Aduanera Ecuatoriana, el Servicio de Rentas Internas y la Policía Nacional del Ecuador.

REGISTRO OFICIAL No. 666 DEL 21 DE MARZO DEL 2012

REGLAMENTO GENERAL DE LA LEY DE PREVENCIÓN, DETECCIÓN, ERRADICACIÓN DEL DELITO DEL LAVADO DE ACTIVOS Y FINANCIAMIENTO DEL DELITO

CAPÍTULO I DE LA FINALIDAD Y OBJETIVO

Art. 1.- Objetivo.- Este artículo se refiere a establecer las normas y procedimientos generales aplicables para el cumplimiento de los objetivos de la Ley de Prevención, Detección y Erradicación del Delito de Lavado de Activos y del Financiamiento de Delitos.

Art. 4.- Prórrogas a los sujetos obligados.- La Unidad de Análisis Financiero (UAF), podrá otorgar, por una sola vez, ante solicitud debidamente motivada y justificada Presentada por el sujeto obligado antes del vencimiento del plazo de reporte; una prórroga al plazo para la presentación de los reportes de las operaciones nacionales e internacionales cuya cuantía sea igual o superior a diez mil dólares de los Estados Unidos de América y/o de las operaciones o transacciones económicas inusuales e Injustificadas. En caso de concederse la prórroga, esta no será mayor al término de quince días contados desde la fecha prevista para el reporte.

CAPÍTULO V DE LAS SANCIONES

Art. 11.- Proporcionalidad de la sanción.- Cada organismo de supervisión y control deberá emitir los instructivos necesarios a fin de regular la imposición de las multas en conformidad con la ley y el principio de proporcionalidad establecido en la Constitución de la República. En caso de reincidencia por parte de las instituciones del Sistema Financiero y de Seguros en el incumplimiento de las obligaciones previstas en el artículo 3 de la ley, la Junta Bancaria establecerá la temporalidad para la suspensión dispuesta en el artículo 19 de la ley.

CAPÍTULO VI DEL PROCEDIMIENTO DE JUZGAMIENTO DE LAS CONTRAVENCIONES

Art. 12.- Procedimiento sancionatorio.- Una vez que la Unidad de Análisis Financiero (UAF) comunique sobre el incumplimiento en el envío de información, el organismo de control' notificará al sujeto obligado del presunto incumplimiento para que presente los justificativos y descargos de los que se creyere asistido. De no presentarse los justificativos y descargos requeridos en el término de diez días o que los mismos no desvirtúen la falta cometida; el organismo de control impondrá las sanciones previstas en el artículo 19 o artículo enumerado agregado a continuación del artículo 19 de la ley, según corresponda. Los justificativos y descargos presentados por el sujeto obligado se trasladarán a conocimiento de la Unidad de Análisis Financiero (UAF) para que en un término de treinta días presente al organismo de control el correspondiente informe técnico jurídico debidamente motivado.

REGISTRO OFICIAL 710 del 24 de mayo de 2012

UNIDAD DE ANALISIS FINANCIERO: RESOLUCIÓN UAF-DG-2012-0035

NOTIFICASE A LAS PERSONAS JURIDICAS, QUE TENGAN COMO ACTIVIDAD LA CONSTRUCCION O LA INVERSION E INTERMEDIACION INMOBILIARIA, QUE SON SUJETOS OBLIGADOS A INFORMAR A ESTA UNIDAD, SOBRE SUS ACTIVIDADES

Ab. Gustavo Iturralde Núñez

DIRECTOR GENERAL

UNIDAD DE ANÁLISIS FINANCIERO

CONSEJO NACIONAL CONTRA EL LAVADO DE ACTIVOS

Considerando:

Que, la Ley de Prevención, Detección y Erradicación del Delito de Lavado de Activos y del Financiamiento de Delitos, publicada en el Suplemento del Registro Oficial No. 352 de 30 de diciembre del 2010, establece que el Consejo Nacional Contra el Lavado de Activos, con personería jurídica de derecho público, está integrado por su Directorio y la Unidad de Análisis Financiero (UAF) cuya representación legal y judicial corresponde al Director General;

Que, el artículo enumerado posterior al artículo 3 de la Ley de Prevención, Detección y Erradicación del Delito de Lavado de Activos y del Financiamiento de Delitos establece que a más de las instituciones del sistema financiero y de seguros, serán

sujetos obligados a informar a la Unidad de Análisis Financiero (UAF) a través de la entrega de los reportes previstos en el artículo 3 de esa ley, de acuerdo a la normativa que en cada caso se dicte, entre otros las personas naturales y jurídicas sea de la construcción o de la inversión e intermediación inmobiliaria; que, el inciso 1 del artículo 4 de la Ley Ut Supra, en concordancia con el artículo 4 de la Ley para Reprimir el Lavado de Activos, vigente hasta el 29 de diciembre del 2010, establece que la Unidad de Análisis Financiero (UAF), mediante la emisión de los instructivos correspondientes, establece la estructura y contenido de los reportes provenientes de los sujetos obligados a informar establecidos por la ley; que, mediante Resolución No. UAF-DG-2012-0033 de 29 de marzo del 2012, el abogado Gustavo Iturralde, Director General de la Unidad de Análisis Financiero (UAF), emitió el Instructivo para la Prevención de los Delitos de Lavado de Activos y Financiamiento del Terrorismo de los Sujetos Obligados a Informar a la Unidad de Análisis Financiero (UAF).

Que, el artículo 1 del Instructivo Ut Supra establece que dicha norma es aplicable a todos los sectores designados como sujetos obligados a informar a la Unidad de Análisis Financiero (UAF). De manera concordante, el artículo 7 del referido instructivo de gestión de reportes, enuncia los tipos de reporte que deben ser presentados por los sujetos obligados a informar a la Unidad de Análisis Financiero; que, de conformidad con los artículos 2 y 4 del Instructivo para la Prevención de los Delitos de Lavado de Activos y Financiamiento del Terrorismo de los Sujetos Obligados a Informar a la Unidad de Análisis Financiero (UAF), los sujetos obligados a informar deberán obtener su respectivo código de registro y designar un oficial de cumplimiento en un plazo máximo de 90 días;

Que, el inciso segundo del artículo 4 de la Ley de Prevención, Detección y Erradicación del Delito de Lavado de Activos y del Financiamiento de Delitos, en concordancia con el literal b) del artículo 9 y con la disposición general segunda del mismo cuerpo legal, la Unidad de Análisis Financiero (UAF) tiene la facultad de requerir, a los sujetos obligados a informar, información adicional que considere necesaria para el cumplimiento de sus funciones;

Que, de acuerdo a su planificación interna, la Unidad de Análisis Financiero (UAF) ha emitido la estructura y contenido de los reportes correspondientes al sector de la construcción y de la inversión e intermediación inmobiliaria; y, en ejercicio de las

atribuciones previstas en los literales b), l) y m) del Art. 11 de la Ley de Prevención, Detección y Erradicación del Delito de Lavado de Activos y del Financiamiento de Delitos,

Resuelve:

Artículo 1.-

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, como sujetos obligados a informar a la Unidad de Análisis Financiero (UAF), en los términos previstos en la Ley de prevención y detección y erradicación del delito de activos y del financiamiento de delitos, en el instructivo para la prevención de de los Delitos de Lavado de Activos y Financiamiento del Terrorismo de los Sujetos Obligados a Informar a la Unidad de Análisis Financiero (UAF), en los de esta resolución, y en las demás instrucciones que por cualquier medio imparta la Unidad de Análisis Financiero (UAF).

Artículo 2.-

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, como sujetos obligados a informar, a partir de la fecha de publicación de la presente resolución en el Registro Oficial, y en un plazo no mayor a ciento cincuenta (150) días para los sujetos obligados que se dediquen a la construcción y trescientos (300) días para los sujetos obligados que se dediquen a la inversión e intermediación inmobiliaria, deberán presentar a la Unidad de Análisis Financiero (UAF), los siguientes reportes:

1. Reporte de operaciones o transacciones económicas inusuales e injustificadas, o de tentativas de operaciones y transacciones económicas inusuales e injustificadas. Se deberá adjuntar todos los sustentos del caso. El reporte de tentativas se deberá realizar solo cuando se tuviere constancia material del intento del hecho.
2. Reporte de operaciones y transacciones individuales cuya cuantía sea igual o superior a diez mil dólares de los Estados Unidos de América o su equivalente en otras monedas; así como las operaciones y transacciones múltiples que, en conjunto, sean iguales o superiores a dicho valor, cuando sean realizadas en beneficio de una misma persona y dentro de un período de treinta (30) días.

3. Reporte de no existencia de operaciones y transacciones económicas que igualen o superen el umbral legal.

4. Reporte de operaciones y transacciones individuales propias, nacionales e internacionales, cuya cuantía sea igual o superior a diez mil dólares de los Estados Unidos de América o su equivalente en otras monedas; así como las operaciones y transacciones múltiples que, en conjunto, sean iguales o superiores a dicho valor, cuando sean realizadas en beneficio de una misma persona y dentro de un período de treinta (30) días.

Artículo 3.-

Notificar a todas las personas jurídicas cuya actividad u objeto social, principal o secundario, sea la construcción o la inversión e intermediación inmobiliaria, a nivel nacional, que como sujetos obligados a informar, la información necesaria para la estructura del reporte deberá contener los siguientes datos:

3.1. Respecto del cliente:

3.1.1. Número de identificación o registro único de contribuyentes;

3.1.2. Nombres completos o razón social.

3.1.3. País de nacionalidad.

3.2 Respecto del producto(s):

3.2.1 Tipo de proyecto.

3.2.2. Tipo de producto.

3.2.3 Cantón de ubicación del proyecto o del producto.

3.2.4. Número de identificación del proyecto o predio.

3.2.5. Costo total del proyecto o producto.

3.2.6. Dirección del proyecto o producto.

3.2.7. Número de unidades del proyecto o producto.

3.3. Detalle de la transacción:

3.3.1. Fecha de transacción.

3.3.2. Número de identificación del proyecto o predio (producto).

3.3.3. Instrumento monetario con el que se realizó la transacción.

3.3.4. Moneda.

3.3.5. Tipo de la transacción.

3.3.6. Tipo de documento legal.

3.3.7. Dirección del bien.

3.3.8. Tipo y número de identificación persona natural o jurídica financista.

3.3.9. Número de identificación persona natural o jurídica financista.

3.3.10. Nombre/razón social de la persona natural o jurídica financista.

3.3.11 País de origen de la transacción

3.3.12. Código de agencia.

3.3.13. Cantón.

Artículo 4.-

Establecer un plazo de noventa (90) días para que todas las personas jurídicas cuya actividad u objeto social, principal o secundario, sea la construcción o la inversión e intermediación inmobiliaria, a nivel nacional, envíen, adjunto a una carta suscrita por el representante legal, el nombre completo y cédula de ciudadanía de la funcionaria o del funcionario a quien se asignará el desempeño del cargo de oficial de cumplimiento con la finalidad de que sea acreditado por la Unidad de Análisis Financiero (UAF), conforme lo prevé el numeral 4.2 del artículo 4 del Instructivo para la Prevención de los Delitos de Lavado de Activos y Financiamiento del Terrorismo de los Sujetos Obligados a Informar a la Unidad de Análisis Financiero (UAF), esta persona debe cumplir los siguientes requisitos mínimos:

4.1. Ser designado como oficial de cumplimiento por el representante legal.

4.2. Estar en pleno goce de sus derechos civiles y políticos.

4.3. Acreditar, preferentemente, título universitario en derecho, economía, administración de empresas, contabilidad, auditoría o carreras afines a banca y finanzas. En caso de no contar con un título de los referidos, se deberá acreditar experiencia de al menos tres (3) años en el área técnica u operativa del sector.

4.4. No registrar antecedentes por la Comisión de Infracciones a la Ley de Sustancias Estupefacientes y Psicotrópicas.

Para el efecto, remitirá a la Unidad de Análisis Financiero (UAF):

1. Solicitud de acreditación de oficial de cumplimiento, que se encuentra publicada en la página web institucional: www.uaf.gob.ec. El representante legal del sujeto obligado es responsable de la información consignada de dicho formulario.

2. Declaración de responsabilidad del representante legal actualizado, en el formato publicado en la página web institucional: www.uaf.gob.ec;

3. Copia certificada de la cédula de ciudadanía y papeleta de votación.

4. En el caso que el postulante sea extranjero, deberá presentar copia certificada y actualizada de la autorización para trabajar en el Ecuador, emitida por el Ministerio de Relaciones Laborales.

5. En caso de que el solicitante no acredite títulos universitarios, debe presentar certificaciones de las empresas en las que haya prestado sus servicios que reflejen la experiencia.

6. Declaración juramentada actualizada a la fecha de ingreso de los documentos, en el formato publicado en la página web institucional: www.uaf.gob.ec.

7. Cualquier otro documento o información que considere necesario.

Así mismo, establecer un plazo de noventa (90) días para que todas las personas jurídicas cuya actividad u objeto social, principal o secundario, sea la construcción o la inversión e intermediación inmobiliaria, a nivel nacional envíen su solicitud de código de registro para reportes, adjunto a los requisitos establecidos en la resolución del Instructivo para la Prevención de los Delitos de Lavado de Activos y Financiamiento del Terrorismo de los Sujetos Obligados a Informar a la Unidad de Análisis Financiero.