



**UNIVERSIDAD CATÓLICA
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL
FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS Y ADMINISTRATIVAS
CARRERA DE CONTADURÍA PÚBLICA E INGENIERÍA EN
CONTABILIDAD YAUDITORÍA**

TEMA:

Propuesta metodológica para la aplicación de estándares de cumplimiento de la unidad de análisis financiero y económico (UAFE) en las obligaciones del sector inmobiliario de la ciudad de guayaquil

AUTORES:

López Medina, Nathalie Elizabeth

Sobrevilla Cruz, César Antonio

TRABAJO DE TITULACIÓN PREVIO A LA OBTENCIÓN DEL TÍTULO DE
INGENIERAS EN CONTABILIDAD Y AUDITORÍA, CPA

TUTOR:

Ing. Delgado Loor Fabián Andrés, Msc

Guayaquil – Ecuador

9 de Marzo 2021



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

CERTIFICACIÓN

Certificamos que el presente trabajo fue realizado en su totalidad por: López Medina, Nathalie Elizabeth y Sobrevilla Cruz, César Antonio como requerimiento parcial para la obtención del Título de: Ingeniero en Contabilidad y Auditoría.

TUTOR

f. _____

Ing. Delgado Loor Fabián Andrés, Msc

DIRECTORA DE LA CARRERA

f. _____

CPA. Vera Salas, Laura Guadalupe, MSc. Ph. D

Guayaquil, 9 de Marzo del 2021



**UNIVERSIDAD CATÓLICA
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL
FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS Y ADMINISTRATIVAS
CARRERA DE CONTADURÍA PÚBLICA E INGENIERÍA EN
CONTABILIDAD YAUDITORÍA**

DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD

Nosotros, López Medina, Nathalie Elizabeth y Sobrevilla Cruz, César Antonio

DECLARAMOS QUE:

El trabajo de titulación **Propuesta metodológica para la aplicación de estándares de cumplimiento de la unidad de análisis financiero y económico (UAFE) en las obligaciones del sector inmobiliario de la ciudad de Guayaquil** previa a la obtención del Título de: Ingeniería en Contabilidad y Auditoría, ha sido desarrollado respetando derechos intelectuales de terceros conforme las citas que constan al pie de las páginas correspondientes, cuyas fuentes se incorporan en la bibliografía. Consecuentemente este trabajo es de nuestra total autoría.

En virtud de esta declaración, nos responsabilizamos del contenido, veracidad y alcance científico del trabajo de titulación referido.

Guayaquil, 9 de marzo del 2021

LOS AUTORES

f. 

López Medina Nathalie Elizabeth

f. 

Sobrevilla Cruz César Antonio



**UNIVERSIDAD CATÓLICA
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL
FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS Y ADMINISTRATIVAS
CARRERA DE CONTADURÍA PÚBLICA E INGENIERÍA EN
CONTABILIDAD YAUDITORÍA**

AUTORIZACIÓN


Nosotros, López Medina, Nathalie Elizabeth y Sobrevilla Cruz, César Antonio

Autorizamos a la Universidad Católica de Santiago de Guayaquil, la publicación en la biblioteca de la institución del trabajo de titulación **Propuesta metodológica para la aplicación de estándares de cumplimiento de la unidad de análisis financiero y económico (UAFE) en las obligaciones del sector inmobiliario de la ciudad de Guayaquil**, cuyo contenido, ideas y criterios son de nuestra exclusiva responsabilidad y total autoría.

Guayaquil, 9 de marzo del 2021

LOS AUTORES

f. 
López Medina Nathalie Elizabeth

f. 
Sobrevilla Cruz César Antonio

REPORTE URKUND

<https://secure.orkund.com/old/view/91925399-927323-814003#FcM5CgJBFAXu3T8kL8vcxUxkEGIAyeZULy7bUF9xvsc25WZwRpgZ2iuHWvBLOEscCV4/PMqCHGEFSIbKYkMXQNzTBZKHWWOVkFHopPQ5TeMc76O+Zz7/dqfY6MLSRCZcrI5llp8fw==>

The screenshot displays the URKUND interface. On the left, document details are shown: 'Documento: T_UCSG_LOPEZ_NATHALIE_SORBEVILLA_CESAR.docx (D96284491)', 'Presentado: 2021-02-22 16:02 (-05:00)', 'Presentado por: Fabian Andres Delgado Loor (fabian.delgado@cu.ucsg.edu.ec)', and 'Recibido: fabian.delgado.ucsg@analisis.orkund.com'. A note states: '3% de estas 84 páginas, se componen de texto presente en 16 fuentes.' On the right, a table titled 'Lista de fuentes' lists 16 sources with columns for 'Categoría' and 'Enlace/nombre de archivo'. The sources include various academic documents, theses, and reports from institutions like UCSC, UNEMI, and Universidad Católica de Santiago de Guayaquil. At the bottom, there are navigation icons and a footer with '0 Advertencias', 'Reiniciar', 'Exportar', and 'Compartir'.

TUTOR

f. _____

Ing. Delgado Loor Fabián Andrés, Msc

Agradecimiento

Agradezco a Dios que con su infinita misericordia ha permitido que a través de estos años de estudio y a pesar de todas las dificultades que se pudieron presentar, me dotó de fortaleza, me inspiró de sabiduría y ha permitido que
alcance esta meta tan anhelada.

Este trabajo de tesis ha sido una gran bendición en todo sentido y te lo agradezco padre, y no cesar mis ganas de decir que es gracias a ti que esta
meta ésta cumplida.

A mis amados padres Alberto López y Elizabeth Medina porque durante toda mi carrera estudiantil han sido de gran apoyo y día a día me dieron los mejores consejos de mi vida que me hicieron ser una persona de buenos
valores.

Al Econ. Carlos José Achi mi jefe de trabajo y un eterno amigo, de manera especial y con imperecedera gratitud, le agradezco todo su apoyo, sus consejos y la profunda fe que depositó en mí y la cual creo no haber
defraudado.

A mí amado esposo y compañero de tesis César Sobrevilla por una meta más cumplida en nuestras vidas, gracias por esa entrega y amor que le
pones a todo.

A mis compañeros de estudios.

A mí tutor el Ing. Fabián Delgado por su acertada colaboración, dedicación y esmero en la elaboración de este trabajo de investigación.

Nathalie Elizabeth López Medina

Agradecimiento

A Dios.

A mi padre, César Sobrevilla Cornejo, por darme la oportunidad de culminar la carrera de Contabilidad y Auditoría en la Universidad Católica Santiago de

Guayaquil, el estudio es la mejor herencia de un padre para su hijo.

Asimismo, por alentarme a cumplir mis metas para ser un profesional con moral y ética.

A mi madre, Mónica Cruz Quinde, por darme su amor, por enseñarme a perseverar para el termino de mi carrera y tener el apoyo incondicional de una madre a su hijo.

A mi esposa, por ser mi compañera de vida y de Titulación, este logro es para nuestra familia, por perseverar en la realización como compañeros, amigos y esposos y toda meta que nos propongamos poder cumplirla en la gracia de Dios.

A los excelentes profesionales que tuve como maestros dentro de la Universidad, a mis amigos que desarrollé dentro de las diferentes materias inscritas, a pesar de no ser social tuve la oportunidad de conocer grandes amigos.

A mis compañeros de trabajo en PROFESIONALES Y SERVICIOS PROFISER C.LTDA., más que compañeros son mi familia, en todo este transcurso que estuve en la Universidad inicie con la empresa donde laboro.

César Antonio Sobrevilla Cruz

Dedicatoria

Dedico esta tesis a mis padres: Elizabeth, mi madre que durante todos los años con su profunda abnegación y entrega, me impulso y fue puntual en el cual yo me apoye y de esta forma he llegado a la meta que me propuse.

Alberto mi padre, que ha sido mi apoyo económico, moral y sobre todo anímico, que con su inmenso amor me lleno de autoestima, amor propio y perseverancia y gracias a ellos he llegado al objetivo propuesto.

A ti Nathalia , mi pequeña hija , que has sido fuente de inspiración para que yo busque cada día , ser mejor persona , convertirme en un profesional de la cual te sientas orgullosa , cuando crezcas , te amo y por eso quiero constituirme en un ejemplo para ti.

También dedico este trabajo a toda mi familia que siempre tuvieron conmigo en especial a mi primo Marco y mi tío Segundo que aunque ya no estén conmigo , esto se lo dedico a Uds.

Nathalie Elizabeth López Medina

Dedicatoria

A mi Padre, César Sobrevilla Cornejo por permitirme avanzar hacia mis metas, enseñarme la responsabilidad, perseverancia y siempre confiar en mí.

A mi madre, Mónica Cruz Quinde por formarme con carácter, humildad, y dedicarse siempre hacia sus hijos.

A mi abuela materna, Gladys Quinde Sánchez (+), por darme el amor que necesitaba, por siempre estar ahí, a pesar que pasaron 3 años de su partida este logro es para ella, mi amada Valentina.

Para mi hija, Nathalia Valentina Sobrevilla Lopéz, ésta meta es la primera para forjar un camino para ella, así como mis padres lo forjaron para sus hijos, mi epitome será darle el cariño, el amor, el conocimiento y la humildad para sus futuras metas.

A mis hermanos, que siempre estuvieron conmigo esperando que sean futuros profesionales, colegas y que nunca perdamos nuestro lazo de hermandad.

Y a los demás miembros de mi familia, aunque algunos ya partieron siempre los llevare en mi corazón.

Les dedico el presente trabajo de titulación.

César Antonio Sobrevilla Cruz



UNIVERSIDAD CATÓLICA
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL

FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS Y ADMINISTRATIVAS

CARRERA DE CONTADURÍA PÚBLICA E INGENIERÍA EN
CONTABILIDAD Y AUDITORÍA

TRIBUNAL DE SUSTENTACIÓN

f. _____
CPA. Vera Salas, Laura Guadalupe, Ph. D.
DIRECTORA DE CARRERA

f. _____
Ing. Diez Farhat, Said Vicente, PhD.
COORDINADOR DEL ÁREA

f. _____
Econ. Bernabé Argandoña, Lorena Carolina, MAE.
OPONENTE



UNIVERSIDAD CATÓLICA
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL

FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS Y ADMINISTRATIVAS

CARRERA DE CONTADURÍA PÚBLICA E INGENIERÍA EN
CONTABILIDAD Y AUDITORÍA

CALIFICACION

f. _____
Ing. Delgado Loor, Fabián Andrés, Msc.

TUTOR

Índice

Introducción	2
Antecedentes.....	4
Problemática.....	8
Justificación de la Investigación.....	11
Objetivos de la Investigación	12
Objetivo general	12
Objetivos específicos	12
Preguntas de investigación	12
Delimitación	13
Limitación.....	13
Capítulo I: Fundamentación Teórica	14
Marco teórico	14
Teoría del error.....	14
Teoría del dolo.....	14
Teoría de la culpabilidad.....	15
Modelo de gestión tributaria	15
Obligaciones tributarias	15
Impuestos.....	19
Evasión y elusión fiscal	21
Causas de evasión tributaria	23
Lavado de activos.....	24
Formas del lavado de activos.	25
Sector Inmobiliario.....	37
Marco conceptual.....	42
Error contable.....	42

Administración de Riesgos.	42
Debida diligencia.	42
Señales de alerta.....	43
Operación inusual e injustificada.	43
SISLAFT.....	43
Reporte.....	43
Beneficiario efectivo.....	44
Impuesto diferido.	44
Tributos.	44
Tasas.....	45
Donaciones especiales.	45
Contribuciones Especiales.....	45
Recaudaciones.....	45
Reglamento.	45
Instituciones Públicas.	45
Instituciones Privadas.....	46
Transacción.....	46
Impuesto a la renta.	46
Sector inmobiliario.	46
Ley de Plusvalía.	46
Impuestos.....	47
Lavado de activos.....	47
Contribuyente.	47
Sanciones.....	47
Sanciones tributarias	47
Empresas inmobiliarias.....	47
Ingreso gravable.....	47

Esquemas de préstamos.....	48
Esquemas de préstamos consecutivos.....	48
El papel de los profesionales no financieros.	48
Obtención de acceso a instituciones financieras a través de guardianes.	49
Cuentas fiduciarias.....	50
Vehículos corporativos.	51
Compañías offshore.	52
Arreglos legales.....	52
Empresas Shell.	53
Empresas de administración de propiedades.	54
Sociedades de inversión inmobiliaria no negociables.	54
Manipulación de la tasación o valoración de una propiedad.....	55
Sobrevaloración o infravaloración.....	55
Ventas y compras sucesivas.	55
Instrumentos monetarios.	56
Dinero en efectivo.....	56
Cheques y transferencias bancarias.....	57
Esquemas hipotecarios.....	58
Fondos ilegales en préstamos hipotecarios y pago de intereses.	58
Subvaloración de bienes inmuebles.	59
Sobrevaloración de inmuebles.....	59
Esquemas de inversión e instituciones financieras.....	60
Ocultar dinero generado por actividades ilegales	61
Indicadores de bandera roja.....	62
Mercados emergentes.....	64
Marco Legal	66

Estado	66
UAFE.....	67
Sociedades.....	69
Sector inmobiliario	75
Lavado de activos.....	78
Marco Referencial	79
Capítulo II: Metodología de la Investigación	99
Diseño de la Investigación	99
Tipo de Investigación	100
Concluyente Causal.....	100
Descriptiva.....	100
Fuentes de Información.....	100
Primaria	100
Secundaria	101
Herramientas	101
Investigación bibliográfica.....	101
Encuesta	101
Población, muestra y muestreo	102
Resultados parciales.....	103
Capítulo III: Propuesta metodológica	108
Planteamiento de la propuesta.....	108
Descripción de la empresa.....	109
Misión.....	109
Visión.....	109
Organigrama.....	109
Descripción del caso	111
Área de aplicación.....	111

FODA.....	111
Propuesta metodológica.....	112
Introducción.....	112
1. Directorio de la empresa.....	113
2. Objetivo.....	113
3. Fundamentación legal.....	113
4. Área de aplicación.....	114
5. FODA.....	114
6. Características de la propuesta.....	114
7. Funciones del oficial de cumplimiento.....	116
8. Políticas.....	116
9. Procedimientos.....	117
10. Señales de alerta.....	119
11. Registro de transacciones en la UAFE.....	120
12. Resultados encontrados.....	126
Conclusiones.....	127
Recomendaciones.....	131
Bibliografía.....	133

LISTA DE TABLAS

Tabla 1 <i>Métodos de lavado de activos</i>	30
Tabla 2 <i>Directorio</i>	113
Tabla 3 <i>Características</i>	115
Tabla 4 <i>Beneficios de los procedimientos</i>	115
Tabla 5 <i>Resultados</i>	126

LISTA DE FIGURAS

<i>Figura 1. Características del sistema tributario.</i>	16
<i>Figura 2. Teoría de Harrison.</i>	39
<i>Figura 3. Teoría de Marx.</i>	41
<i>Figura 4. Pregunta 1</i>	103
<i>Figura 5. Pregunta 2</i>	103
<i>Figura 6. Pregunta 3</i>	104
<i>Figura 7. Pregunta 4</i>	105
<i>Figura 8. Pregunta 5</i>	105
<i>Figura 9. Pregunta 6</i>	106
<i>Figura 10. Pregunta 7</i>	106
<i>Figura 11. Pregunta 8</i>	107
<i>Figura 12. Organigrama</i>	110
<i>Figura 13. Organigrama departamental</i>	110
<i>Figura 14. Ingreso</i>	120
<i>Figura 15. Pantalla de ingreso.</i>	121
<i>Figura 16. Menú del reporte RESU.</i>	121
<i>Figura 17. Estructura de la información.</i>	122
<i>Figura 18. Reportes en línea.</i>	123
<i>Figura 19. Ingreso de valores.</i>	123
<i>Figura 20. Detalle del cliente.</i>	124
<i>Figura 21. Resumen del cliente.</i>	124
<i>Figura 22. Detalle de la transacción.</i>	125
<i>Figura 23. Datos finales en el formulario.</i>	125
<i>Figura 24. Finalización del proceso.</i>	126

RESUMEN

Sin duda alguna el delito de lavado de activos perjudica a la economía de las compañías al generar una competencia desigual debido a las grandes cantidades de dinero de origen delictivo que estarían, manejando las compañías que se prestan a este ilícito. Se hace necesario implementar un manual de prevención de lavado de activos. En este proyecto se cumple con el objetivo general que consiste en proponer una metodología para la aplicación de estándares de cumplimiento de la Unidad de Análisis Financiero y Económico (UAFE) en las obligaciones del sector inmobiliario de la ciudad de Guayaquil. Así como también se cumple con los objetivos específicos que son: realizar la fundamentación teórica acerca del análisis y desarrollo de reportes ante la Unidad de Análisis Financiero y Económico UAFE, la cual sirva como un sustento para la búsqueda y obtención de los resultados propuestos; y determinar la existencia de procedimientos que mantienen en las inmobiliarias mediante el levantamiento de información a través de unas encuestas y entrevistas. Se realizó el desarrollo del marco teórico basado en las variables presentadas en su respectiva matriz, bajo el sustento de bases legales, documentales y bibliográficas. Después de emplear un tipo de investigación descriptivo con encuestas realizadas a los empresarios del sector mobiliario de la ciudad de Guayaquil; se procedió a realizar el análisis de los resultados de la investigación en base a un proceso de estudio bajo técnicas, métodos y procesos de investigación con el fin de llegar a conclusiones generales.

Introducción

El actual escenario de Ecuador, en lo relacionado al delito de lavado de activos, se ha analizado por medio de una observación de las normas jurídicas administrativas presentadas para prevenir este delito en los diversos sujetos obligados a llevar contabilidad; por medio de una recogida y análisis de los estándares internacionales y también la normativa nacional e internacional (Torre, 2016).

El estado ecuatoriano ha jugado un papel importante en la política tributaria. Aunque en los últimos ocho años, el conocimiento en materia económica no se ha profundizado de manera eficiente. A pesar que existe presión por parte del Servicio de Rentas Internas, el comportamiento del contribuyente sigue provocando un malestar en el país porque recurren al incumplimiento de la obligación tributaria con la evasión fiscal. Lo cual produjo una disminución de los ingresos fiscales, y el Estado no puede satisfacer sus proyecciones y satisfacer las necesidades de la sociedad, teniendo dificultades de la sostenibilidad fiscal (Valle, 2016).

El blanqueo de capitales o lavado de activos es una herramienta que las mafias han empleado. El resultado de estas actividades ilegales se utiliza para legalizar grandes cantidades de dinero e insertar dinero en la economía de un país, lo que genera más corrupción y delincuencia. Si bien no se trata de un programa nuevo, su impacto y consecuencias van más allá de las fronteras de un país, por lo que se ha establecido un marco organizativo y normativo a nivel internacional para prevenir, aprovechar la oportunidad de detectar, sancionar y erradicar estas prácticas delincuenciales (Torre, 2016).

Este reglamento está determinado como estándar internacional y, en consecuencia, se han emitido las evaluaciones correspondientes a varios países. Si bien el origen de este problema social se remonta a principios del siglo pasado, ha existido en los problemas de la sociedad actual de manera sistemática durante al menos los últimos treinta años (Torre, 2016).

El Grupo de Acción Financiera Internacional (GAFI) es una entidad que forma parte de los departamentos internos del gobierno y fue creada en el año 1989 por diversos miembros jurídicos y ministros. Esta institución definirá estándares e impulsará la aplicación efectiva de metodologías operativas, legales, regulatorias para luchar contra el terrorismo, lavado de activos y

financiar las amenazas al sistema financiero global. Además, trata de encontrar las vulnerabilidades nacionales para proteger el sistema financiero internacional de la utilización inadecuada (Torre, 2016).

Sin duda alguna el delito de lavado de activos perjudica a la economía de las compañías al generar una competencia desigual debido a las grandes cantidades de dinero de origen delictivo que estarían, manejando las compañías que se prestan a este ilícito. Se hace necesario implementar un manual de prevención de lavado de activos.

En primer lugar se debe revisar Ley Orgánica de Prevención, Detección y Erradicación del Delito de Lavado de Activos y del Financiamiento de Delitos expedida en julio del 2016. Antes que nada, en el artículo 11 de esta ley se establece que la Unidad de Análisis Financiero y Económico (UAFE) (2016) “es la entidad técnica responsable de la recopilación de información, realización de reportes, ejecución de las políticas y estrategias nacionales de prevención y erradicación del lavado de activos y financiamiento de delitos” (p.23). Por otro lado se debe considerar las resoluciones de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros que norman la implantación de medidas de control en las compañías ecuatorianas en relación con el delito de lavado de activos.

Muchas empresas del sector inmobiliario desconocen sobre los informes que se deben presentar ante la Unidad de Análisis Financiero y Económico UAFE, los requisitos que debe cumplir la información que se entrega y el tiempo en el que se debe cumplir con tales requerimientos. Considerando que el sector inmobiliario es uno de los más susceptibles para el lavado de activos, por la serie de entes o persona que intervienen.

El SRI ha presentado varios informes sobre políticas de comunicación. Sin embargo, para los contribuyentes, dicha información no se puede alcanzar completamente. Lo cual, trae problemas al departamento de impuestos. Es necesario evaluar el tipo de contribuyente y determinar la categoría de los empresarios informales en referencia con el pago de impuesto con el cual deben cumplir (Valle, 2016).

El proyecto se estructuró de cuatro apartados que se describen a continuación:

Apartado I. está estructurado en base al problema que afecta a las Compañías Inmobiliarias de la ciudad de Guayaquil el planteamiento de los objetivos, preguntas de investigación, el alcance y las limitaciones presentadas durante el proceso del trabajo de titulación.

Apartado II. se realizó el desarrollo del marco teórico basado en las variables presentadas en su respectiva matriz, bajo el sustento de bases legales, documentales y bibliográficas.

Apartado III. se procedió a realizar el análisis de los resultados de la investigación en base a un proceso de estudio bajo técnicas, métodos y procesos de investigación con el fin de llegar a conclusiones generales.

Apartado IV. comprende el diseño de la propuesta.

Antecedentes

Las intervenciones del Estado a favor de los bancos se produjeron desde el salvataje del Banco Continental durante el mandato del entonces presidente Sixto Duran Ballén. Se agudizó el problema cuando el gobierno de Jamil Mahuad, en 1998, estableció, por recomendación del Banco Mundial, la Agencia de Garantía de Depósitos (AGD) para que asuma la garantía de los depósitos, mientras que los banqueros no estaban obligados a entregar garantías por los préstamos que ellos obtenían.

Durante el mes de Enero del año 2000, Ecuador implementó la dolarización en la economía. Justamente después que Panamá, cambió su moneda oficial, el balboa, y adoptó el dólar como la moneda de curso legal. De esa manera, el país que se encontraba en una depresión económica como nunca en la historia, había quebrado su sistema financiero y también tenía una elevada deuda externa; y por ende, se había sumado a la lista de territorios o países que tenían el dólar como moneda oficial

Padilla (2011) indicó que:

Debido a la rigidez del tipo de cambio, Ecuador ha implementado la dolarización de la economía, dado que el actual sistema monetario no puede asegurar el equilibrio macroeconómico, aunque el precio sea estable. Sin embargo, el desarrollo económico de Ecuador no puede evitar la recesión, la crisis y otros fenómenos inherentes al sistema estructuralmente (p. 34).

También, Ecuador al mantener el dólar como una moneda de curso legal se encuentra vinculada con la crisis externa y los desequilibrios, principalmente de Europa y Estados Unidos. Esta crisis financiera mundial durante el año 2008 ha impactado en mayor proporción a los países vinculados estrictamente con estas economías, tanto comercial como monetariamente. La otorgación de créditos en los diversos sectores está vinculado con las fluctuaciones en el rendimiento de la economía y sus diversos sectores; por lo tanto también en el sector inmobiliario. Antes de implementar la dolarización, la inestabilidad de la economía provocada por devaluaciones constantes provocó variaciones permanentes en los precios, incrementando los costos en los sectores (Padilla, 2011).

El presupuesto definido para proyectos tenía variaciones constantes para aumentar los precios, donde el sector de la construcción tenía una tasa de crecimiento constante durante el periodo 1995 a 1998, y durante 1999 se produjo una crisis financiera, donde la economía y el sector inmobiliario se vieron fuertemente afectados, mostrando un decrecimiento. Desde la dolarización, este sector nuevamente ha surgido, demostrando una recuperación progresiva en la economía ecuatoriana; reflejando un aumento en la cantidad de habitaciones y facilidades de crédito (Padilla, 2011).

Para este apartado se realizó la consulta de diferentes proyectos, trabajos y artículos académicos que tengan relación con la presente investigación, donde se hace énfasis en los reportes que las constructoras deben presentar ante la Unidad de Análisis Financiero (UAF) como parte de los controles para la prevención de lavado de activos, siendo un riesgo alto que puede afectar económicamente a este sector donde se mantiene un alto flujo de dinero.

Según Del Valle y Menéndez (2015) en el proyecto de investigación: "Auditoría de cumplimiento con respecto a la normativa de prevención, detección y erradicación de delito de lavado de activos en la compañía Predios y Construcciones S.A. PRECONSA", cuyo objetivo general es determinar la aplicación de las regulaciones que dispone la Unidad de Análisis Financiero mediante el análisis de la normativa de prevención, detección y erradicación del delito de lavado de activos.

La conclusión del trabajo fue que la empresa PRECONSA no cumple con la aplicación de la normativa de prevención de lavados de activos debido a la ausencia de un manual de procedimientos y las deficiencias en los controles realizados por la entidad que pone en riesgo su situación económica y está expuesta a sanciones que establezca la autoridad reguladora.

El trabajo citado se toma como referencia debido al aporte de teorías generales acerca de los aspectos de control que se llevan para la aplicación y presentación de los reportes ante la UAFE, conforme a medidas empleadas para la prevención de lavado de activos. La utilidad metodológica es relevante por lo que se relaciona con los fines del proyecto para cumplir con los objetivos planteados para llegar a las conclusiones generales ante la investigación realizada al sector inmobiliario.

En el trabajo realizado por Illescas y Rocano (2015) titulado “Guía informativa y práctica para empresarios del área de construcción sobre la aplicación y presentación del informe final de lavados de activos a la Unidad de Análisis Financiero” planteó como objetivo reforzar las políticas y procedimientos de control para la prevención del lavado de activos que permita la correcta presentación de los reportes ante la UAFE.

Las conclusiones de la investigación se basaron en que la empresa constructora no ha implementado políticas y procedimientos que permitan evitar los riesgos de lavado de activos por lo que es fundamental orientar ante el desarrollo de acciones que sean basadas en el reglamento vigente para el cumplimiento en la presentación de los reportes ante la Unidad de Análisis Financiero UAFE.

A través del trabajo referenciado se toma en cuenta el valor teórico a través de un enfoque bibliográfico que tiende a aportar con conocimientos relacionados a la prevención de lavado de activos y sobre la Unidad de Análisis Financiero UAF, para el desarrollo de aportes empíricos conforme a la información recopilada.

Por último, en el trabajo realizado por Alvarado y Gálvez (2013) titulado “Implementación de metodología para mitigar el riesgo al lavado de activos en el banco de Loja S.A., 2012” plantearon como objetivo realizar un análisis de riesgo ante la prevención de lavado de activos mediante el desarrollo de métodos para el cumplimiento en la presentación de los reportes ante la UAF.

A través de los hallazgos de la investigación referenciada llegaron a la conclusión de que es necesario la administración de riesgos en la entidad bancaria debido a la falta de un proceso continuo de desarrollo de métodos para la evaluación y prevención de problemas relacionados al lavado de activos, siendo vital el aporte de estrategias dinámicas que estén orientadas a un conjunto de acciones secuenciales prácticas en la presentación de los reportes conforme a la normativa vigente y que es revisada ante la UAFE.

La referencia del trabajo citado tiene énfasis en la metodología empleada para la recolección de datos que permiten llegar a conclusiones basadas en un análisis para que a través de los resultados se puedan definir los aspectos más importantes para el diseño de una propuesta que tenga como propósito ser una herramienta para que la inmobiliaria pueda corregir los problemas generados por la falta de controles ante la prevención de riesgos de lavado de activos.

Hérrnandez (2005) mencionó que la primer Ley para evitar el lavado de activos tuvo vigencia el 27 de enero de 1987 y junto con ella la Ley de Control y Fiscalización del Tráfico de Estupefacientes y Sustancias Psicotrópicas. La Ley para evitar el lavado de activos menciona que este hecho ilícito es uno de los flagelos más perjudiciales para la sociedad debido al impacto que tiene en la economía, en la justicia y en los gobiernos.

En el 2000 Ecuador formó parte del Grupo de Acción Financiera de Latinoamérica (GAFILAT) junto con 16 países más, este organismo realizaba revisiones de desempeño ya que su objetivo es el de examinar la situación de los países latinoamericanos con respecto a actos relacionados al lavado activos.

En el 2011 Ecuador no pasó las revisiones respecto a seis recomendaciones por lo tanto el GAFILAT presentó el un informe con estas novedades al Grupo de Acción Financiera Internacional (GAFI), como consecuencia se incluyó a Ecuador en la lista negra de alto riesgo acerca del control de lavados de activos y terrorismo. Las razones por las que Ecuador estuvo en la lista negra fue porque no cumplió con el control de los casinos, inmobiliarias, actividades de contaduría independiente, el comercio de metales y piedras preciosas, fideicomisos, y notarios.

En el 2015 Ecuador dejó de estar en la lista negra ya que el GAFI mediante comunicado estableció que el país tuvo grandes avances en el control del lavado de activos y terrorismo, a pesar de que las normativas mejoraron no quiere decir que se cumplan, sin embargo los reportes emitidos por las compañías en el 2014 aumentaron a comparación de periodos anteriores.

De acuerdo con De la Torre (2016) en un informe emitido en el 2014 respecto a denuncias de probables casos de lavado de activos Ecuador emitió 20 reportes, Uruguay 7, Argentina 16, Colombia 18 y Chile 69. El autor indicó que existen dos maneras de controlar el tema, de manera preventiva y represiva. La preventiva está enfocada en las normativas a las cuales puede regirse las entidades que determinen el riesgo de la presencia de lavado de activos, mientras que la represiva está encaminada al cumplimiento del código penal y el control de los sujetos obligados, como por ejemplo el sector inmobiliario.

En Ecuador a través del tiempo se han creado varias normativas para la prevención del lavado de activos como la Ley Orgánica de Lavado de Activos y del Financiamiento de Delitos, La normativa para la Prevención de Lavado de Activos y Financiamiento de Delitos Incluidos el Terrorismo en las Entidades Financieras de la Economía Popular y Solidaria, en adición a ello en el Código Orgánico Integral Penal se establecen las sanciones por cometer delitos relacionados a lavado de activos.

Problemática

Los controles sobre el lavado de activos el sector industrial y productivo se encuentran sujetos a leyes y normativas indistintamente a la actividad que realizan. Entre los controles efectuados se encuentran aquellos que rigen sobre los activos con el fin de mitigar los riesgos en lavado de activos que es de vital importancia para mantener la eficiencia empresarial, la reducción de casos de irregularidades a nivel fiscal y el equilibrio financiero que están supeditadas al fortalecimiento de las medidas establecidas por la autoridad.

En referencia a Cárdenas, Cadena y Quintero (1994), a pesar de que el sector inmobiliario y de la construcción no posee activos para la comercialización internacional, son unas de las principales actividades que

actúan como intermediarios para el financiamiento externo e interno y la economía nacional. Lo que significa que estos sectores producen grandes flujos de capital, los cuales ayudan a la economía local.

En Ecuador se creó la Unidad de Análisis Financiero y Económico UAFE con la finalidad de dar cumplimiento a las leyes a nivel tributario, social, económico, optimizando los controles, de tal forma que el nivel de riesgo disminuya por eventos de lavado de activos. La creación de organismos y normas para el control de lavados de activos supone una necesidad prioritaria ante las conductas delictivas que ponen en riesgo la estabilidad económica – financiera del país; por lo que se hace énfasis en promover el manejo de procedimientos regidos bajo las normas que controlan activos en las empresas para que estas entreguen información confiable y exacta sobre los registros contables como parte de los principios éticos y tributarios (Tutiven, 2018).

El sector de la construcción es uno de los principales segmentos dinámicos de esta industria, porque produce cadenas con diferentes ramas de la industria y el comercio. Por tanto, su efecto multiplicador es extenso. La participación de esta actividad es a través de la infraestructura, carreteras, entretenimiento, deportes, educación, etc., mientras participa el sector privado construcción en sucursales (empresas, centros comerciales, etc.) o viviendas (inmobiliaria) (Jiménez, 2017).

Por lo tanto, la industria inmobiliaria en Ecuador se enfrenta a un período crítico en el proceso de desarrollo. Se han realizado ajustes para que el crecimiento se pueda aprovechar y restaurar en los últimos años, y gracias a ello, las actividades inmobiliarias se han desarrollado rápidamente. Han existido algunos períodos de crecimiento lento, pero mucho movimiento. Prueba de ello, son los continuos edificios que aparecen constantemente en las principales ciudades (Jiménez, 2017).

Según Tutiven (2018) en su estudio con respecto a la presentación de los informes ante la UAFE, la actividad de las inmobiliarias demanda un exhaustivo control sobre los activos; entre las causas del problema está que no existe un manual de procedimientos sobre las transacciones de compras y ventas debido a que sus procesos manuales no siguen una línea de trabajo en cuanto al inicio y fin de dichas transacciones. La falta de conocimiento de

procedimiento genera que no se registre adecuadamente las transacciones en el reporte de la UAFE, generando desconfianza ante el soporte documental.

Spann (2013) indicó que el sector inmobiliario es altamente susceptible para ocultar o limpiar dinero proveniente del lavado de activos por los distintos grupos de crimen organizado. A través de métodos estratégicos y complejos los criminales evitan que las entidades vinculadas al lavado de activos sean descubiertas con facilidad. En consecuencia a ello las organizaciones para la prevención del lavado de activos deben actuar sigilosamente para identificar los actos ilícitos.

Son altos los riesgos para las inmobiliarias de carecer de lineamientos para los procedimientos de compras y ventas bajo el cumplimiento de las normas que rigen sobre el lavado de activos; por lo que se pronostica que si no se toman las medidas necesarias de control la administración se puede ver afectada al presentarse involucrada en problemas legales debido al blanqueo de capitales.

Sin embargo, las infracciones fiscales se han convertido en uno de los principales problemas que afectan a la tributación nacional, porque ocasiona que recursos necesarios sean insuficientes para satisfacer las necesidades de la sociedad. De esta forma, la agencia de control tributario en Ecuador es el Servicio de Rentas Internas, la cual debe implementar controles para evitar la evasión fiscal y otros controles para evitar que algunos ciudadanos no eludan su responsabilidad con la sociedad (Barrezueta, 2016).

A pesar de la existencia de todos los marcos legales actuales, todavía es difícil obtener respuestas positivas a estas regulaciones por parte de los contribuyentes. Por el contrario, el SRI, en la auditoría de información como mecanismo de control, encontró que en muchos casos la evasión de impuestos es frecuente en los contribuyentes. Ante esta problemática, es fácil encontrar y analizar las razones y circunstancias que provocan el incumplimiento de ciertos contribuyentes con sus obligaciones tributarias y la evasión fiscal. La evasión fiscal es considerada actualmente como uno de los principales fenómenos que en última instancia destruye el sistema tributario y la tributación, porque resta ingresos nacionales; generando así recursos insuficientes para satisfacer las necesidades colectivas (Barrezueta, 2016).

Hay muchas formas de evadir impuestos, incluso el Servicio de Rentas Internas ha identificado empresas que utilizan la contabilidad dual. El primer tratamiento contable es reflejar las ganancias exactas de la empresa; segundo, el tratamiento contable del SRI y las agencias de control donde se refleja la pérdida o punto de equilibrio entre ventas o gastos; además, se consideran gastos que no deben aparecer en informes contables, utilidades encubiertas, facturas fantasma de las empresas, fideicomisos, pérdida de facturas o deterioro de facturas, entre otros (Valle, 2016).

La evasión tributaria más frecuente en los vendedores informales, es evitar informar al SRI acerca de sus ingresos, escondiendo los datos con el objetivo de pagar el valor mínimo referencial únicamente en base a la tabla de impuestos definida en el régimen simplificado (Valle, 2016).

Justificación de la Investigación

Al analizar la problemática el propósito de la investigación es realizar un análisis de los procedimientos realizados en las inmobiliarias través de la consulta de información interna a nivel administrativo y financiero; con la finalidad de identificar las causas –efectos del problema que incide en el riesgo de un mal manejo de los activos y la presentación de los informes y demás requerimientos a la UAFE.

El presente trabajo de titulación tiene la finalidad de servir de guía para el personal de las empresas del sector inmobiliario ante el desconocimiento de los requisitos que se deben presentar a la UAFE, la forma en la que se debe entregar la información. Por esa razón se planteó crear una guía que explique paso a paso el proceso para el cumplimiento de los distintos requerimientos que solicita la UAFE a las empresas inmobiliarias.

Además, también sirve como material de información para las personas en general que requieran obtener conocimiento respecto a los requerimientos que solicita la UAFE a las empresas del sector inmobiliario. Siempre es importante que los alumnos de las universidades, principalmente los que siguen carreras contables y económicas, conozcan acerca de las disposiciones que rigen en Ecuador.

Entre los beneficios que aportaría la investigación para la sociedad se encuentran:

Justificación económica: Al mantener informadas a las empresas del sector inmobiliario acerca de las penalizaciones por la ejecución de actividades fraudulentas, se reduciría la evasión de impuestos; ya que muchas empresas incurren en actividades ilícitas por desconocimiento de las obligaciones tributarias y de los estándares de cumplimiento de la UAFE. De esa manera, el Estado recaudaría los impuestos respectivos o recibiría los ingresos necesarios que sirvan para la ejecución de proyectos en beneficio de la sociedad.

Justificación social: El beneficio que aportaría este proyecto sería servir como guía para el cumplimiento de obligaciones financieras de las empresas del sector inmobiliario, porque muchas desconocen los requisitos que se deben presentar a la UAFE.

Objetivos de la Investigación

Objetivo general

Proponer una metodología para la aplicación de estándares de cumplimiento de la Unidad de Análisis Financiero y Económico (UAFE) en las obligaciones del sector inmobiliario de la ciudad de Guayaquil.

Objetivos específicos

Realizar la fundamentación teórica acerca del análisis y desarrollo de reportes ante la Unidad de Análisis Financiero y Económico UAFE, la cual sirva como un sustento para la búsqueda y obtención de los resultados propuestos.

Determinar la existencia de procedimientos que mantienen en las inmobiliarias mediante el levantamiento de información a través de unas encuestas y entrevistas.

Establecer una guía que permita cumplir correctamente con los requerimientos ante la UAFE de las empresas inmobiliarias.

Preguntas de investigación

¿De qué manera la propuesta metodológica contribuirá para que las empresas del sector inmobiliario de la ciudad de Guayaquil cumplan con los estándares de la UAFE?

¿Cuáles son las razones por las cuales las empresas del sector inmobiliario de la ciudad de Guayaquil podrían realizar actividades ilícitas como la evasión de impuestos?

¿De qué manera la correcta aplicación de los estándares de cumplimiento podría generar información adecuada para el reporte ante UAFE?

¿De qué forma se puede informar a las empresas del sector inmobiliario para que conozcan la aplicación de estándares de cumplimiento de la Unidad de Análisis Financiero y Económico (UAFE) en sus obligaciones financieras?

¿La falta de información acerca del cumplimiento de la normativa tributaria, conlleva a la evasión o elusión fiscal?

Delimitación

Las presentaciones tardías a los entes administradores y de regulación tienen como consecuencia el pago de multas. La UAFE bajo Resolución No. UAFE-DG-2019-0260 publicada en el Registro Oficial 142 indica que el monto de una multa puede ser de uno a 31 salarios básicos unificados SBU. Dentro de los sectores económicos que la UAFE establece la presentación de informes para la prevención del lavado de activos se encuentran las empresas inmobiliarias, por esta razón para el presente trabajo de titulación se tomó como objeto de investigación a las empresas del sector inmobiliario de la ciudad de Guayaquil.

Se ha escogido el presente sector de la economía debido a que el sector inmobiliario representa un peso trascendental en la economía del Ecuador, sin embargo, no se encuentra información completa sobre la productividad de dicho sector; ya que existen muchas empresas y trabajadores informales que no registran las ganancias obtenidas con exactitud.

Limitación

Entender a la perfección una norma o ley es complicado debido a la cantidad de información que posee, también se emiten resoluciones que modifican las leyes, por tanto, es importante la revisión y actualización constante, sin embargo, las modificaciones se ven reflejadas en un tiempo prolongado debido al análisis que se debe realizar. Durante el trabajo de titulación uno de los limitantes presentados es la escasa información actualizada.

Capítulo I: Fundamentación Teórica

Marco teórico

Teoría del error.

Cesano (2007) indicó que por error se comprende todo tipo de desconocimiento respecto a los elementos objetivos del tipo delictivo; la teoría del error se relaciona con la teoría del dolo y la teoría de la culpabilidad. Además, el delito de lavado de activos guarda relación con el error de carácter normativo y éste puede ser vencible o invencible; se mencionó que es vencible cuando el autor del error pudo haberlo evitado y se indicó que es invencible cuando el error no puede ser evitado. De tal manera que para el trabajo de titulación se decidió realizar un análisis bajo la teoría del error ya que se busca la creación de un documento que ayude a la aplicación correcta de los estándares para presentar los informes para la prevención del lavado de activos.

Teoría del dolo.

Esta teoría se refiere al cometimiento de conductas dolosas (perjudiciales), además de la intención y el conocimiento de actos no éticos (Cornejo, 2015). Por lo tanto, cuando un individuo comete algún acto ilícito, en ese momento tiene conocimiento de la antijuricidad y esto es lo que origina la teoría del dolo, la cual se clasifica en dos versiones, la versión estricta y limitada.

Versión estricta. “En esta el conocimiento del injusto debe ser actual, o sea un conocimiento efectivo y no la mera posibilidad de conocimiento, que se suele llamar conocimiento potencial” (Cornejo, 2015, p. 1).

Versión limitada. “Exige que el sujeto haya tenido la posibilidad de conocimiento de lo ilícito, en cuyo caso se le imputa la conducta a título de dolo, pues habiendo podido conocer la ilicitud ha debido conocerla conforme a los postulados del deber jurídico” (Cornejo, 2015, p. 1).

Determinación del dolo. De acuerdo con el autor el dolo constituye con el conocimiento de los elementos que generan la conducta culposa. Pero se debe tener en cuenta que la teoría del error y del dolo no son iguales ya que el error se origina por desconocimiento de los elementos antijurídicos y la teoría del dolo tiene como origen el conocimiento de los elementos y del acto ilícito.

Teoría de la culpabilidad

La culpabilidad puede asimilarse como un hecho psíquico ya que se relaciona con el estado de ánimo del individuo, sin embargo, desde el punto de vista jurídico no se identifica con lo moral, social, ni religioso. La jurisdicción indica que la culpabilidad se relaciona con los elementos normativos, por esta razón en el ámbito jurídico se castiga el acto culposo y en las distintas normativas ecuatorianas se describen las sanciones por el cometimiento de actos ilícitos (Pereda, 2008).

Modelo de gestión tributaria

En base a lo definido por Rodríguez (2013) se explica la manera de implementar un modelo de gestión tributaria:

Los requerimientos de equilibrio fiscal y estabilidad macro económica, indispensables para la conducción armónica del país, estimularon a quienes compartimos la misión de institucionalizar la administración tributaria, a redoblar esfuerzos y creatividad, para impulsar la creación de una cultura tributaria y obtener los recursos necesarios para la sostenibilidad del presupuesto del estado, bajo la convicción de que para afianzar los objetivos fiscales es necesario que los ingresos tributarios sustituyan a los ingresos petroleros; solo así se podrá independizar a la economía de los riesgos de fluctuación del mercado, aumentar los márgenes de seguridad del financiamiento público y disponer de los recursos necesarios para la operación de un fondo que permita emplearlos en inversiones prioritarias de desarrollo (P.32).

Obligaciones tributarias

El sistema tributario pide y solicita que todos los contribuyentes hagan conciencia de las obligaciones tributarias, cumplan y declaren de forma anual el impuesto a la renta y demás impuestos; para de esa manera evitar intereses y multas que se pueden generar por el incumplimiento en el periodo definido para realizar la declaración y el pago del impuesto (Baque & al., 2018).

Los tributos son comúnmente la muestra en dinero que la administración tributaria solicita cuando ejerce su poder de institución financiera en base a una ley creada y para hacer frente a los gastos, los cuales exigen el cumplimiento de sus objetivos. “Dentro de estos tributos están los impuestos, tasas y las contribuciones especiales” (Quintero, 2015, p. 36).

Las principales funciones del sistema tributario son: influir en la conducta, como promover los objetivos ambientales, financiar el gasto de las instituciones públicas y otras obligaciones que tiene el Estado, ser utilizada como un instrumento para controlar la igualdad de los ingresos, tiene un rol relevante para afinar las variaciones macroeconómicas como porción de un cuadro macroeconómico más extenso, los cual incluye políticas de comercio, cambiarias y monetarias, promueve la generación de trabajo y el desarrollo económico (Soriano, 2015).

Los objetivos, principios y herramientas del sistema tributario son los siguientes: (Soriano, 2015)



Figura 1. Características del sistema tributario.
Adaptado de Soriano, 2015.

En el artículo 31 de la Constitución de los Estados Unidos Mexicanos, en su apartado número cuatro define que es una obligación de los ciudadanos mexicano contribuir o aportar a los gastos del Estado tanto de la Federación como del gobierno estatal y municipal donde viven; de una forma proporcional e igualitaria que establezcan las leyes. De la misma forma, en base a dicha

disposición constitucional provienen otros principios para definir de manera general otras leyes sobre el pago de tributos (Arrijoja, 2001).

La política de tributación presenta la prioridad de dar a conocer las políticas del estado que se llevan a cabo, no solo con el aporte total o parcial de los gastos públicos que se desarrollan y de las obligaciones que tiene el estado con todos los ciudadanos. En el momento en que se llevan a cabo reformas tributarias se presenta un plan para demostrar la contribución de los grupos económicos y las debilidades que puedan presentarse o existir. La política de tributación se puede afectar por los intereses que tengan en las bases de cada tarifa, relaciones e impuestos en el proceso de las reformas políticas que no forman parte de los criterios técnicos determinados. En los últimos años las reformas de tributación en Latinoamérica indican que los modelos unifican los impuestos establecidos (Castañedas, 2013).

También, de acuerdo con el artículo 5 de la (Ley de prevención de lavado de activos y del financiamiento de delitos, 2016) se indica que:

A más de las instituciones del sistema financiero y de seguros, serán sujetos obligados a informar a la Unidad de Análisis Financiero y Económico (UAFE) a través de la entrega de los reportes previstos en esta ley, de acuerdo a la normativa que en cada caso se dicte, entre otros: 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; 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; los promotores artísticos

y organizadores de rifas; los registradores de la propiedad y mercantiles (p.4).

Tributos.

Desde su origen, el tributo ha constituido un componente del poder, anteriormente muchos ejercicios de poder y tributo eran detectables en todos los ámbitos políticos y aparecían en el desarrollo y ampliación de los imperios. Por medio de fuertes referencias: (a) contribuciones, (b) tributos, (c) impuestos, (d) derechos y e) contribuciones y características que brindan prácticas políticas y económicas, y los diferentes procedimientos adoptados por los políticos para resolver crisis económicas de los pueblos y las personas, que obtienen recursos, ya sea trabajo o dinero. Actualmente, debido a la tributación ejercida por la autoridad competente, la fuente y método de adquisición y mantenimiento del control han cambiado (Mendez, Morales, & Aguilera, 2005).

La clasificación de cada uno de los tributos según indicó (Cepeda & Paz, 2015) es considerado como un hecho importante y se encuentra explicado por: las contribuciones especiales que son cancelados solamente por determinados sujetos pasivos, ya que se benefician para cumplir con las obras ejecutadas por el gobierno y que contribuyen con un beneficio patrimonial. También, las tasas son tributos que pagan las personas jurídicas y personas naturales de forma específica por un servicio que otorga el Estado. Por último, los impuestos son los cobros realizados por parte del Estado, mientras los contribuyentes se encuentran en la obligación de pagarlos porque han generado patrimonio por el cumplimiento de las actividades económicas (Pilay, 2018).

El dinero recaudado por el estado por los aportes realizados por los ciudadanos ecuatorianos es un ingreso sostenible que se utiliza para pagar los gastos públicos que realiza el estado en beneficio de la sociedad. Al estar estipulado en la Carta Magna, se considera esto como principio de solidaridad ciudadana, lo cual significa que el Estado está obligado a brindar una serie de prestaciones que benefician a los ciudadanos. La tributación es la importancia más importante de la recaudación de ingresos, pero no se puede cambiar de manera que su creación o uso viole los derechos de los ciudadanos (Pilay, 2018).

En base a lo explicado por Prieto (2013):

La definición y aplicación de una estructura de ingresos impositivos produce un grupo de repercusiones en el comportamiento particular y la definición de recursos de la economía, varios de ellos investigados por la autoridad que asigna la política financiera y económica, entre otros que no son requeridos. Parte de ellos, son los que promueven que el contribuyente incumpla con las obligaciones tributarias. Entre las estrategias para el incumplimiento de las obligaciones tributarias están la evasión fiscal y la elusión de impuestos; de igual forma el desarrollo de las actividades vinculadas con la economía sumergida (p.4).

Impuestos

Los impuestos son considerados como una de las herramientas más importantes que tiene un gobierno, de esa manera podrán impulsar el desarrollo de la economía; también porque gracias a los impuestos el gobierno puede influir en los diferentes grados de asignación de los ingresos de la población. Ya sea por medio de la definición de tributos entre los diversos estratos o por medio del gasto social basado en la cantidad de recaudación alcanzada (Bonilla, 2012).

La política tributaria puede tener un impacto en la distribución de los ingresos de un país determinado de maneras diferentes. Primero por medio de la captación de fondos que se emplearán para los gastos públicos dirigidos al desarrollo y fortalecimiento del capital humano, colocando financiamiento en los gastos de educación, salud, sanidad, etc. De esa manera, la política tributaria se basa en factores que influyen en el desarrollo de capital humano, optimizando los ingresos del mercado y la distribución económica; esto es antes que se realice el pago de impuestos o transferencias.

Segundo, la política tributaria influye en la estructura de la repartición de la renta por medio de impuestos crecientes, buscando una modificación en la distribución económica; esto es después de las políticas. Desde ese punto de vista, los impuestos sobre el patrimonio o la renta, tienen un papel importante en la tributación (Gómez, 2006)

Impuestos directos

El impuesto directo se refiere a un contribuyente que está legalmente reconocido como contribuyente, por lo que es imposible transferirlo a un

tercero. Estos impuestos los pagan los contribuyentes en función de sus ingresos y actividades económicas, el ejemplo más evidente de este tipo de impuestos es el impuesto sobre la renta. Se centran en las manifestaciones directas de la riqueza, como el patrimonio y la renta. Dado que las reglas exigen que se paguen a los objetos que han sido verificados para cumplir con el evento generador, el contribuyente los satisface directamente.

Los impuestos directos gravan el patrimonio y la renta de las empresas o las personas basadas en la capacidad de pago que tengan. La base imponible se constituye por el total de los ingresos extraordinarios y ordinarios restando las deducciones y gastos que forman parte del atributo. Los ingresos por el trabajo realizado en relación de dependencia se gravan sobre el total de los ingresos restando las aportaciones al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social. Cuando se trata de ingresos que perciben las sociedades u otras personas, el nivel de aportación es superior. Este impuesto se forma como un ingreso fijo para el presupuesto del Estado porque son intransferibles a otras personas (Bajaña & Sares, 2017).

Los impuestos directos que gravan sobre ganancias, rentas y activo son: impuestos sobre activos totales, impuestos sobre la renta, impuestos a la propiedad urbana, contribuciones a las empresas gubernamentales, impuestos a los vehículos motorizados, impuestos a los activos en el exterior, impuestos a la salida de divisas, impuestos a las tierras rurales y el Régimen Impositivo Simplificado (Lataxnet, 2017).

Impuestos indirectos

A diferencia de los impuestos directos, los impuestos indirectos se refieren a impuestos que los contribuyentes pueden transferir sus pagos a terceros. En este tipo de impuestos, todos los contribuyentes son tratados por igual, porque no hay diferencia entre ellos, en base a sus condiciones sociales o condiciones económicas específicas. El mejor ejemplo es el impuesto al valor agregado donde todos los contribuyentes deben cancelar cuando ocurre un hecho imponible. Comienzan con las presentaciones indirectas de la riqueza, como el comportamiento de producción, intercambio y consumo. El pago del impuesto indirecto lo paga una tercera persona que ha transferido la obligación (Santiana, 2013).

Los impuestos indirectos deben ser pagados por la adquisición de un servicio o productos de tipo corporal en cualquiera de sus fases de comercialización; los impuestos deben pagarlos todas las personas que obtengan un producto sin considerar que dicha persona tenga o no capacidad tributaria. Estos impuestos si son transferibles a otras personas, donde todos realizan el pago de la misma tarifa (Bajaña & Sares, 2017).

Los impuestos directos que gravan sobre la producción y consumo entre ellos son: el impuesto a los consumos especiales, el impuesto al valor agregado, el impuesto a la transferencia de los títulos de propiedad de bienes raíces, el impuesto aduanero y el impuesto sobre las botellas plásticas (Lataxnet, 2017).

Por último, los impuestos son pagados por medio de ingresos privados de las personas los cuales son obtenidos por medio de beneficios, rentas y salarios. Los principios de estos impuestos son: el impuesto que cada persona pague debe ser verdadero y no arbitrario, la forma de pago, tiempo de cobro y cantidad adeudada debe ser exacta y precisa para todos los contribuyentes; la persona contribuye en base a la proporción de su capacidad de contribución o ingresos, la contribución debe ser percibida con poca diferencia entre la suma de lo que sale del presupuesto del cliente y lo que ingresa, el impuesto debe ser cobrado en el momento y forma que se acomode al contribuyente (Bajaña & Sares, 2017).

Evasión y elusión fiscal

La diferencia entre la elusión fiscal y la evasión fiscal radica en los diferentes significados que genera el concepto. La elusión fiscal que debe pagar una persona está relacionada con el cambio de comportamiento; es decir, la eliminación o reducción de la deuda tributaria; en este caso, el comportamiento del individuo no es considerado como ilegal. Porque los métodos que utiliza son completamente legales. Por otro lado, el fraude fiscal o la evasión fiscal es el uso voluntario de herramientas ilegales para pagar impuestos (Prieto, 2013).

En base a lo explicado por Santiana (2013) la elusión fiscal:

Se basa principalmente en el empleo de formas o figuras jurídicas aceptadas por el derecho, aunque en algunas ocasiones infrecuentes o atípicas, que buscan evadir la ocurrencia del hecho que tiene el

impuesto o reducir su valor, y suelen confundirse con el derecho de los contribuyentes de hacer uso de beneficios, exenciones y deducciones fiscales, lo cual por el contrario es conocido como Planificación Tributaria (p.23).

Por otro lado, el mismo autor Santiana (2013) indica que la evasión fiscal es toda omisión y acción total o parcial que tiende a retardar o disminuir el cumplimiento de una obligación tributaria. Además, “no sólo significa una pérdida de ingresos fiscales, con sus efectos consiguientes en la prestación de servicios públicos, sino que afecta directamente la equidad de los impuestos” (p.25).

También, de acuerdo a Santiana (2013) es “aquella parte de los tributos que no llega a las arcas fiscales por múltiples motivos, ya sea por el alto tamaño de la economía informal ó por aquella parte de la economía formal omitida en las declaraciones” (p.26).

El financiamiento de delitos y lavado de activos forma parte de un grupo de operaciones del tipo comercial y financiero llevado a cabo por personas jurídicas o naturales, con el objetivo de disfrazar o esconder actividades ilícitas relacionadas con los recursos o bienes que forman parte de actividades delictivas. El fin primordial de las actividades ilícitas que se llevan a cabo en diversos niveles, se enfoca en legalizar el dinero o pretender que se crea una legalidad de ese dinero por medio de operaciones ilícitas que surgen como resultado de actividades ilegales y que circulan por el sistema financiero sin ningún problema (Taípe, 2016).

Para esto los delincuentes acuden a realizar operaciones financieras que tienen a ser complejas, siendo personas que tienen una elevada capacidad en temas relacionados con las finanzas o se asesoran por expertos que tienen experiencia en el desarrollo de fórmulas para realizar el lavado de activos. Se puede decir que este proceso está planeado y se realiza por parte de organizaciones profesionales y especializadas, con el fin de evadir los controles definidos por la normativa legal vigente (Taípe, 2016).

En este delito puede caer cualquier dinero o bien originado por delitos altamente graves entre ellos: tráfico de sustancias estupefacientes, contrabando, corrupción, tráfico de órganos, secuestro, tráfico de armas, entre

otros delitos que tienen un alto impacto en el sistema judicial y financiero (Taipe, 2016).

Causas de evasión tributaria

Entre las principales causas de evasión tributaria se encuentran (Collosa, 2019):

- Población con un grado de educación por debajo del promedio
- Inflación anual
- Anarquía al distribuir las facultades de los diversos niveles del gobierno, principalmente en los países federales.
- Mala estructura tributaria del país
- Alícuotas elevadas y presión tributaria
- Falta de precisión y simplicidad en la legislación tributaria
- Probabilidad de incumplimiento sin riesgo elevado
- Regularizaciones de manera permanente
- Baja conciencia tributaria por parte de los ciudadanos
- Regímenes de promoción como exenciones, gastos tributarios e incentivos fiscales
- Falta de información acerca de la utilización y beneficios de los tributos.
- Ineficiencia en las políticas tributarias
- Economía informal elevada
- Empresas multinacionales con planificación tributaria compleja
- Presencia de paraísos fiscales alrededor del mundo
- Aumento de regímenes fiscales apropiados para atraer inversión extranjera directa
- Sistema financiero con diversas figuras que ayudan a transportar el dinero de manera sencilla y rápida
- Intangibles con alto peso, haciendo difícil definir un valor para los mismos
- Aumento de negocios digitales, siendo difícil para el sistema tributario controlar el pago de impuestos
- Dificultad para llevar un control de los valores de transferencia que realizan las empresas multinacionales

Lavado de activos

El lavado de activos es el hecho que oculta o disimula el origen, la naturaleza o control de bienes o dinero provenientes de eventos ilícitos. En base a UAFE (2018) “Implica introducir en la economía activos de procedencia ilícita, dándoles apariencia de legalidad al valerse de actividades lícitas, lo que permite a delincuentes y organizaciones criminales disfrazar el origen ilegal de su producto, sin poner en peligro su fuente” (p.1). Por lo general el lavado de activos se lo relaciona con el narcotráfico, venta ilícita de armas, prostitución, trata de personas, terrorismo y demás.

En Guayaquil, el sector inmobiliario es uno de los más importantes y rentables; hay alrededor de 6543 agentes inmobiliarios ubicadas en la ciudad. Sin embargo, la UAFE no se encuentra preparada para luchar contra el lavado de activos; de hecho, solamente dos empresas promotoras inmobiliarias de 15.000 que se encuentran Samborondón y Guayaquil han establecido un sistema para mitigar el peligro del lavado de activos (Verdezoto, 2013).

Las personas que se enfocan en el lavado de activos tienen como finalidad: resguardar su fortuna, realizar transacciones de liquidez, aumentar los ingresos y el patrimonio de forma injustificada, encontrar estrategias para legitimar el dinero, realizar transferencias de valores grandes, preservar la confidencialidad, y crear rastros de transacciones y papeles que confundan la procedencia de los recursos (Verdezoto, 2013).

El sector inmobiliario es uno de los principales financiados por el lavado de activos a nivel mundial. Inclusive, en Ecuador durante el año 2010 se lavaron alrededor de 1100 millones de dólares y al menos 800 millones circulaban en la economía de forma legal (El Comercio, 2012).

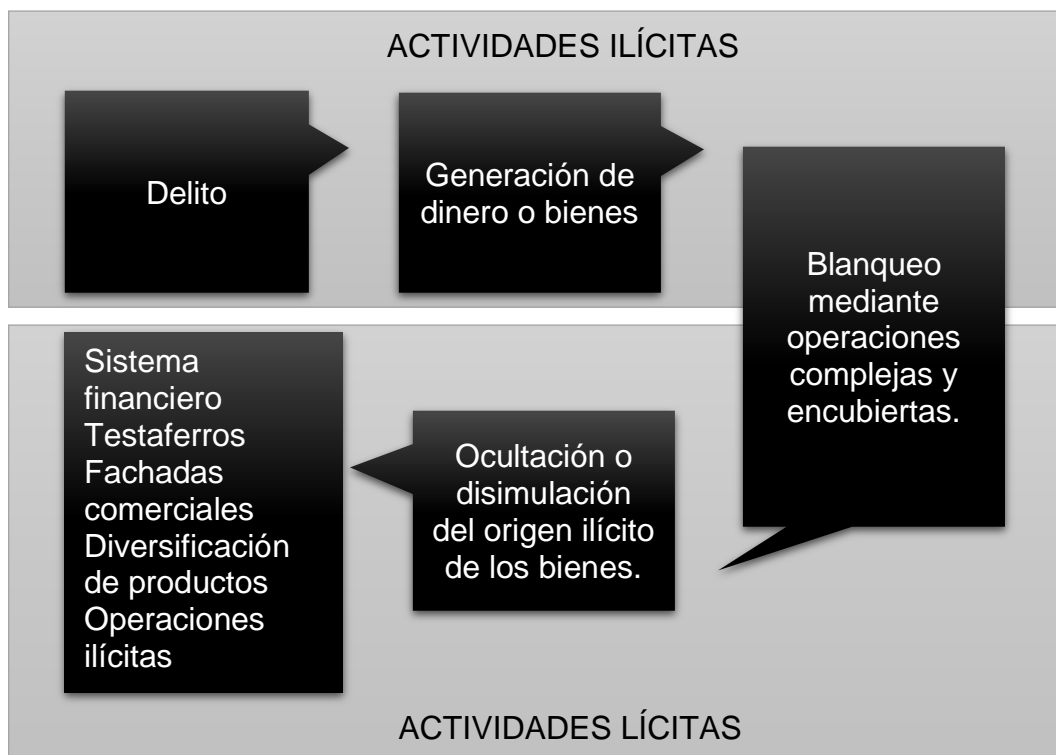


Figura 1. Diagrama del Lavado de Activos. Tomado de "Lavado de Activos" por UAF, 2018, p. 1.

Formas del lavado de activos.

Un examen de los casos de lavado de dinero nacionales e internacionales revela algunos métodos comunes de blanqueo a través de bienes raíces. Estos se enumeran a continuación. En Australia, se sabe que los delincuentes utilizan una combinación de estos métodos para blanquear fondos ilícitos a través de bienes raíces.

Uso de terceros. Para evitar la participación directa en el proceso de lavado de dinero, los delincuentes pueden intentar comprar una propiedad con un tercero o miembro de la familia como propietario legal. Los delincuentes proporcionan fondos ilícitos a un tercero para comprar bienes raíces en su nombre de. En algunos casos, los terceros pueden ser "limpiadores": terceros cómplices que no tienen antecedentes penales. Los delincuentes pueden utilizar la cuenta bancaria de un tercero para depositar y retirar fondos ilícitos para comprar una propiedad. Alternativamente, los delincuentes pueden utilizar a terceros para realizar transacciones en su nombre. El uso de terceros aleja a los delincuentes de los ilícitos fondos, disfraza la propiedad y complica los esfuerzos de confiscación de activos por parte de las autoridades.

Uso de préstamos e hipotecas. Los delincuentes utilizan préstamos o hipotecas para superponer e integrar fondos ilícitos en activos de alto valor, como bienes raíces. Los préstamos o las hipotecas se contratan fundamentalmente para cubrir el blanqueo de los productos delictivos. Los reembolsos en efectivo se utilizan en grandes cantidades de efectivo "estructuradas" más pequeñas para pagar préstamos o hipotecas. Esto permite mezclar fondos ilícitos con fondos legítimos. Los planes de "devolución de préstamos" son un ejemplo de este método. Los esquemas de devolución de préstamos implican que los delincuentes pidan prestados sus propios fondos ilícitos. Empresas extranjeras offshore controladas por delincuentes se utilizan como un prestamista aparentemente "independiente". Luego, el préstamo se utiliza para comprar bienes raíces y los reembolsos se realizan utilizando fondos. Este proceso oculta la verdadera naturaleza de los fondos y da a los reembolsos de préstamos una apariencia de legitimidad.

Manipulación de valores inmobiliarios. La manipulación de los valores de las propiedades implica que los delincuentes compren y vendan bienes raíces a un precio superior o inferior al valor de mercado. Compradores, vendedores y / o terceros (por ejemplo, agentes inmobiliarios) se confabulan para subestimar o sobrestimar el valor de una propiedad. La diferencia entre los valores reales y declarados se liquida con pagos en efectivo no revelados.

Subvaloración. La subvaloración implica registrar el valor de la propiedad en un contrato de venta que es menor que la compra real precio. La diferencia entre el precio contractual de la propiedad y su valor real es pagada en secreto por el comprador. al vendedor que utiliza fondos ilícitos. El criminal (comprador) puede reclamar que la cantidad divulgada en el contrato como haber sido pagado es compatible con sus medios económicos legítimos. Si la propiedad se vendió en el mercado o superior valor, las ganancias aparentes servirían para legitimar los fondos ilícitos. Este método también se utiliza para pagar menos impuestos de timbre. Cuanto menor sea el valor de una propiedad, menor será el impuesto de timbre pagadero.

Ventas sucesivas a valores superiores. Los delincuentes pueden confundir aún más la pista de auditoría al revender la propiedad en rápida sucesión. La propiedad se vende a mayor valor, ya sea a terceros

relacionados o conocidos, las empresas o fideicomisos controlados por el delincuente. Esto da como resultado ganancias aparentemente legítimas mientras el criminal mantiene el control final sobre la propiedad.

Estructuración de depósitos en efectivo para comprar reales inmuebles. La estructuración deliberada de depósitos en efectivo se ha observado en el lavado de activos a través de bienes raíces, depositar efectivo por debajo de la mesa a menudo en diferentes bancos o sucursales bancarias, para evitar la activación informes de transacciones de umbral a AUSTRAC. Este método a menudo implica grandes volúmenes de transacciones para numerosas cuentas para evitar la detección. Luego, los fondos se utilizan para obtener cheques bancarios para comprar bienes raíces.

Ingresos de alquiler para legitimar fondos ilícitos. Los delincuentes alquilan propiedades para generar ingresos por alquiler. En un esfuerzo por legitimar los fondos ilícitos, los delincuentes brindan préstamos con fondos ilícitos para cubrir los pagos del alquiler, ya sea en forma parcial o total. Los delincuentes también pueden depositar sus fondos ilícitos en una cuenta como alquiler "ficticio" que da la apariencia de ingresos de alquiler legítimos. Estos fondos ilícitos disfrazados ya que los "pagos de alquiler" se depositan de forma regular o por adelantado. Al hacerlo, los delincuentes combinan alquileres legítimos ingresos con fondos ilícitos e integrar con éxito los fondos ilícitos en el sector financiero. Los delincuentes también pueden comprar propiedades a nombre de un tercero y pagar el alquiler de ese tercero con fondos ilícitos. Al "alquilar" su poseer propiedad a través de un tercero, los delincuentes pueden disfrazar fondos y propiedad ilícitos.

Compra de bienes inmuebles para facilitar otras actividades criminales. Los delincuentes pueden comprar propiedades utilizando fondos ilícitos con la intención de realizar actividades delictivas en la propiedad; por ejemplo, cultivar cannabis o producir drogas sintéticas. Los fondos generados a partir de esta actividad delictiva pueden entonces utilizado para comprar propiedades adicionales. Al invertir fondos ilícitos en bienes raíces, los delincuentes buscan disfrazar la fuente original. de los fondos.

Reformas y mejoras de propiedad. Los delincuentes utilizan fondos ilícitos para pagar las renovaciones, lo que aumenta el valor de la propiedad. Además, los contratistas y los comerciantes no pueden declarar los pagos en

efectivo recibidos por las renovaciones, para evadir impuestos. Luego, la propiedad se vende a precio más alto. El uso de fondos ilícitos para pagar las renovaciones de la propiedad permite la superposición y la integración.

Uso de empresas pantalla, estructuras fiduciarias y societarias.

Las sociedades pantalla, las sociedades fantasmas, los fideicomisos y las estructuras empresariales establecidas en el país o en el extranjero se utilizan para lavar dinero a través de bienes raíces. Los títulos de propiedad mantenidos a nombre de una empresa o una empresa criminal de propiedad, con el control en manos de terceros para evitar vínculos obvios con criminales.

Uso de facilitadores profesionales o "Guardianes". El proceso de compra de bienes raíces en Australia generalmente involucra los servicios de facilitadores profesionales como bienes raíces agentes y un transmisor o abogado. Profesionales como abogados, contables, agentes inmobiliarios, asesores financieros y servicio fiduciario y empresarial. Los proveedores se conocen como "guardianes" porque, ya sea consciente o inconscientemente, pueden proporcionar un punto de entrada para aquellos que buscan hacer un uso indebido de sistemas financieros y corporativos legítimos para el lavado de dinero.

- Los servicios proporcionados por profesionales pueden ayudar a los delincuentes a lavar dinero a través de bienes raíces mediante:
- Establecer y mantener estructuras de entidades legales nacionales o extranjeras, por ejemplo, fideicomisos o empresas.
- Facilitar o realizar transacciones en nombre del delincuente
- Recibir y transferir grandes cantidades de efectivo
- Establecimiento de préstamos complejos y otros acuerdos crediticios
- Presentar a los delincuentes a las instituciones financieras
- Facilitar la transferencia de propiedad de la propiedad a nominados o terceros.

Los delincuentes pueden utilizar múltiples profesionales o guardianes para complicar aún más el proceso de lavado de dinero en un esfuerzo para evitar la detección. El uso de un profesional proporciona una apariencia de

legitimidad a la actividad delictiva y un amortiguador entre los delincuentes y sus actividades y activos financieros.

Los delincuentes en el extranjero que invierten en inmobiliaria australiana. Los grupos e individuos delictivos en el extranjero pueden comprar bienes raíces en Australia utilizando fondos ilícitos para ocultar activos de autoridades en su jurisdicción de origen. Los delincuentes pueden intentar integrar sus fondos en activos australianos en un intento para evitar la confiscación en su jurisdicción de origen. Las compras pueden financiarse a través de personal, empresa en el extranjero o cuentas fiduciarias. Los delincuentes también pueden utilizar a terceros para comprar y vender propiedades para ocultar aún más la propiedad.

Métodos para lavar activos

En la tabla que se presenta a continuación se pueden observar las causas del lavado de activos, los métodos empleados en el país y las posibles herramientas para mitigarlo.

Tabla 1

Métodos de lavado de activos

Causa	Métodos para lavar activos	Propuestas de mitigación
El trabajo de hormiga	Se trata de llevar a cabo transacciones pequeñas con el objetivo de evitar el reporte y registro de las transacciones en efectivo que sobrepasen una cantidad determinada. En esta figura, los pitufos están encargados de realizar varias transacciones que de manera independiente no representan un valor gran pero al sumarlas, representan un monto elevado.	-Analizar de forma exhaustiva el perfil de los clientes. -Vigilar a todo el personal que labora en la empresa -Definir los periodos específicos para realizar transacciones bancarias. -Elaborar un análisis de las transacciones comerciales bajas que se realizan en la empresa.
Complicidad de empleados	Los empleados de la empresa aceptan recibir grande cantidad de dinero, sin elaborar o presentar un informe acerca de la transacción realizada para evitar sospechas sobre dicha operación	-Los empleados no deben hacerse cargo de un proceso completo de principio a fin. -Controlar que los empleados no tengan una vinculación directa con los clientes. -Definir la transacciones realizadas que coinciden con el informe presentado

Mezclar	<p>Unificar y solucionar los productos ilícitos con el dinero legítimo de la empresa, mismos que al final del periodo contable son presentados como producto de las transacciones regulares del negocio</p>	<p>-Comprobar que las utilidades pasadas vayan acorde o hayan tenido un resultado relacionado con la utilidad actual.</p> <p>-Tener conocimiento sobre el mercado para definir los precios definidos en el mismo, y de esa forma evitar precios sobrevalorados o infravalorados en el negocio.</p> <p>-Evaluar que las ventas vayan acorde a aquellas del mercado.</p> <p>-Analizar las posibles actitudes sospechosas del contado.</p>
Compañías fachada	<p>Es una empresa que se ha establecido de forma legítima y se enfoca en realizar actividades comerciales. Sin embargo, la empresa es empleada para cubrir actividades de lavado de activos.</p>	<p>-Comprobar que el giro de negocio de la empresa sea igual al registrado.</p> <p>-Definir políticas para conocer al cliente o proveedor.</p> <p>-La UAFE y fiscalía deben realizar controles periódicos junto con el oficial de cumplimiento.</p>
Uso de banca offshore	<p>Las persona que realiza el lavado de activos traslada</p>	<p>-Analizar los antecedentes de los</p>

	<p>su dinero a instituciones financieras fuera del país, donde los intereses, sector bancario o leyes de reserva son estrictas, dificultando la adquisición de información acerca de los clientes.</p>	<p>clientes potenciales, considerando el país de origen y destino de los fondos.</p> <ul style="list-style-type: none"> -Definir la proveniencia de los fondos y el tipo de movimientos financieros. -Congelar dinero que pueda considerarse como sospechoso. -Desarrollar acuerdos que permitan compartir información entre diversos países.
<p>Venta de títulos o dinero por medio de intermediarios</p>	<p>La persona que realiza el lavado vende el dinero a sí mismo pero a nombre de una tercera persona, que frecuentemente es una empresa de portafolio. Este intermediario hace que el precio se eleve y el lavador aparenta tener una ganancia sobre este dinero o título.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Controlar que el intermediario ofrezca información importante para las instituciones de control. -Verificar la experiencia que tiene el intermediario en el sector al que pertenece. -Tener conocimiento de la relación existente entre el cliente y el intermediario.
<p>Compra de instrumentos monetarios o bienes</p>	<p>El lavador obtiene instrumentos monetarios o bienes tangibles con dinero que ha obtenido por medio de actividades ilícitas y busca obtener una</p>	<ul style="list-style-type: none"> -Conocer el origen de las facturas que justifiquen la compra. -Buscar el origen de los bienes

	rentabilidad de esos bienes en el sector financiero.	-Verificar que el comprador tenga la capacidad económica necesaria.
Constitución de fideicomisos	El lavador desarrolla una sociedad fiduciaria que se encarga de realizar actividades financieras y esconder la identidad de quien constituyó dicho fideicomiso.	-Incorporar normas para prevenir el lavado de activos. -Analizar de forma periódica los beneficios obtenidos. -Definir las actividades mercantiles que se desarrollarán bajo contrato. -Conocer el fin del fideicomiso. -Establecer la proveniencia de los fondos.
Facturas de importación y exportación falsas	Estas actividades son empujadas con frecuencia porque sirven para justificar las transferencias y de esa forma se puede transportar el dinero convertido en mercancías.	-Analizar el mercado y concluir si las facturas obtenidas corresponden al precio del mercado. -Evaluar que las importaciones y exportaciones no estén sobrevaloradas. -Confirmar constantemente con el cliente si las operaciones son realizadas de forma lícita.

		-Verificar que la exportación se haya realizado de forma efectiva.
Ventas fraudulentas de bienes inmuebles	Se muestran supuestas mejoras o nuevas valoraciones en los bienes muebles, de esa manera el lavador puede presentarlas como justificativo para el aumento del patrimonio; ya que ha vendido un bien que tiene un valor superior al adquirido.	-Comprobar el estado de los bienes inmuebles y su plusvalía. -Definir la frecuencia de crecimiento del lavador de activos. -Indagar información con las personas que forman parte del proceso de compra y venta.
Adquisición de empresas con problemas económicos	El lavador compra con empresas conocidas y tradicionales que presentan problemas económicos, en ciertas ocasiones proponen a los accionistas que su nombre no se vea reflejado y que ellos continúen apareciendo como propietarios.	-Analizar cómo la empresa con la crisis, obtuvo el financiamiento. -Verificar la participación en buenas prácticas comerciales. -Verificar que la empresa tenga oficial de cumplimiento. -Analizar el grado de cumplimiento de las normas para prevenir el lavado de activos.

Nota. Superintendencia de Bancos del Ecuador. (2015). *Prevención del Lavado de Activos.* Superintendencia de Bancos del Ecuador.

Etapas del lavado de activos

El Grupo de Acción Financiera Internacional conocido como GAFI, indica que el lavado de activos tiene tres fases bien definidas como son la estratificación, las diversificaciones o estratificación y la vinculación de los fondos; aunque hay diferentes criterios que podrían considerarse para futuros análisis como aquel del Departamento del Tesoro de Estados Unidos, el cual indica que hay una etapa inicial del lavado de activos como es la producción de riqueza originada por delitos graves. Después, se insertan en la economía legal donde son reagrupados y reinvertidos en las diversas actividades ilegales o legales (Felaban, 2017).

Además, hay otras definiciones más amplias y una de ellas está vinculada con el ciclo del agua donde se indica que el lavado de activos pasa por diversas etapas como aquella indicada por Blanco (1997) son “precipitación, infiltración, corriente de aguas subterráneas, desagüe, nueva acumulación y estación de bombeo, estación de depuración y aprovechamiento y evaporación y precipitación” (p.41).

Otras etapas del proceso de lavado de activos son definidos por (Felaban, 2017) como:

- La colocación se basa en la recepción física de productos de cualquier tipo o de dinero, los cuales son producto de actividades ilícitas. Inicialmente, la colocación del dinero en el sistema de economía, y principalmente en el financiero, tiene de considerarse como uno de los pasos más difíciles durante el proceso del lavado. Para esto, los delincuentes receptan elevadas cantidades de dinero y deben deshacerse de ese dinero antes que intervengan las autoridades.
- La diversificación, aquí los delincuentes elaboran un sistema para realizar transacciones en efectivo de valores inferiores y de esa forma evitar reportes. Incluyen los fondos o los bienes en la institución financiera o economía global, junto con un grupo de operaciones internacionales o nacionales; con el fin de invertir, ocultar, asegurar, transformar o custodiar los bienes que provienen de un delito o incluso combinarlos con dinero obtenido de forma lícita para anular la proveniencia del dinero ilícito.

- Integración: es la parte final del proceso, donde el dinero del lavado retorna al sistema financiero o la economía pero disfrazado de dinero legítimo. Ese dinero en efectivo o los bienes ubicados entre los agentes económicos se reciclan y transforman en otros bienes inmuebles o muebles o incluso en negocios de papel que ayudan al lavador a aprovechar la riqueza. De la misma forma, parte de esa ganancia es reinvertida para realizar nuevos delitos.

Indicadores para detectar el lavado de activos.

Los siguientes indicadores pueden ayudar a identificar un posible lavado de dinero. Aunque la existencia de un solo indicador no indica necesariamente una actividad ilícita, debe fomentar un mayor seguimiento y examen. En la mayoría de los casos, es la existencia de múltiples indicadores lo que levanta sospechas de una posible actividad delictiva.

- Efectivo depositado en montos estructurados en cuentas de préstamos hipotecarios.
- Efectivo depositado en una cuenta en cantidades estructuradas, luego retirado mediante transferencia o cheque bancario a un beneficiario que es una firma de bienes raíces, un transmisor o una cuenta de fideicomiso legal.
- Depósitos en efectivo utilizados para pagar el alquiler con meses de anticipación
- Efectivo utilizado para hacer un depósito significativo para la compra de una propiedad y el saldo es financiado por una fuente inusual: por ejemplo, un tercero, un prestamista privado o un banco extraterritorial.
- Transacciones complejas en las que se compran, revenden o intercambian varias propiedades.
- El cliente parece estar actuando en nombre de otra persona y es reacio a identificar a quienes representa.
- El cliente hace arreglos para que el producto de la venta de la propiedad se transfiera directamente a una cuenta en un lugar de alto riesgo.

- El cliente compra varias propiedades en un corto período de tiempo.
- El cliente compra o vende una propiedad por encima o por debajo del valor de mercado mientras aparentemente no le preocupa el resultado económico de la transacción.
- El cliente compra una propiedad a nombre de un tercero, familiar o menor.
- El cliente deposita efectivo para comprar una propiedad, pero luego se retira de la transacción y solicita un reembolso por controlar.
- El cliente reembolsa el préstamo antes de tiempo o se adelanta significativamente en sus pagos.
- Los depósitos para comprar una propiedad se han obtenido de un banco offshore.
- Introducción de partes desconocidas en una etapa tardía de una transacción.
- Propiedad de bajo valor comprada con mejoras posteriores pagadas en grandes cantidades de efectivo antes de revender.
- Compradores no individuales cuyas estructuras corporativas o de entidad legal son complejas sin aparente razón.
- La fuente de los depósitos para comprar una propiedad no se puede identificar fácilmente, por ejemplo, transferencia de fondos internacional donde los clientes ordenantes y beneficiarios son los mismos.
- Transacciones en las que las partes sean extranjeras o no residentes a efectos fiscales.
- Operaciones donde existen dudas sobre la validez de los documentos presentados con las solicitudes de préstamo.

Sector Inmobiliario

La industria inmobiliaria es un mercado altamente competitivo y altamente eficiente, donde existe la demanda y oferta de inmuebles a través de las cuales se pueden adquirir edificaciones residenciales, comerciales, industriales e incluso rurales y urbanas. Este tipo de mercado es sumamente

importante en todos los países del mundo porque aporta con un beneficio para la economía, su aporte al país también ayuda a reducir la crisis económica de cualquier país. Debe quedar claro que en el mercado inmobiliario, los constructores de casas o viviendas no siempre comprenden de manera detallada las características de las necesidades de la población (Aranda, Castillo, & Rodríguez, 2003).

La industria inmobiliaria comenzó con una elevada crisis económica y busca realizar investigaciones para apoyar a la industria inmobiliaria, porque la industria inmobiliaria tiene un alto grado de participación de los ciudadanos que desean adquirir una vivienda. En vista de las especulaciones que se dan en el sector inmobiliario, factores de riesgo, por plusvalías, y actividades especulativas relacionadas con externalidades. Debido al apalancamiento y la política monetaria, el proceso de crecimiento y contratación es una distorsión que impacta directamente a las empresas multisectoriales. El sector inmobiliario está sujeto a una supervisión institucional, pues desde una perspectiva macroeconómica, este tipo de negocio es una inversión clave que puede ser blanqueada o en la cual se puede realizar lavado de dinero. La industria inmobiliaria es un sistema financiero de gestión gerencial que tiene elevados fondos de inversión, gran capital e infraestructura urbana a nivel mundial (Daher, 2013).

Teoría de los ciclos del sector inmobiliario

La teoría del ciclo inmobiliario fue elaborada por el economista Fred Harrison, quien denominó el estudio "Auge y depresión: precios de la vivienda, banca y depresión, el mismo fue publicado durante el año 2005. La cualidad de esta investigación se dio en el año en que fue publicada e incluso predijo la ocurrencia de una crisis inmobiliaria durante el año 2008. La industria inmobiliaria es particularmente diferente a otras industrias porque su ciclo económico es más largo, por lo cual en el largo plazo, su precio sube y se traduce en inflación, que se puede entender desde un ángulo positivo o negativo en base al área económica que se esté estudiando (Brito & González, 2019).

En el sistema capitalista, la escasez se encarece y los precios suben, por ejemplo, en la industria inmobiliaria, cada año hay evidencia sobre la disminución en la presencia de los terrenos en ciertos países del mundo;

mientras que al mismo tiempo, los precios de la tierra están subiendo La población que puede comprar una propiedad ha creado un mercado de demanda y oferta cada vez más competitivo. En conclusión, el principal motivo de incidencia de los ciclos es el aumento en el valor de la tierra junto con el crecimiento de la economía; lo cual provoca especulaciones en la demanda de la tierra, mismo que crea un mercado dinámico generando una burbuja inmobiliaria en el largo plazo (Brito & González, 2019).

En base al gráfico que se presenta a continuación el ciclo económico del sector inmobiliario está constituido por tres variables como son la demanda de la vivienda, lo cual produce un incremento de la población en el mercado; el segundo factor es el aumento en la actividad de la construcción de proyectos o viviendas ocasionado por los ofertantes de inmuebles, e inclusive al encontrar la oportunidad de adquirir las personas buscan y piden préstamos a las diferentes instituciones financieras, las cuales analizan la posibilidad de crédito y otorgan el préstamo.

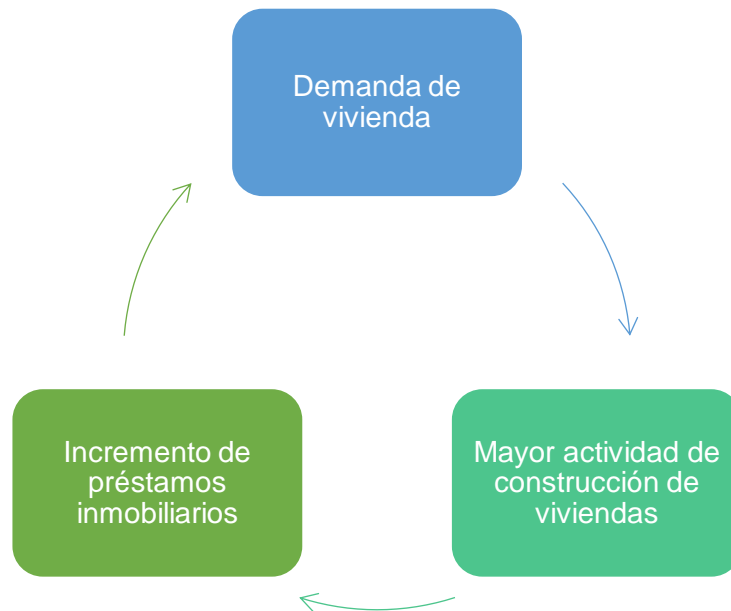


Figura 2. Teoría de Harrison.

Brito, A., & González, A. (2019). *Análisis del sector inmobiliario y su aporte en la generación de empleo en la ciudad de Guayaquil. Periodo 2014 - 2018.* Universidad de Guayaquil.

Teoría Marxista y el mercado inmobiliario

El sociólogo de Argentina, Rolando Astarita se destaca por su fascinante teoría en la industria inmobiliaria, a la que denomina teoría marxista en su libro Crisis financiera. La proposición principal de esta teoría es que uno de los conceptos de la economía moderna es el aumento acelerado de los precios inmobiliarios mundiales. Tomando como ejemplo a Estados Unidos, los precios de la vivienda en el año 2006 aumentaron hasta un 135% en comparación con el año 1996. En Europa se han producido casos similares de subidas de precios, y en los países nórdicos incluso se ha superado esta cifra (Brito & González, 2019).

Esta teoría se relaciona con la de Marx, pues el autor explicó que debido a que se activó la industria de la construcción y se vio un aumento en la oferta laboral en este campo, el mercado histórico se interpretó como una situación que era beneficiosa para los trabajadores; pero lo que no analizaron fue que si bien los ciudadanos obtienen más poder adquisitivo para el consumo, no pueden usarlo para la compra de bienes raíces porque agregarán más dinero en el mercado, al igual que un efecto de inflación (Brito & González, 2019).

De acuerdo con esta teoría Marxista sobre la tierra, misma que no es fruto del trabajo y entonces no puede obtener un valor; pero la definición de propiedad privada contrasta completamente con esta teoría. Donde se indica que el propietario de una casa o inmueble puede obtener una ganancia de dicho bien y se encuentra en plena libertad de definir un precio que quiera obtener porque está bajo la ley del libre mercado. Es decir, cuando incrementa el precio de las tierras entonces también aumenta el poder adquisitivo del mercado.



Figura 3. Teoría de Marx.
(2020)

La selección de la manera jurídica se realizarán en base a las características del proyecto de las personas y la cantidad de ellas que intervienen en el mismo, las personalidad a escoger, de la diligencia que se llevará a cabo, los valores a pagar para la constitución, entre otros. Para la constitución de la empresa inmobiliaria es necesario: a) valorar el bien inmueble con la realización de un estudio de comparación del mercado, b) asesora para el aumento del valor del bien inmueble o la propiedad, c) realizar fotos del inmueble, d) difundir información sobre el inmueble por medio de una página web o incluso poner letreros sobre la venta, e) seleccionar a los posibles compradores y f) beneficiar el sistema de referencias mundiales de las empresa (Patiño, 2013).

Shefrin y Statman (1986) muestran que los inversores no están dispuestos a vender activos que tienen pérdidas. Identificaron este fenómeno como un efecto de eliminación, es decir, los inversores tienden a vender prematuramente cuando obtienen resultados positivos y tienden a retener las inversiones durante demasiado tiempo cuando obtienen resultados negativos. Además, estos autores encontraron que los inversores individuales están más acostumbrados a vender activos que obtienen ganancias de capital de sus carteras de inversión que a vender activos que generan pérdidas.

De acuerdo a Odean (1998) la compra de activos está estrechamente vinculada con los efectos de los activos que causan preocupación como son la atención y adquisición de inventarios. A la hora de decidir la compra de activos, los inversores tienden a dividir los activos en ganadores y perdedores, este comportamiento está estrechamente relacionado con el efecto momentum, ya que los resultados históricos afectarán los resultados futuros. En base a que los inversionistas no han analizado sistemáticamente todas las inversiones potenciales para tomar decisiones finales, el atractivo de los activos afecta la toma de decisiones en cierta medida. Por el contrario, los inversores suelen obtener activos que atraen la atención de la gente, y la mejor atención puede ser si los resultados históricos son buenos o malos.

Marco conceptual

Error contable.

“Son las omisiones o inexactitudes en las cuentas anuales de ejercicios anteriores por no haberse utilizado información fiable que estaba disponible cuando se formularon y que la empresa podría haber obtenido y considerado en la formulación de dichas cuentas” (Sánchez, 2018, p.1). Estos errores contables de acuerdo con las Normas Internacionales de Contabilidad tienen efectos prospectivo y retrospectivo dependiendo del caso.

Administración de Riesgos.

De acuerdo con la UAFE (2018) es el “conjunto de procesos, a través del cual la persona natural puede responder efectivamente a las amenazas que pudieren ser utilizadas para el lavado de activos y financiamiento del terrorismo” (p.4). Quiere decir que son todas las actividades que se realicen para mitigar los riesgos o cualquier tipo de amenaza relacionada con el lavado de activos

Debida diligencia.

Conforme al manual de la UAFE (2018) es:

Es el conjunto de políticas, procesos y procedimientos que aplica el sujeto obligado para evitar se le utilice como un medio para el cometimiento de lavado de activos, financiamiento del terrorismo y otros delitos, la misma que debe observar dentro de la política conozca a su cliente, conozca a su empleado, conozca a su mercado, conozca a su corresponsal y conozca a su proveedor, es la aplicación de

procedimientos eficaces y oportunos, para identificar a la contraparte de la entidad y al beneficiario final de una transacción; sirve para documentar las transacciones y, verificar que la información obtenida sea coherente, veraz e íntegra . (p.4)

Señales de alerta.

Para la UAFE (2018) son las “situaciones, elementos o signos de comportamiento en los usuarios, que se consideren atípicos y requieran mayor análisis por una posible operación de lavado de activos o financiación del terrorismo” (p.5). En auditoría esto es conocido como banderas rojas o *red flags* y son consideradas como posibilidades de riesgo.

Sobrevaloración.

Los delincuentes pueden sobrevalorar los bienes raíces con el objetivo de obtener el mayor préstamo posible de un prestamista. Cuanto mayor sea el préstamo, mayor será la cantidad de fondos ilícitos que se pueden lavar para pagar la deuda. Al solicitar un préstamo, los delincuentes pueden presentar documentación falsa sobre el verdadero valor de la propiedad. Luego se reembolsan el préstamo y los intereses, ya sea como pago único o en cuotas, utilizando fondos ilícitos.

Operación inusual e injustificada.

“Es el movimiento realizado por personas naturales o jurídicas, que no guardan correspondencia, por su monto, frecuencia o destinatario, con su perfil económico y de comportamiento; o que el origen y destino de los recursos no hubieren sido justificados” (UAFE, 2018, p.5). Un ejemplo es el ingreso al sistema fuera del horario laboral para realizar la anulación o modificación de alguna transacción sin autorización.

SISLAFT.

“Sistema para la prevención de Lavado de Activos y Financiamiento del Terrorismo (SISLAFT), de uso obligatorio para aquellos contribuyentes que deben reportar a la UAFE” (UAFE, 2018, p.5).

Reporte.

En referencia al Manual la UAFE (2018) es el “documento que se utilizará cuando se quiera informar a la Unidad de Análisis Financiero y Económico UAFE para informar acerca de las operaciones efectuadas en las instituciones del sector público” (p.4).

Beneficiario efectivo.

De acuerdo a Vela (2015) el beneficiario efectivo es:

A quien legal, económicamente o de hecho, tiene el poder de controlar la atribución del ingreso, beneficio o utilidad; así como de utilizar, disfrutar o disponer del mismo. De hecho, toda sociedad tiene la obligación de recabar de sus accionistas, socios, beneficiarios o partícipes, la información de quiénes son los beneficiarios efectivos, su domicilio y nacionalidad; y reportarla tanto al Servicio de Rentas Internas (SRI) como a la Superintendencia de Compañías. Es importante anotar la reforma que también se produce al Código Tributario, al incorporar en su Art. 29, entre los sujetos obligados al cumplimiento de las obligaciones tributarias, a los sustitutos del contribuyente (p.29).

Impuesto diferido.

Este impuesto consiste en exigir a los contribuyentes que realicen un tratamiento contable, es un impuesto que debe ser considerado. Para las empresas, el impuesto diferido se utiliza para poner en marcha estrategias para acelerar la liquidación de deudas y recuperar los activos con el fin de obtener más incentivos fiscales. La reforma determina que el reconocimiento de los activos y pasivos por impuesto a la renta diferido se permite solo cuando se determina la normativa, pero su reconocimiento está restringido a diversas condiciones. (Vela, 2015)

Tributos.

El tributo es definido como aquel compuesto por alcance y contenido que se otorga. Entre los principios de la justicia, se encuentra el determinar el campo que se empleará. Entre los principales tributos, se consideran a los propios impuestos y operan de cierta manera, lo que significa que los impuestos de la empresa se pagan directamente al estado (Masbernat, 2014).

El tributo es un ingreso que el Estado necesita y requiere, en el cual todos los contribuyentes o sujetos pasivos están en la obligación de cumplir con las obligaciones de tributación. En base a las leyes sobre las cuales se rige el Estado, los contribuyentes se encuentran en la obligación de cancelar o pagar de forma oportuna y transparente. De hecho, si la información presentada por el sujeto pasivo muestra irregularidades o inconvenientes, la

ley se encarga de sancionar de tal forma que debe cumplir con las consecuencias que han sido tomadas por parte del gobierno. Lo mismo servirá para financiar los gastos públicos (Paredes, 2011).

En base a lo definido por Blacio (2016) se puede concluir que los tributos son importantes para la sociedad, ya que no solamente está considerado en las leyes tributarias sino también hace referencia a la equidad de las leyes y el imperativo moral.

Tasas.

Estas tasas son pagadas por los contribuyentes y reciben beneficios específicos en diferentes servicios públicos, los cuales son obligatorios para los ciudadanos que reciben estos beneficios por parte del Estado. Desde otro punto de vista, serán pagos efectuados por contribuyentes específicos (Cepeda y Paz, 2015).

Donaciones especiales.

Estos impuestos solo son pagados por contribuyentes específicos, que se benefician del trabajo que es realizado por el estado y se benefician de los ingresos de estos contribuyentes (Paz & Cepeda, 2015).

Contribuciones Especiales.

Estos impuestos solo son pagados por ciertos contribuyentes y reciben beneficios por el trabajo realizado por el estado y la riqueza de estos contribuyentes (Paz & Cepeda, 2015).

Recaudaciones.

Salvo los servicios que constituyen el presupuesto obligatorio, no debe haber otros destinos. Con base en el interés general, administra los servicios y los presta a los usuarios, aunque los usuarios no los necesiten, están obligados a pagar (Noya, 2014).

Reglamento.

En un reglamento se determinan las circunstancias determinadas que son excluidas o incluidas en la expresión de un establecimiento perenne (Servicio de Rentas Internas, 2020).

Instituciones Públicas.

Son edificaciones creadas para satisfacer la necesidad de entender el comportamiento público. Todos los países han establecido instituciones

públicas, lo que supera el número de funcionarios del sector público (Vega, 2015).

Instituciones Privadas.

Son entidades que forman parte de las propiedades de los inversionistas privados. Generalmente, estas organizaciones están compuestas por un grupo de accionistas; aunque en algunos casos la propiedad completa de la organización está compuesta por un solo inversionista (Alpuche & Bernal, 2015).

Transacción

Movimiento económico con el cual se perfeccionan las operaciones comerciales entre el cliente y el sujeto con la obligación. Además, es el pago o ingreso obtenido mediante el uso de los siguientes instrumentos monetarios como son los cheques, tarjetas de crédito, transferencias bancarias, efectivo; y también instrumentos no monetarios como bienes, valores y servicios (Unidad de Análisis Financiero y Económico, 2017).

Impuesto a la renta.

El impuesto sobre la renta se aplica a las rentas obtenidas por personas naturales, empresas nacionales o extranjeras y herederos sin ningún orden en particular. Considerando que el año fiscal es del 1 de enero al 31 de diciembre (Servicio de Rentas Internas, 2020).

Sector inmobiliario.

Un grupo de posibles compradores necesita satisfacer las necesidades de vender, comprar o disfrutar de una propiedad a través de una transacción o acuerdo comercial con el propietario (Echeverría, 2015).

Ley de Plusvalía.

Es decir, sin cambiar las características de la tierra, el incremento en el valor de la tierra se obtiene a través de los efectos de circunstancias ajenas al control de los actores económicos o de sus respectivos propietarios, no a través del esfuerzo de los propietarios de la tierra sino a través de plusvalías. Esto se debe a que el sector donde se encuentra ubicada la vivienda tenga escuelas, centros comerciales, negocios rentables, hospitales, entre otros. Por dicha razón, en las economías capitalistas es donde se aplican leyes de plusvalía con mayor frecuencia (Aniceto, 2016)

Impuestos.

En base a lo explicado por Gutiérrez (2006) los impuestos “en una etapa de la cadena: fabricantes, mayoristas, minoristas y consumidores se calculan sobre el valor de venta de un producto o servicio dado a través de la producción o la comercialización (p.18).

Lavado de activos.

Es el asunto en el que los productos comprados por medio de operaciones delictivas ilegales se vinculan con el sistema económico legal y jurídico, aparentan que han sido adquiridos de manera lícita (Robalino, 2017).

Contribuyente.

Los consumidores son la fuente de ingresos de todos los profesionales y empresas, porque si no hay demanda, no habrá comercio ni servicios. El éxito de la empresa depende fundamentalmente de sus clientes. Son el papel principal del negocio y el factor más importante (Escudero, 2016)

Sanciones

En términos generales, las sanciones se refieren a la idea de que las acciones u omisiones humanas son incompatibles con las reglas de orden específicas observadas (Mogroviejo, 2011).

Sanciones tributarias

Por otro lado, las sanciones tributarias son medidas exclusivas o restrictivas impuestas con el propósito de supresión preventiva, y son culpables de delitos tributarios por organismos administrativos designados por ley para hacer cumplir sus leyes tributarias (Mogroviejo, 2011).

Empresas inmobiliarias

Las empresas inmobiliarias se enfocan en la venta y compra de inmuebles como apartamentos, casas, terrenos, locales comerciales, entre otros. También prestan otros servicios, como gestión hipotecaria, alquiler, tasación de inmuebles, consultoría inmobiliaria, entre otros (Patiño, 2013).

Ingreso gravable

La base imponible de la renta del trabajo realizado en relación de dependencia está formado por el ingreso extraordinario u ordinario, sobre el cual puede ser gravado el impuesto; restando las contribuciones individuales al Instituto ecuatoriano de Seguridad Social, excepto cuando ese valor ha sido

pagado por el empleador, sin que se haya disminuido con deducción o rebaja (Base de Datos de Tributación del CIAT, 2007).

Esquemas de préstamos

Los informes de inteligencia y de aplicación de la ley indican que los presuntos delincuentes utilizan transacciones de "devolución de préstamos" para comprar propiedades, ya sea directa o indirectamente, mediante la compra de acciones en fondos de inversión inmobiliaria. Esencialmente, los presuntos delincuentes se prestan dinero, creando la apariencia de que los fondos son legítimos y, por lo tanto, se derivan de una actividad comercial real. El objetivo del préstamo es dar a la fuente del dinero una apariencia de legitimidad y ocultar la verdadera identidad de las partes en la transacción o la naturaleza real de las transacciones financieras asociadas con ella.

Esquemas de préstamos consecutivos.

Al igual que con los esquemas de devolución de préstamos, también se sabe que los préstamos consecutivos se utilizan en esquemas de lavado de dinero relacionados con bienes raíces. En este caso, una institución financiera presta dinero en función de la existencia de una garantía depositada por el prestatario de la forma habitual. Sin embargo, la garantía presentada a la institución financiera se origina en actividades delictivas o terroristas. Si bien las instituciones financieras están obligadas a revelar la existencia de estos fondos en un expediente de riesgo, hay ocasiones en las que este análisis puede contener deficiencias. Los casos en los que la garantía depositada no se especifica en el contrato de préstamo o la información no fiable sobre la naturaleza, la ubicación y el valor de la garantía hacen que sea muy difícil reconocer un préstamo back-to-back.

El papel de los profesionales no financieros.

Las investigaciones han demostrado que cuando los gobiernos toman medidas contra ciertos métodos de lavado de dinero, las actividades delictivas tienden a migrar a otros métodos. En parte, esto refleja el hecho de que las acciones políticas y las medidas de aplicación más agresivas aumentan el riesgo de detección y, por lo tanto, elevan el costo económico de utilizar estos métodos.

Los expertos del GAFI han observado en los últimos años que los blanqueadores de dinero se ven obligados cada vez más a desarrollar

esquemas elaborados para trabajar en torno a los controles ALD / CFT. A menudo, esto ha significado buscar la experiencia de profesionales como abogados, asesores fiscales, contables, asesores financieros, notarios y registradores con el fin de crear las estructuras necesarias para pasar desapercibidos los fondos ilícitos. Estos profesionales actúan como guardianes al brindar acceso al sistema financiero internacional y, a sabiendas o no, también pueden facilitar el ocultamiento del verdadero origen de los fondos.

Obtención de acceso a instituciones financieras a través de guardianes.

Varios casos revelan que los delincuentes y terroristas han utilizado a profesionales o guardianes no financieros para acceder a las instituciones financieras. Esto es especialmente importante durante el proceso de determinar la elegibilidad para una hipoteca, abrir cuentas bancarias y contratar otros productos financieros, para dar mayor credibilidad al acuerdo. También se ha documentado que se abren cuentas bancarias a nombre de profesionales no financieros para realizar diversas transacciones financieras en su nombre. Los ejemplos incluyen depositar efectivo, emitir y cobrar cheques, enviar y recibir transferencias de fondos internacionales, etc., directamente a través de cuentas de ahorro tradicionales o indirectamente a través de cuentas corresponsales.

Aunque no es el alcance del informe, los expertos del GAFI han observado el mal uso de las cuentas corresponsales como una forma de ocultar el origen o destino de los flujos de dinero y los verdaderos participantes de la transacción. En varias ocasiones, el mal uso de estas cuentas se ha vinculado al tipo de operaciones reflejadas en ellas, especialmente cuando se utilizaban cheques o pagos de cobertura.

En ocasiones, los presuntos delincuentes recurren a profesionales no financieros como notarios, registradores, agentes inmobiliarios, etc., debido a su papel central en la realización de transacciones inmobiliarias. Sus roles profesionales a menudo los involucran en una variedad de tareas que los colocan en una posición ideal para detectar signos de lavado de dinero o financiamiento del terrorismo.

Sin embargo, hasta hace relativamente poco tiempo, estos profesionales no estaban obligados según las normas internacionales a

informar sobre actividades sospechosas a sus unidades nacionales de inteligencia financiera (UIF). En algunos países donde los profesionales financieros no designados entran dentro del alcance de la legislación contra el lavado de dinero, estos sistemas aún se encuentran en las etapas iniciales de implementación, de modo que el nivel de cooperación y la eficacia de sus informes de transacciones sospechosas aún no se han probado exhaustivamente. También han surgido problemas operativos. En algunos casos, estos han sido el resultado de dificultades para centralizar la información recopilada de varias autoridades nacionales, y en otros se deriva de diferencias en los sistemas legales entre jurisdicciones (derecho consuetudinario y derecho civil, por ejemplo).

Han salido a la luz varios casos que revelan que el papel de los profesionales no financieros en la detección de actividades ilegales también puede ser significativo en este ámbito. Ha habido ejemplos de notarios y registradores que han detectado irregularidades en la firma de los documentos de transferencia de propiedad (por ejemplo, utilizando nombres diferentes o insistiendo en pagar una parte sustancial del costo de la transacción en efectivo). Otros ejemplos incluyen comprar terrenos designados como residenciales a través de una persona jurídica y luego reclasificarlos poco tiempo después para desarrollo comercial. Los profesionales que trabajan con el sector inmobiliario están, por tanto, en condiciones de ser actores clave en la detección de esquemas que utilicen el sector para ocultar la verdadera fuente, propiedad, ubicación o control de los fondos generados ilegalmente, así como las empresas involucradas en los mismos. actas.

En algunos países, el sector contiene un gran grupo de personas físicas y jurídicas supervisadas. Eso puede ser motivo de preocupación con respecto a la capacidad de proporcionar una supervisión adecuada.

Cuentas fiduciarias

Una cuenta fiduciaria es una cuenta bancaria separada, que un tercero tiene en nombre de las dos partes involucradas en una transacción. El fiduciario retiene los fondos hasta que se reciben las instrucciones adecuadas o hasta que se han cumplido determinadas obligaciones. Una cuenta fiduciaria se puede utilizar durante la venta de una casa, por ejemplo. Si existe alguna condición relacionada con la venta, como una inspección, el comprador y el

vendedor pueden acordar utilizar una cuenta fiduciaria. En este caso, el comprador depositaría el monto adeudado en una cuenta fiduciaria administrada por, o bajo la custodia de, un tercero. Esto garantiza al vendedor que el comprador puede realizar el pago. Una vez que se han cumplido todas las condiciones para la venta, el fiduciario transfiere el dinero al vendedor y el título de la propiedad se pasa al comprador.

Ha habido casos documentados de profesionales no financieros a los que los blanqueadores de dinero y terroristas se acercaron no solo para crear estructuras legales, sino también para gestionar o administrar estas empresas. En este contexto, estos profesionales pueden haber sido conscientes en general de que están participando activamente en una operación de blanqueo de capitales. Su acceso a los datos financieros de las empresas y su papel directo en la realización de transacciones financieras en nombre de sus clientes hace que sea casi imposible aceptar que no estaban al tanto de su participación.

Vehículos corporativos.

Los vehículos corporativos, es decir, personas jurídicas de todo tipo y diversos acuerdos legales (fideicomisos, por ejemplo), a menudo se han utilizado indebidamente para ocultar la propiedad, el propósito, las actividades y el financiamiento relacionados con la actividad delictiva. De hecho, esa práctica es tan común que casi parece ser omnipresente en los casos de lavado de dinero. El uso indebido de estas entidades parece ser más grave en paraísos fiscales, áreas de libre comercio y jurisdicciones con una sólida reputación de secreto bancario; sin embargo, puede ocurrir siempre que se pueda aprovechar la opacidad de los vehículos corporativos.

Además de ocultar las identidades de los beneficiarios finales de un activo o el origen y destino de los fondos, estos vehículos corporativos también se utilizan a veces en esquemas delictivos como fuente de ingresos legales. Además de las sociedades pantalla, existen otras empresas especializadas que realizan negocios perfectamente legítimos relacionados con el sector inmobiliario, que en ocasiones se han utilizado indebidamente con fines de blanqueo de capitales. Este aspecto queda ilustrado por el uso, por ejemplo, de empresas de gestión inmobiliaria o de construcción. El uso de vehículos

corporativos se facilita aún más si la empresa está totalmente controlada o es propiedad de delincuentes.

Compañías offshore.

Las personas jurídicas constituidas e incorporadas en una jurisdicción, pero que en realidad son utilizadas por personas de otra jurisdicción sin el control o la administración de una persona residente física o jurídica y no sujetas a supervisión, pueden ser fácilmente utilizadas indebidamente en transacciones de blanqueo de capitales. Las posibilidades de identificar al beneficiario final o el origen y destino del dinero son a veces limitadas. En estos escenarios, los actores con malas intenciones tienen la clara ventaja de una protección adicional en forma de secreto bancario.

Arreglos legales.

El uso de algunos arreglos legales, como los fideicomisos, puede jugar un papel importante en el lavado de dinero. Bajo ciertas condiciones, estos arreglos legales pueden ocultar la identidad del verdadero beneficiario además del origen y / o destino del dinero. La naturaleza y / o estructura de ciertos fideicomisos puede resultar en una falta de transparencia y por lo tanto permitir su uso indebido.

- Ciertos fideicomisos pueden existir sin la necesidad de un documento escrito que los constituya.
- Aunque puede haber una escritura que defina el fideicomiso, en algunos casos no es necesario identificar al depositario y / o un beneficiario específico.
- Puede que no exista la obligación de registrar las decisiones relativas a la gestión de un fideicomiso y puede que no sea posible divulgarlas por escrito a nadie.
- En algunos tipos de fideicomisos, como los fideicomisos discrecionales, el beneficiario puede ser nombrado o cambiado en cualquier momento, lo que permite resguardar la identidad del beneficiario en todo momento hasta el momento en que se transfiere la propiedad de los bienes.

- Los fideicomisos establecidos para proteger activos pueden proteger al depositario contra decisiones de congelar, incautar o embargar esos activos.
- Los fideicomisos pueden establecerse para administrar las acciones de una empresa y pueden dificultar la determinación de las identidades de los verdaderos beneficiarios de los activos administrados por los fideicomisos.
- Cierta legislación puede prohibir expresamente la congelación, incautación o embargo de activos en fideicomiso.
- Ciertas cláusulas comúnmente conocidas como cláusulas de escape, permiten que la ley a la que está sujeto el fideicomiso se cambie automáticamente si surgen ciertos eventos. Dichas cláusulas permiten proteger los bienes depositados en el fideicomiso de acciones legales.

Estas condiciones pueden crear un obstáculo importante para las autoridades encargadas de aplicar las leyes contra el lavado de activos y el financiamiento del terrorismo, especialmente en relación con la cooperación internacional, lo que ralentiza significativamente el proceso de recopilación de información y evidencia sobre la existencia misma del fideicomiso y la identificación beneficiario final. En estas circunstancias, puede resultar muy difícil, si no imposible, que un banco u otra institución financiera cumpla con las políticas de “conozca a su cliente” aplicables en el país o territorio en el que se encuentra.

Empresas Shell.

Una empresa fantasma es una empresa que se forma pero que no tiene activos u operaciones importantes, o es una persona jurídica que no tiene actividad u operaciones en la jurisdicción donde está registrada. Es posible que se establezcan empresas fantasmas en muchas jurisdicciones, incluso en determinados centros financieros extraterritoriales y paraísos fiscales. Además, sus estructuras de propiedad pueden presentarse en una variedad de formas. Las acciones pueden estar en posesión de una persona física o jurídica, y pueden ser nominativas o al portador. Algunas empresas pantalla pueden crearse con un solo propósito o tener un solo activo. Otros pueden

configurarse para una variedad de propósitos o administrar múltiples activos, lo que facilita la mezcla de activos legales e ilícitos.

El potencial de anonimato es un factor crítico en el uso de empresas fantasma. Pueden utilizarse para ocultar la identidad de las personas físicas que son los verdaderos propietarios o que controlan la empresa. En particular, las prácticas permisivas con respecto a la forma de las acciones, ya sean corporativas, nominativas o portador, junto con la falta de cooperación en la recolección de información, representan un desafío importante cuando se busca determinar el beneficiario final.

Empresas de administración de propiedades.

Cuando se utiliza el sector inmobiliario, la compra o construcción de propiedades es un medio comúnmente utilizado por los delincuentes para realizar transacciones financieras. Sin embargo, una propiedad que se compra o construye con fondos obtenidos ilegalmente puede alquilarse posteriormente para proporcionar una fuente de ingresos aparentemente legal con el fin de camuflar los movimientos de fondos entre varias jurisdicciones (por ejemplo, el inquilino y el propietario están ubicados en diferentes jurisdicciones).

En los casos en que una empresa sea propiedad o esté controlada por un grupo delictivo, una posible forma de utilizar la propiedad para el lavado de dinero es mezclar dinero en efectivo de origen ilegal con ingresos de alquiler legítimos. Entonces parece ser el resultado de los beneficios legítimos de la empresa. En otros casos, los delincuentes parecen utilizar los servicios de administración de propiedades de la empresa para crear un velo de legitimidad sobre otras transacciones que realizan. Esos casos mostraron la participación activa de las empresas de administración de propiedades en la actividad delictiva. El nivel de su participación puede variar ampliamente tanto en el tipo de propiedad involucrada como en el mal uso de la compañía de administración de propiedades. La empresa puede ser parte integrante del grupo delictivo organizado o puede aportar una parte de la actividad empresarial delictiva, fundamentalmente blanqueo de capitales.

Sociedades de inversión inmobiliaria no negociables.

Varias características de estas empresas las hacen especialmente vulnerables al abuso por parte de presuntos delincuentes. Primero, a menudo

es muy difícil identificar al propietario o controlador real. Segundo, la empresa se puede crear muy fácilmente sin un capital inicial mínimo y sin una escritura pública. Además, estas entidades solo están registradas en el registro mercantil. Por último, las acciones de estas empresas pueden venderse sin certificación para que no se pueda identificar fácilmente al verdadero propietario.

Manipulación de la tasación o valoración de una propiedad

La manipulación del valor real de las propiedades en relación con los inmuebles implica la sobrevaloración o infravaloración de una propiedad seguida de una sucesión de ventas y compras. El valor de una propiedad puede ser difícil de estimar, especialmente en el caso de propiedades que podrían considerarse atípicas, como complejos hoteleros, campos de golf, centros de convenciones, centros comerciales y casas de vacaciones. Esta dificultad facilita aún más la manipulación cuando se trata de tal propiedad.

Sobrevaloración o infravaloración.

Esta técnica consiste en comprar o vender una propiedad a un precio superior o inferior a su valor de mercado. Este proceso debe levantar sospechas, al igual que la venta o compra sucesiva de propiedades con márgenes de ganancia inusuales y las compras por parte de participantes aparentemente relacionados.

Una estructura de uso frecuente es, por ejemplo, la creación de sociedades fantasma para comprar bienes inmuebles. Poco después de adquirir las propiedades, las empresas se liquidan voluntariamente y los delincuentes vuelven a comprar la propiedad a un precio considerablemente superior al precio de compra original. Esto les permite introducir una suma de dinero en el sistema financiero igual al precio de compra original más la plusvalía, lo que les permite ocultar el origen de sus fondos.

Ventas y compras sucesivas.

En el caso de ventas y compras sucesivas, la propiedad se vende en una serie de transacciones posteriores, cada vez a un precio superior. Los casos de aplicación de la ley han demostrado que estas operaciones también suelen incluir, por ejemplo, la reclasificación de terrenos agrícolas como terrenos edificables. La venta es, por tanto, ficticia, y las partes involucradas pertenecen a la misma organización criminal o son profesionales no

financieros del sector inmobiliario que conocen implícitamente el verdadero objeto de la transacción o actividad inusual.

Además de obstaculizar el descubrimiento de la verdadera identidad de los propietarios de la propiedad y el origen real de los fondos utilizados en la transacción, estas construcciones también suelen tener un impacto fiscal significativo, ya que generalmente evitan la obligación del impuesto a las ganancias de capital.

Instrumentos monetarios.

El uso de instrumentos monetarios en transacciones inmobiliarias tradicionalmente se ha referido principalmente al uso de efectivo. Si bien los métodos de pago continúan evolucionando, el efectivo sigue siendo una de las principales formas de obtener y manejar fondos en las primeras etapas del proceso en muchos de los casos que finalmente involucran fondos de origen ilegal.

Otros instrumentos monetarios utilizados por los delincuentes en sus actividades inmobiliarias son los cheques y las transferencias electrónicas a través de conductos o cuentas bancarias corresponsales.

Dinero en efectivo.

La compra de propiedades de alto valor en efectivo es una forma de integrar grandes sumas de dinero en el sistema financiero legal. Algunas jurisdicciones han observado que ha habido un marcado aumento en la demanda de billetes de alta denominación en su territorio, lo que parece ser inconsistente con el cambio progresivo en las preferencias públicas hacia otros medios de pago. También se han detectado concentraciones geográficas y financieras específicas de demanda y movimientos transfronterizos (ubicaciones específicas, bancos, puertos, etc.). Si bien esta demanda también surge por motivos que no se consideran estrictamente como actividades de blanqueo de capitales o financiación del terrorismo, como la evasión fiscal, la evasión o el fraude, sí parece claro que el sector inmobiliario puede ser un factor clave que contribuya al incremento de esta demanda para algunas jurisdicciones, ya que la economía sumergida tiende a crecer durante un auge inmobiliario.

Además de utilizarse para la compra de inmuebles, el efectivo también se utiliza en el cambio de divisas y para estructurar depósitos. Es común

estructurar transacciones en efectivo que involucran fondos de fuentes criminales o terroristas y luego usar estos fondos para comprar, construir o renovar una propiedad. Cuando finalmente se vende la propiedad mejorada, la transacción tiene la ventaja de que es difícil, o incluso imposible, relacionarla con un individuo específico o una actividad criminal.

El efectivo también se utiliza en transacciones de arrendamiento financiero o arrendamiento.¹⁸ Estos procesos pueden ser utilizados por lavadores de dinero o terroristas para obtener el uso de una propiedad sin tener que temer perderla por su incautación o congelación si las autoridades descubren su actividad delictiva. . Además, también puede ser utilizado directamente por los delincuentes para liquidar contratos cerca del inicio de la operación, recibiendo un reembolso de la empresa de arrendamiento en forma de cheque, por ejemplo, dando así a la transacción un aire de legitimidad. Cabe señalar que este análisis encontró que una gran parte del mercado permanece en manos de personas jurídicas independientes de los bancos e instituciones financieras, lo que crea un canal diferente para los fondos y dificulta la investigación y el análisis dada la fragmentación de la información.

Se entiende por arrendamiento los contratos con el único fin de otorgar el uso de un inmueble adquirido para este fin de acuerdo con las especificaciones del futuro usuario, a cambio de una contraprestación en forma de pago periódico de cuotas para recuperar el costo del activo, excluyendo el valor de la opción de compra y los cargos financieros. Los bienes arrendados deben ser utilizados por el usuario únicamente para fines comerciales. Un contrato de arrendamiento financiero debe incluir una opción de compra a favor del usuario al finalizar el arrendamiento.

Cheques y transferencias bancarias.

Varios casos revelaron que los delincuentes utilizan con frecuencia lo que podría denominarse pagadero a través de cuentas para canalizar grandes sumas de dinero, generalmente a través de una serie de transacciones. En muchos casos, las sumas se ingresan inicialmente en estas cuentas en efectivo, cheques o transferencias electrónicas internacionales. El dinero nunca permanece en la cuenta por mucho tiempo, la tasa de rotación de los fondos es alta y luego los fondos se utilizan para comprar bienes raíces. No parece haber ninguna justificación comercial o económica para utilizar estas

cuentas. Lo mismo podría aplicarse a las cuentas corresponsales cuando se utilizan como cuenta de tránsito. La sospecha sobre un uso legítimo puede ser apropiada, cuando la cuenta tiene una alta rotación, parece tratar exclusivamente con pagos por transferencia bancaria o cheques y la cuenta parece no tener una justificación comercial o económica para tal uso.

El análisis de las cuentas en los casos estudiados mostró con frecuencia que se abrieron con el único propósito de realizar transacciones y operaciones de este tipo. El propósito básico de la operación fue, como siempre, ocultar el verdadero origen de los fondos y su propiedad.

Esquemas hipotecarios.

Los préstamos hipotecarios constituyen uno de los principales activos en los balances de los bancos y otras instituciones financieras. Un riesgo inherente a esta actividad surge del uso fraudulento o criminal de estos productos. A través de este mal uso del sistema de préstamos hipotecarios, los delincuentes o terroristas engañan a la institución financiera para que les otorgue una nueva hipoteca o aumente el monto ya prestado. Este uso constituye, en la mayoría de los casos analizados, parte de la construcción financiera establecida para realizar actividades delictivas.

En muchos casos se observó que las instituciones financieras consideran que estos productos hipotecarios son de bajo riesgo. Un enfoque basado en el riesgo para monitorear temas relacionados con el lavado de dinero y el financiamiento del terrorismo, similar a aquellos basados en la debida diligencia del cliente o los principios de "conozca a su cliente", podría mitigar parte del riesgo de esta actividad.

Fondos ilegales en préstamos hipotecarios y pago de intereses.

Los actores ilícitos obtienen préstamos hipotecarios para comprar propiedades. En muchos casos, los fondos ilegales obtenidos posteriormente se utilizan para pagar los intereses o reembolsar el principal del préstamo, ya sea como una suma global o en cuotas. Las implicaciones fiscales del uso de estos productos tampoco deben pasarse por alto (por ejemplo, la elegibilidad para las devoluciones de impuestos, etc.).

A veces, los testaferros también se utilizan para comprar propiedades o solicitar hipotecas. Los casos analizados parecen indicar que este mal uso de las hipotecas va de la mano de una actividad empresarial simulada y los

ingresos relacionados con el fin de engañar al banco u otra entidad financiera a la hora de solicitar la hipoteca. En ocasiones la propiedad aparentemente se compra como vivienda, cuando en realidad se está utilizando para actividades delictivas o terroristas (por ejemplo, vender o almacenar drogas, esconder inmigrantes ilegales, tráfico de personas, proporcionar una casa segura para miembros de la organización, etc.).

Subvaloración de bienes inmuebles.

Los actores ilícitos a menudo omiten una parte del precio del contrato de compra. En otras palabras, el monto que figura en el contrato de venta es menor que el precio de compra real pagado. El precio indicado en el contrato se paga con un préstamo hipotecario; mientras que la parte que no aparece en el contrato se paga en efectivo producido por las actividades delictivas de la organización criminal o grupo terrorista y se paga al vendedor debajo de la mesa.

Cuando la propiedad se vende a un precio justo de mercado, el actor ilícito convierte los ingresos ilegales en ganancias aparentemente legítimas. Las ganancias pueden permanecer disponibles en la cuenta bancaria de la organización criminal o grupo terrorista en la jurisdicción en la que se encuentra la propiedad y, por lo tanto, constituir un punto de partida crítico para una investigación.

Si la organización criminal o el grupo terrorista no puede encontrar un vendedor dispuesto a aceptar dinero debajo de la mesa o no puede influir en la valoración de la propiedad por parte del tasador independiente, aún puede pagar parte del precio establecido en el contrato en efectivo. de actividades ilícitas, con una suma de dinero sobrante por no utilizar la totalidad de la hipoteca que se le concedió. En todos estos escenarios, debe ser obvio para el banco u otra institución financiera que parte del precio de compra se está pagando a través de una ruta alternativa, y debe verificar si esto es consistente con el perfil conocido del cliente en relación con el del cliente. patrón de ingresos y gastos.

Sobrevaloración de inmuebles.

También se han dado casos en los que actores ilícitos sobrevaloraron propiedades para obtener la mayor hipoteca posible. Esta sobrevaloración se logró manipulando la tasación o configurando una sucesión de compras. Las

propiedades que tienen una valoración más subjetiva ofrecen más margen de sobrevaloración como es el caso de complejos hoteleros, centros de ocio, campos de golf, restaurantes, edificios singulares, etc.

Al solicitar una hipoteca, los actores ilícitos suelen presentar documentación falsa sobre el valor real de la propiedad subyacente a la operación. Además, a menudo utilizan testaferros o vehículos corporativos como parte del contrato hipotecario. La lista de participantes (por ejemplo, directores, representantes, etc.) también cambia con frecuencia. En ocasiones, se ha observado que algún tiempo después de que la entidad financiera concediera la hipoteca, el prestatario incumplió con el pago. Cuando el banco intentó recuperar la deuda del testaferro, descubrió que este último no sabía quién estaba realmente detrás de la operación o dónde podrían estar ubicados, lo que llevó a que el deudor fuera clasificado como insolvente. Lo mismo ocurre si el moroso es un vehículo corporativo.

Esquemas de inversión e instituciones financieras

La inversión directa o indirecta en el sector inmobiliario por parte de bancos y otras instituciones financieras es significativa. Sin embargo, el volumen de inversión de las compañías de seguros y administradoras de fondos de pensiones también es significativo, ya que estas instituciones colocan una gran parte de sus pasivos a largo plazo en el sector inmobiliario tanto a nivel nacional como internacional. Las políticas de inversión de los bancos y otras instituciones financieras demuestran que la inversión en propiedades está ganando terreno en relación con otras inversiones directas.

Las inversiones indirectas son aquellas consideradas limitadas o en las que no existe un control directo sobre los activos del fondo o vehículo de inversión. Además, los fondos de inversión inmobiliaria pueden o no cotizar en bolsa. Si los fondos no cotizan en bolsa, significa que la institución financiera capitaliza una parte o la totalidad del fondo o vehículo de inversión. El número de co-inversores suele oscilar entre dos y diez.

Las estructuras legales utilizadas para los fondos de inversión inmobiliaria varían:

- Fideicomisos de inversión en el sector inmobiliario, cotizados o no cotizados.

- Empresas que operan en el sector inmobiliario, cotizadas o no cotizadas.
- Asociaciones y sociedades limitadas no cotizadas.

Las entidades suelen subcontratar la gestión de sus activos inmobiliarios a asesores o intermediarios, quienes, si son gestores de activos fiduciarios, también pueden subcontratar esta tarea. Así, varias contrapartes pueden estar involucradas en el proceso de inversión, comenzando con la política de inversión establecida por la institución financiera y terminando con la inversión finalmente realizada. La organización criminal o grupo terrorista puede operar o estar ubicada en cualquier punto de esta cadena.

A través de esquemas de inversión en el sector inmobiliario, el banco u otra institución financiera puede, consciente o no, facilitar o involucrarse o convertirse en un vehículo para que terceros blanqueen dinero.

Ocultar dinero generado por actividades ilegales

El uso de inmuebles para blanquear dinero parece brindar a las organizaciones criminales una triple ventaja, ya que les permite introducir fondos ilegales en el sistema, mientras obtienen ganancias adicionales e incluso obtienen ventajas fiscales (como rebajas, subsidios, etc.).

Algunas áreas dentro del sector inmobiliario son más atractivas que otras a efectos de blanqueo de capitales, ya que los flujos financieros asociados a ellas son considerables. Esto facilita la tarea de ocultar los fondos de origen ilegal en el volumen total de transacciones. El sector inmobiliario ofrece numerosas posibilidades para el blanqueo de capitales: empresas hoteleras, empresas constructoras, desarrollo de infraestructuras públicas o turísticas (especialmente resorts de lujo), empresas de restauración. Cabe destacar que a lo largo del estudio se notaron tendencias en estas actividades que dependen de diferentes características regionales: por ejemplo, se dan más casos en zonas costeras, en zonas con clima agradable y donde se encuentran extranjeros no residentes. concentrado, etc. Cabe señalar también que los países que cuentan con regiones de este tipo son más conscientes del problema y han comenzado a establecer cada vez más medidas y controles adecuados en el sector inmobiliario.

Inversión en Complejos Hoteleros, Restaurantes y Desarrollos Similares

Los inmuebles se adquieren comúnmente en lo que se conoce como la integración o fase final del blanqueo de capitales. La compra de una propiedad ofrece a los delincuentes la oportunidad de realizar una inversión al tiempo que le da la apariencia de estabilidad financiera. La compra de un hotel, un restaurante u otra inversión similar ofrece más ventajas, ya que conlleva una actividad empresarial en la que hay un uso extenso de efectivo.

Sobre la base de los casos y otra información analizada, los participantes en este estudio también identificaron una serie de características comunes que, cuando se detectan individualmente o en combinación, podrían indicar un posible uso indebido del sector inmobiliario para fines de LA / FT. Estos indicadores de "bandera roja", cuando están disponibles, pueden ayudar a las instituciones financieras y otros en la realización de la debida diligencia del cliente para los clientes nuevos y existentes. También pueden ayudar a realizar los análisis de riesgo necesarios en el sentido más general para el sector. Por lo tanto, los indicadores válidos pueden ayudar a identificar la actividad sospechosa que debe informarse a las autoridades nacionales competentes de acuerdo con la legislación ALD / CFT.

Indicadores de bandera roja

Los indicadores desarrollados por este estudio del sector inmobiliario se detallan en el Anexo B. No pretenden representar una lista exhaustiva de todos los posibles tipos de transacciones que pudieran estar vinculadas al lavado de activos o al financiamiento del terrorismo. Tampoco implica que las transacciones enumeradas estén necesariamente vinculadas a tales actividades. Hay que tener en cuenta que el blanqueo de capitales siempre tiene como objetivo disfrazarse como una transacción "normal". El carácter delictivo de la actividad deriva del origen de los fondos y la finalidad de los participantes.

Debido a que el estándar internacional en este campo se enfoca principalmente en la prevención, es fundamental enfatizar dos tipos de medidas: i) Detección de transacciones sospechosas antes de que se completen, para evitar que los fondos ingresen al sistema; y ii) análisis de estas transacciones en los casos en que sea imposible detectar actividad sospechosa para poder detectar dicha actividad en el futuro.

Temas a considerar

En cuanto al sector inmobiliario, existen otros temas a considerar además de los mencionados anteriormente que pueden jugar un papel clave en el proceso de detección del mal uso dentro del sector como forma de canalizar el dinero ilícito. Además, todas las preocupaciones expresadas en el informe tienen implicaciones políticas que los países deben considerar, ya sea a nivel nacional o internacional.

Este estudio de tipologías debe ayudar a identificar las debilidades o lagunas en los sistemas de prevención actualmente vigentes, y puede conducir al establecimiento o desarrollo de medidas para proteger al sector de las actividades delictivas vinculadas al blanqueo de capitales, evitando así que se convierta en un atractivo destino de dinero obtenido de fuentes delictivas.

Por tanto, es importante destacar que el marco preventivo al que pretende contribuir este informe debe construirse de acuerdo con las medidas preventivas establecidas en estas prácticas o sistemas. De la misma forma, hay que señalar que cualquier relajamiento de los controles sobre estas prácticas o sistemas podría representar un enorme impulso al éxito de las inversiones en el sector inmobiliario por parte de delincuentes.

En este contexto, el GAFI debería desempeñar un papel central, junto con el Banco Mundial y el Fondo Monetario Internacional, para ayudar a desarrollar medidas adecuadas en los mercados emergentes, como una forma de detener los flujos de dinero ilegal.

Finalmente, como partes clave en las transacciones inmobiliarias, las organizaciones y legisladores deben alentar a las APNFD en la lucha contra el LA / FT. Los agentes inmobiliarios, en particular, participan en la gran mayoría de las transacciones inmobiliarias y, por tanto, pueden desempeñar un papel clave en la detección de planes de blanqueo de capitales y financiación del terrorismo. Aunque esta investigación ha demostrado el uso creciente de los mercados emergentes y los nuevos métodos de pago para lavar dinero o financiar el terrorismo a través del sector inmobiliario, todavía se utilizan comúnmente esquemas más simples, como grandes transacciones en efectivo. Debido a que están en contacto directo con compradores y vendedores, los agentes inmobiliarios generalmente conocen a sus clientes mejor que las otras partes involucradas en las transacciones. Por lo tanto,

están bien situados para detectar actividades sospechosas o identificar indicadores de alerta.

Las Recomendaciones del GAFI reconocen la importancia de la diligencia debida del cliente, el mantenimiento de registros y los requisitos de informes para el sector inmobiliario. Para asegurar el cumplimiento efectivo de estos requisitos, es importante que las autoridades informen al sector de sus obligaciones y compartan indicadores específicos del sector con la industria.

Además, se observó durante la investigación para el proyecto que las transferencias electrónicas aún constituyen la mejor manera de distribuir dinero entre países. Si bien se han establecido controles dentro del sector financiero y para ciertos actores dentro de él, los sistemas de liquidación aún no están incluidos en la legislación LA / FT en la mayoría de los países.

Finalmente, como son figuras clave dentro del sector inmobiliario y sus transacciones, las organizaciones y los legisladores deben alentar a las empresas y profesiones no financieras designadas (APNFD) a implementar medidas efectivas de ALA / CFT.

Mercados emergentes.

El crecimiento del mercado mundial de valores respaldados por bienes raíces y el desarrollo de fondos de inversión inmobiliaria ha significado que la gama de opciones para inversiones inmobiliarias también haya crecido. Los mercados emergentes, en particular, pueden ofrecer rentabilidades atractivas a precios bajos con un margen de crecimiento considerable. Esto no ha pasado desapercibido para muchos presuntos delincuentes.

Como resultado del boom inmobiliario en los mercados emergentes, ha salido a la luz que muchos blanqueadores de dinero creen que es más fácil camuflar las transacciones comerciales genuinas, financiadas con sus fondos obtenidos ilícitamente, entre la gran cantidad de transacciones que tienen lugar. Lo que complica las cosas es el hecho de que a menudo estas economías menos desarrolladas no tienen un precio de mercado promedio para los bienes raíces, sino precios que varían según los sectores y distritos. Examinar todas y cada una de las transacciones es imposible y, por tanto, obtener una valoración clara de su precio real también es imposible. En ocasiones esta situación se agrava por el insuficiente desarrollo del sector bancario, en cuanto a sus productos y condiciones financieras, lo que genera

estructuras financieras y societarias que dificultan aún más las tareas de supervisión o investigación.

Los mercados emergentes a menudo contienen varias características que son altamente favorables para el lavado de dinero, que incluyen:

- Un alto nivel de intervención estatal como resultado de las estructuras financieras del sector privado y los sistemas bancarios aún en una etapa embrionaria.
- Ausencia, o desarrollo limitado, de legislación ALD / CFT y ausencia de indicadores de la gravedad e impactos sociales de estos fenómenos. • Falta de capital extranjero en sectores distintos a las materias primas.
- Las autoridades bancarias y competentes (es decir, la policía, las autoridades fiscales, los tribunales, etc.) carecen de la formación y de los medios necesarios para detectar y combatir el blanqueo de capitales y la financiación del terrorismo.

Transferencias bancarias

Este método es común a prácticamente todos los esquemas analizados y es probablemente uno de los métodos más accesibles y utilizados por los delincuentes. La creciente introducción de nuevas tecnologías en los mercados financieros y su creciente globalización han hecho que las fronteras estén desapareciendo y haya menos obstáculos para las actividades tanto legales como ilegales. También hay que tener en cuenta que como consecuencia de su creciente uso, las normas regulatorias aplicables a los mercados financieros en relación con estas transferencias electrónicas son escasas en lo que respecta a la prevención del blanqueo de capitales y la financiación del terrorismo, y se centran casi exclusivamente en la estandarización de los datos campos utilizados para automatizar y acelerar las transacciones.

Debe tenerse en cuenta que las transferencias electrónicas pueden ser realizadas por instituciones financieras altamente reguladas y también a través de instituciones menos reguladas, como sistemas alternativos de remesas. También debemos incluir aquellas instituciones que brindan servicios de mensajes y servicios de liquidación (por ejemplo, FEDWIRE, CHIPS, SWIFT, etc.). Por tanto, parece apropiado diferenciar entre los

proveedores de la actividad en función del riesgo. Adicionalmente, debemos tomar en consideración el sistema e instrumento utilizado en cada institución para realizar sus transacciones en relación al nivel de regulación. Significa que no solo debemos considerar la regulación institucional, sino también si los flujos de dinero pasan por cuentas de ahorro, cuentas corresponsales, cheques, etc. que pueden considerarse transferencias electrónicas.

La información mínima que los clientes deben proporcionar en algunas jurisdicciones para probar su identidad facilita el abuso del sistema por parte de organizaciones criminales y grupos terroristas al hacer posible que sean casi indetectables mientras mueven grandes sumas de dinero entre países en segundos. La velocidad de ejecución, ya sea en persona o no, la documentación mínima requerida y el alto nivel de anonimato significan que son comúnmente utilizados por lavadores de dinero que abusan de estas lagunas normativas. El hecho de que sólo en unos pocos países las oficinas de transferencias electrónicas estén siendo supervisadas y sujetas a requisitos de lucha contra el lavado de dinero y el financiamiento del terrorismo, hace que las oficinas sean aún más vulnerables al uso indebido.

Los sistemas de transferencia bancaria mueven miles de millones cada día en transferencias nacionales e internacionales y, aunque algunos países han introducido estándares limitados para su vigilancia, son extremadamente difíciles de controlar. De la información recopilada se puede concluir que no existen controles internacionales efectivos sobre las transferencias electrónicas, particularmente en lo que respecta a las transferencias internacionales. Valdría la pena examinar los estándares actuales para la categoría. Se podría decir que la identificación fidedigna de las partes (ordenante, beneficiario, etc.) en la transferencia bancaria es indispensable para cualquier esfuerzo eficaz de lucha contra el blanqueo de capitales.

Marco Legal

Estado

De acuerdo al artículo 283 de la Constitución de la República del Ecuador (2011) se explica que el sistema de la economía es solidario y social, donde se identifica al ser humano como el fin y sujeto, con una relación equilibrada y dinámica entre el mercado, el Estado y la sociedad; manteniendo una armonía con la naturaleza y que tiene como fin asegurar la producción y

multiplicación de las condiciones inmateriales y materiales que contribuyan con el buen vivir.

Por otro lado, en el artículo 300 de la Constitución de la República del Ecuador (2011) se “establece los principios del sistema tributario, priorizando los impuestos directos y progresivos. La política tributaria promoverá la redistribución y estimulará el empleo” (p.23).

Por último, el artículo 306 de la misma Constitución de la República del Ecuador (2011) en cuanto a la obligación del Estado se dispone lo siguiente:

Promover las exportaciones ambientalmente responsables, con preferencia de aquellas que generen mayor empleo y valor agregado, y en particular las exportaciones de los pequeños y medianos productores; Que, el principio de transparencia del sistema tributario exige el ejercicio efectivo de la facultad de gestión de los tributos, mediante normas e instrumentos que propendan a la prevención de la evasión y elusión tributaria, en el ámbito nacional e internacional, desincentivando prácticas nocivas de planeación fiscal (p.25).

UAFE

En base al artículo 4 de la Ley de prevención de lavado de activos y del financiamiento de delitos (2016) es obligación de las instituciones financiera:

Reportar, bajo responsabilidad personal e institucional, a la Unidad de Análisis Financiero y Económico (UAFE) las operaciones o transacciones económicas inusuales e injustificadas, dentro del término de cuatro días, contados 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 y Económico (UAFE), dentro de los quince días posteriores al fin de cada mes, 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 (p.3).

En base al artículo 6 de Ley Orgánica de Prevención, Detección y Erradicación del delito de Lavado de Activos y del Financiamiento de Delitos (2018) se explica que la UAFE:

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 y Económico (UAFE) 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 término de cinco días que podrá ser prorrogado, con la justificación correspondiente, hasta por un término de tres 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 y Económico (UAFE) a las mismas, en los campos que no sean de carácter reservado (p.5).

En base al artículo 12 acerca de la UAFE, de la misma ley Orgánica de Prevención, Detección y Erradicación del delito de Lavado de Activos y del Financiamiento de Delitos (2018), indica que organismo debe cumplir las funciones mencionadas a continuación:

Elaborar programas y ejecutar acciones para detectar, de conformidad con esta ley, operaciones o transacciones económicas inusuales e injustificadas; b) Solicitar de los sujetos obligados a informar, de conformidad con lo previsto en esta ley, la información que considere necesaria para el cumplimiento de sus funciones. De igual manera podrá solicitar las aclaraciones o ampliaciones; c) Incorporar nuevos sujetos obligados a reportar; y podrá solicitar información adicional a otras personas naturales o jurídicas; d) Coordinar, promover y ejecutar programas de cooperación con organismos internacionales análogos, así como con unidades nacionales relacionadas para, dentro del marco de sus competencias, intercambiar información general o específica relativa al lavado de activos y financiamiento de delitos; así como ejecutar acciones conjuntas a través de convenios de cooperación en todo el territorio nacional; e) Actuar como contraparte nacional de organismos internacionales en virtud de los instrumentos internacionales suscritos por el Ecuador; f) Remitir a la Fiscalía General del Estado el reporte de operaciones inusuales e injustificadas con los sustentos del caso, así como las ampliaciones e información que fueren solicitadas por la Fiscalía. La Unidad de Análisis Financiero y

Económico (UAFE) queda prohibida de entregar información reservada, bajo su custodia, a terceros con la excepción prevista en el artículo anterior; g) Intervenir, a través de su titular, como parte procesal en los procesos penales iniciados por Lavado de Activos o Financiamiento de delitos en los que ha remitido reportes de operaciones inusuales e injustificadas; h) Crear, mantener y actualizar, con carácter reservado, una base de datos con toda la información obtenida en el ejercicio de sus competencias; i) Organizar programas periódicos de capacitación en prevención de lavado de activos y del financiamiento de delitos; j) Cumplir las normas y directrices relacionadas con lavado de activos dispuestas por la Fiscalía General del Estado como órgano directivo del Sistema Especializado Integral de Investigación, Medicina Legal y Ciencias Forenses; k) Expedir la normativa correspondiente y asumir el control para el caso de los sujetos obligados a entregar información, que no tengan instituciones de control específicas; l) Imponer sanciones por el incumplimiento de las obligaciones establecidas en esta ley; y, m) Las demás que le correspondan, de acuerdo con esta ley (p.8).

Por último, en el artículo 25 de la ya mencionada ley Orgánica de Prevención, Detección y Erradicación del delito de Lavado de Activos y del Financiamiento de Delitos (2018) se explica sobre la prevención de actividades de elusión:

Las entidades del sector público y privado ejecutarán los programas y las acciones de prevención diseñadas por la Unidad de Análisis Financiero y Económico (UAFE), para alcanzar los objetivos de esta ley. La Unidad de Análisis Financiero y Económico (UAFE), sobre la base del principio de reciprocidad, cooperará con sus similares de los demás Estados en el intercambio de información en materia de lavado de activos y financiamiento de delitos (p.10).

Sociedades

El artículo 4.2 de ley orgánica de incentivos a la producción y prevención del fraude fiscal (2014) hace referencia a la residencia fiscal de

sociedades ubicadas en Ecuador, las cuales son consideradas de esta manera si han sido creadas o constituidas dentro del territorio ecuatoriano con la legislación nacional. Además, en el artículo 4.3 la residencia fiscal se entiende por la residencia o domicilio de los sujetos pasivos.

También el artículo 5 de la misma ley orgánica de incentivos a la producción y prevención del fraude fiscal (2014) indica que las utilidades percibidas por la sociedades con domicilio o no en Ecuador y las personas ecuatorianas, naturales, residentes o extranjeras del país, que provengan de la enajenación indirecta o directa de participaciones, acciones u otros derechos que representen el capital o permitan explotar, explorar, conceder o similar, de las empresas ubicadas o establecidas de manera permanente en Ecuador. Además, cualquier ingreso que reciban las personas naturales y sociedades extranjeras o nacionales residentes en Ecuador, incluyendo el aumento en el patrimonio que no ha sido justificado.

Además, el artículo 28 sobre ley orgánica de incentivos a la producción y prevención del fraude fiscal (2014) en la cual se explican los ingresos por contratos de construcción:

Los contribuyentes que obtengan ingresos por contratos de construcción liquidarán el impuesto en base a los resultados que arroje su contabilidad en aplicación de las normas contables correspondientes. Cuando los contribuyentes no se encuentren obligados a llevar contabilidad o, siendo obligados, la misma no se ajuste a las disposiciones técnicas contables, legales y reglamentarias, sin perjuicio de las sanciones a que hubiere lugar, se presumirá que la base imponible es igual al 15% del total del contrato. Los honorarios que perciban las personas naturales, por dirección técnica o administración, constituyen ingresos de servicios profesionales y, por lo tanto, no están sujetos a las normas de este artículo (p.21).

El Plan Nacional del Buen Vivir es una obligación fundamental del Estado para contribuir con la redistribución igualitaria de la riqueza y recursos, promover la inversión e impulsar el acceso equitativo para los recursos financieros, factores de producción, conocimiento y tecnología- Este sistema es una herramienta importante de política económica, que también

proporciona recursos para el gobierno y ayuda a estimular el ahorro, inversión distribución de recursos y empleo. También contribuye con la estabilidad económica, equilibrar las conductas perjudiciales para la salud y promueve actividades que contribuyen con el bienestar del medio ambiente (Plan Nacional del Buen Vivir, 2017).

De acuerdo con el artículo 5 del Código orgánico organización territorial autonomía descentralización (2010) acerca de la autonomía, se concluye lo siguiente:

La autonomía política, administrativa y financiera de los gobiernos autónomos descentralizados y regímenes especiales prevista en la Constitución comprende el derecho y la capacidad efectiva de estos niveles de gobierno para regirse mediante normas y órganos de gobierno propios, en sus respectivas circunscripciones territoriales, bajo su responsabilidad, sin intervención de otro nivel de gobierno y en beneficio de sus habitantes. La autonomía financiera se expresa en el derecho de los gobiernos autónomos descentralizados de recibir de manera directa predecible, oportuna, automática y sin condiciones los recursos que les corresponden de su participación en el Presupuesto General de Estado, así como en la capacidad de generar y administrar sus propios recursos, de acuerdo a lo dispuesto en la Constitución y la ley (p.8).

También, el artículo 23 del código tributario define al sujeto activo como una institución que recibe el tributo mientras el artículo 24 explica que el sujeto pasivo es la persona jurídica que de acuerdo a la ley tiene la obligación de cumplir con la prestación de los tributos, ya sean como responsables o contribuyentes. También son sujetos pasivos las comunidades de bienes, herencias y otras empresas que no tienen personalidad jurídica y forman un patrimonio o unidad económica desvinculada de aquellos de sus miembros sujetos a imposición (Código Tributario, 2005).

Además, el artículo 25 indica que un contribuyente son las personas jurídicas o naturales a quienes la ley les impone una prestación de tributos para comprobar el hecho generador. E inclusive, nunca perderá su calidad de

contribuyente, la persona que soporte una carga tributaria aunque lleve a cabo una traslación a otra persona (Código Tributario, 2005).

Este mismo Código Tributario (2005) define la administración tributaria central en su artículo 64 como:

La dirección de la administración tributaria, corresponde en el ámbito nacional, al Presidente de la República, quien la ejercerá a través de los organismos que la ley establezca. En materia aduanera se estará a lo dispuesto en la ley de la materia y en las demás normativas aplicables.

La misma norma se aplicará:

1. Cuando se trate de participación en tributos fiscales;
2. En los casos de tributos creados para entidades autónomas o descentralizadas, cuya base de imposición sea la misma que la del tributo fiscal o éste, ¡y sean recaudados por la administración central; y,
3. Cuando se trate de tributos fiscales o de entidades de derecho público, distintos a los municipales o provinciales, acreedoras de tributos, a aunque su recaudación corresponda por ley a las municipalidades (p.16).

Mientras el Código Tributario (2005) en el artículo 65 define la administración tributaria seccional:

Art. 65.- Administración tributaria seccional. En el ámbito provincial o municipal, la dirección de la administración tributaria corresponderá, en su caso, al Prefecto Provincial o al alcalde, quienes la ejercerán a través de las dependencias, direcciones u órganos administrativos que la ley determine. ¡A los propios órganos corresponderá la administración tributaria, cuando se trate de tributos no fiscales adicionales a los provinciales o municipales; de participación en estos tributos, o de aquellos cuya base de imposición sea la de los tributos principales o estos mismos, aunque su recaudación corresponda a otros organismos (p.16).

El artículo 106 del Código Tributario (2005) explica que las notificaciones por evasión en pago de impuestos o elusión de tributos deben realizarlas empleados o funcionarios a quien la ley o el reglamento asigne. Este notificador debe dejar constancia del día, lugar, forma y hora de la

notificación. Además, en el artículo 107 del mismo Código se explica que existen diversas maneras de notificar a los contribuyentes entre ellas se encuentran:

1. En persona;
2. Por boleta;
3. Por correo certificado o por servicios de mensajería;
4. Por la prensa; o gaceta tributaria digital;
5. Por oficio, en los casos permitidos por este Código;
6. A través de la casilla judicial que se señale;
7. Por correspondencia postal, efectuada mediante correo público o privado, o por sistemas de comunicación, facsimilares, electrónicos y similares, siempre que éstos permitan confirmar inequívocamente la recepción;
8. Por constancia administrativa escrita de la notificación, cuando por cualquier circunstancia el deudor tributario se acercare a las oficinas de la administración tributaria;
9. En el caso de personas jurídicas o sociedades o empresas sin personería jurídica, la notificación podrá ser efectuada en el establecimiento o donde se ubique el deudor tributario y será realizada a éste, a su representante legal, a cualquier persona expresamente autorizada por el deudor, al encargado de dicho establecimiento o a cualquier dependiente del deudor tributario.
10. Por el medio electrónico previsto en el artículo 56 de la Ley de Comercio Electrónico (p.32).

En cuanto al artículo 108 sobre la notificación personal se realizará una entrega en el lugar de trabajo o en el domicilio de la persona interesada, o de un tercero que cuente con la autorización del titular o su representante legal; con una copia certificada u original del trámite administrativo del cual se trate. La diligencia será suscrita por la persona notificada (Código Tributario, 2005).

Además, en el artículo 110 cuando se trata de una notificación por correo, hace referencia a recibir una notificación por un correo certificado, paralelo o equivalente. Con la constancia de la recepción del correo certificado o cualquier documento que equivalga a un correo privado. También se puede

notificar por un servicio de mensajería en la dirección domiciliaria, una vez que el deudo indique no haber recibido la primera notificación (Código Tributario, 2005).

También en el artículo 111 se menciona una notificación por prensa donde las notificaciones se realizan a un determinado tipo de contribuyentes, o de una zona cuando se trata de herencias o la residencia del contribuyente sea difícil de encontrar. Esta notificación se la realiza en los periódicos que tengan una mayor circulación en el lugar o en la ciudad o cantón donde se encuentra el contribuyente (Código Tributario, 2005).

Por otro lado, el artículo 153 del Código Tributario (2005) acerca de los plazos de pago indica que la autoridad respectiva, cuando acepte la petición para el cumplimiento de los requisitos debe disponer a la persona interesada el pago de la deuda al contado en un plazo de ocho días al contado y tendrán un plazo de máximo veinte y cuatro meses par realizar el pago del valor restante en las cuotas periódicas definidas.

A pesar de ello, en casos determinados y bajo un informe de la utoridad respectiva, se podrá otorgar el pago del valor restante en un plazo máximo de cuatro años; siempre y cuando se realicen pagos mensuales, semestrales o trimestrales de los dividendos; la cuota de la amortización tendrá la obligación principal más las multas e intersesde acuerdo a la tabla que elabore la máxima autoridad; y siempre y cuando no se dejen olvidados los pagos por los tributos de la misma categoría que se efectuen de manera posterior y que formen parte de una garantía suficiente para respaldar el saldo (Código Tributario, 2005).

Por otor lado, el artículo 5 de ley Orgánica de Prevención, Detección y Erradicación del delito de Lavado de Activos y del Financiamiento de Delitos (2018) explica que:

A más de las instituciones del sistema financiero y de seguros, serán sujetos obligados a informar a la Unidad de Análisis Financiero y Económico (UAFE) a través de la entrega de los reportes previstos en esta ley, de acuerdo a la normativa que en cada caso se dicte, entre otros: 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; 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; los promotores artísticos y organizadores de rifas; 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 esta ley(...)(p.9).

Sector inmobiliario

En base al artículo 139 del Código orgánico organización territorial autonomía descentralización (2010) sobre la ejecución de la competencia para desarrollar y gestionar los catrastos inmobiliarios donde se explica que es onligación de los gobiernos renovar los catastros cada dos años y valorar la propiedad rural y urbana. Además, el gobierno estatal es quien debe financiar y en conjunto con los GAD o gobiernos autónomos descentralizados, poner en marcha la cartografía del territorio del Ecuador con el fin de realizar planos de los catastros rurales y urbanos de los inmuebles y los proyectos para la planificación del territorio.

Por otro lado, el artículo 141 sobre la explotación de los materiales de construcción indica:

De conformidad con lo dispuesto en la Constitución y la ley, corresponde a los gobiernos autónomos descentralizados municipales regular, autorizar y controlar la explotación de materiales áridos y pétreos, que se encuentren en los lechos de los ríos, lagos, playas de mar y canteras de su circunscripción. Para el ejercicio de esta competencia dichos gobiernos deberán observar las limitaciones y

procedimientos a seguir de conformidad con las leyes correspondientes. De igual manera, en lo relativo a la explotación de estos materiales en los lechos de ríos, lagos y playas de mar, los gobiernos responsables deberán observar las regulaciones y especificaciones técnicas contempladas en la ley. Establecerán y recaudarán la regalía que corresponda. Los gobiernos autónomos descentralizados municipales deberán autorizar el acceso sin costo al aprovechamiento de los materiales pétreos necesarios para la obra pública de las instituciones del sector público y de los gobiernos autónomos descentralizados, de acuerdo a los planes de ordenamiento territorial, estudios ambientales y de explotación de los recursos aprobados según ley. Los gobiernos autónomos descentralizados municipales en ejercicio de su capacidad normativa, deberán expedir ordenanzas en las que se contemplará de manera obligatoria la consulta previa y vigilancia ciudadana; remediación de los impactos ambientales, sociales y en la infraestructura vial, provocados por la actividad de explotación de áridos y pétreos; e implementarán mecanismos para su cumplimiento en coordinación con los gobiernos autónomos descentralizados parroquiales rurales, las organizaciones comunitarias y la ciudadanía (p.23).

De acuerdo al artículo 142 del Código orgánico organización territorial autonomía descentralización (2010) sobre el ejercicio de la competencia de registro de la propiedad indica que:

La administración de los registros de la propiedad de cada cantón corresponde a los gobiernos autónomos descentralizados municipales. El sistema público nacional de registro de la propiedad corresponde al gobierno central, y su administración se ejercerá de manera concurrente con los gobiernos autónomos descentralizados municipales de acuerdo con lo que disponga la ley que organice este registro. Los parámetros y tarifas de los servicios se fijarán por parte de los respectivos gobiernos municipales (p.21).

El artículo 18 explica que el Registro de la Propiedad es un organismo público subsidiario descentralizado, según el artículo 265 de la Constitución

de la República, el registro y la autonomía administrativa son administrados simultáneamente por el presidente de la República; por medio de la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos y los gobierno autónomos descentralizados (Reglamento a ley del sistema nacional de registro de datos publicos , 2016)

Tanto las empresas nacionales como extranjeras que lleven a cabo actividades de construcción o inmobiliarias deben: a) registrar como sujeto obligado de la UAFE, elaborar las políticas de control, realizar los reportes respectivos a la UAFE, desarrollar un manual para prevenir el financiamiento de delitos y lavado de activos. Entre ellos se encuentran el RESU que es el reporte de transacciones individuales y operaciones donde la cuantía sea superior o igual a 10 mil dólares o el equivalente a cualquier otra moneda; así como también las transacciones múltiples u operaciones que en conjunto sean superiores o iguales al mismo valor; cuando estas sean realizadas para el beneficio de una sola persona y en un periodo de 30 días (Ley Orgánica de Prevención, Detección y Erradicación del delito de Lavado de Activos y del Financiamiento de Delitos, 2018).

ROI es el reporte de las transacciones u operaciones económica injustificada, inusuales o de probabilidad de transacciones u operaciones económicas injustificadas o inusuales. Para ello se deben adjuntar todos los respaldos. Por último el No RESU es un reporte en cero cuando la empresa no ha realizado transacciones que sean mayores a 10 mil dólares o constantes de la misma persona (Ley Orgánica de Prevención, Detección y Erradicación del delito de Lavado de Activos y del Financiamiento de Delitos, 2018).

En base al Artículo 561.1 de la ley para evitar especulacion sobre valor de las tierras, plusvalia (2016) se define al objeto imponible como:

Gravar a la ganancia extraordinaria en la transferencia de bienes inmuebles. En el caso de aportes de bienes inmuebles, únicamente estarán gravados aquellos realizados a fideicomisos o a sociedades, que tengan como fin último la actividad económica de promoción inmobiliaria y construcción de bienes inmuebles para su comercialización, conforme a las condiciones y requisitos establecidos por el órgano rector de la política de desarrollo urbano y vivienda. También estarán gravados con este impuesto, aquellas transferencias

que bajo cualquier mecanismo se realicen con fines elusivos o evasivos, incluso a través de aportes de bienes inmuebles a fideicomisos o a sociedades que, sin tener como actividad principal la promoción inmobiliaria y construcción de bienes inmuebles para su comercialización, en la práctica realicen dichas actividades sobre el inmueble aportado. En tales casos será responsable solidario de la obligación tributaria quien recibió el respectivo aporte. Para la aplicación de lo anteriormente dispuesto, se observará lo señalado en el artículo 17 del Código Tributario, respecto de la calificación del hecho generador (p.4).

Lavado de activos

El artículo 3 de Ley Orgánica de Prevención, Detección y Erradicación del delito de Lavado de Activos y del Financiamiento de Delitos (2018) indica que se considerará como transacciones u operaciones económicas injustificadas, inusuales y sospechosas a “los movimientos económicos, realizados por personas naturales o jurídicas, que no guarden correspondencia con el perfil económico y financiero que éstas han mantenido en la entidad reportante y que no puedan sustentarse” (p.3).

De acuerdo al Código Orgánico Monetario Financiero (2014) sobre la prevención y control del lavado de activos donde indique las empresas del sistema financiero ecuatoriano se encuentran en la obligación de definir diversos métodos de control para prevenir los delitos, incluyendo la financiación de delitos y el lavado de activos como es el terrorismo y otras operaciones financieras.

En base a la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros (2018) se definieron las sociedades de interés público a las mencionadas a continuación:

Las emisoras de valores inscritas en el Catastro Público de Mercado de Valores. Las casas de valores, los depósitos centralizados de compensación y liquidación de valores y las sociedades administradoras de fondos de inversión y fideicomisos. Las de seguros, de reaseguros, intermediaras de reaseguros, peritos de seguros y las agencias asesoras productoras de seguros. Las que financien servicios de atención integral de salud prepagada. Las que provean servicios de

asistencia a asegurados o tarjetahabientes, por sí o a través de terceros. Las calificadoras de riesgo y auditoras externas. Las dedicadas a las actividades corrientes y especializadas de construcción de todo tipo de edificios y obras generales de construcción para proyectos de ingeniería civil. Las que realicen actividades de agencia, corretaje y promoción inmobiliarios, y de intermediación en la compra, venta y alquiler de bienes inmuebles. Las que se dediquen a la venta de vehículos automotores nuevos y usados. Las que se dediquen a actividades de factorización por compra de cartera. (p.2).

Marco Referencial

Tomando como referencia el trabajo realizado por Santiana (2013) acerca de las “medidas para combatir la evasión y elusión fiscal del impuesto a la renta de las empresas en el Ecuador, la cual tenía por objetivo “mejorar el tratamiento a la elusión y evasión fiscal en el caso ecuatoriano” (p.39).

En esta investigación se concluyó que la evasión fiscal y la elusión fiscal son, obviamente, amenazas para el presupuesto que ha definido el país ecuatoriano; la falta de este medio de ingresos conducirá a la disminución de la liquidez y dificulta el desempeño de sus funciones básicas, como la educación, salud, educación, vivienda y en general los servicios que brinda el gobierno (Santiana, 2013).

Por otro lado, en el estudio elaborado por Torre (2016) donde se explica que:

El escenario actual del Ecuador, referente al delito de lavado de activos, ha sido analizado mediante un recuento de las principales normas jurídico administrativas emitidas en alusión a la prevención de éste delito en los diferentes sujetos obligados por el período 2010-2015, mediante la recopilación y análisis tanto de estándares internacionales, así como de normativa nacional, obteniendo como resultado la situación por la que está cruzando el país y la evaluación internacional que se le ha asignado, ya que los entes reguladores han emitido numerosa normativa y el propio organismo internacional reconoce el progreso significativo en la mejora de su régimen anti lavado de activos. Los entes reguladores han conminado insistentemente a los sujetos obligados para que cumplan la normativa emitida y se genere una

verdadera cultura de prevención (algo similar a la cultura tributaria de las naciones), el avance es lento, pero se ha logrado una conquista. Tampoco se puede obviar que la implementación de toda la normativa requerida tiene un costo económico inherente en el sector societario, ya que los sujetos obligados deben invertir en tecnología que les permita establecer sus controles de una manera mucho más proactiva, situación que si bien es cierto ha sido superada en las instituciones financieras por su elevado margen de rentabilidad, no es comparable con el resto de sujetos obligados (p.4).

Del mismo estudio, se concluyó que es necesario realizar un análisis de brechas para comprender claramente las acciones que se deben tomar como país para superar la calificación obtenida en el GAFI. Si bien los objetivos son los mismos, muchas instituciones jurídicas han emitido diferentes órdenes y diferentes significados para el sujeto de la obligación como son reportar, prevenir, sancionar y encontrar las oportunidades (Torre, 2016).

También en el estudio elaborado por Jiménez (2017) se explica que en los últimos años, la industria inmobiliaria y de la construcción, se han convertido en uno de los sectores más dinámicos de la economía ecuatoriana. Uno de los factores más relevantes que genera esta vitalidad es la financiación de los proyectos inmobiliarios, y se llevan a cabo a través de los mercados financieros tradicionales. Sin embargo, No se puede negar que siempre ha tenido deficiencias y limitaciones. De cara al sector inmobiliario, especialmente a los intereses sociales a corto plazo se utiliza para pagar los costos de financiamiento de préstamos y proyectos, por lo que es necesario encontrar distintas fuentes de financiación e inversión, entre ellas Valores.

Por último, en el trabajo realizado por Gordón (2018) acerca del “grado de Afectación de la Ley de Plusvalía en el sector Inmobiliario de la Construcción” (p.1) con el fin de determinar el impacto de la implementación de la nueva ley, lo que quiere decir, la evaluación de la nueva ley Impuestos sobre el valor especulativo de la tierra impuesta al país (Gordón, 2018).

En base a lo indicado por Gordon (2018) en este trabajo:

Se desarrolló actividades como: la obtención de información del impuesto de plusvalía en años anteriores, la evaluación jurídica de la

Ley “Impuesto a las Utilidades en la Transferencia de Predios Urbanos y Plusvalía de los Mismos” año 2010 y la “Ley Orgánica para evitar la Especulación sobre el Valor de las Tierras y Fijación de Tributos” el impuesto sobre el valor especulativo del suelo en la transferencia de bienes inmuebles año 2016 y determinación del impacto de la ley de plusvalía mediante un análisis financiero partir de edificaciones como casos de evaluación (p.4).

Al final, se realizó una propuesta basada en los antecedentes legales relacionados con la tributación entre ellos la especulación y lucro; de igual forma se analizó el impacto de las leyes vigentes desde la perspectiva del gobierno y la industria inmobiliaria. De dicho trabajo se encontraron lecciones positivas y negativas que se obtuvieron de las entrevistas llevadas a cabo (Gordón, 2018).

Por último, en el proyecto llevado a cabo por Lizárraga (2019) sobre los “Dispositivos y regímenes tributarios y su incidencia en los efectos financiero-positivos en los agentes inmobiliarios en los países de la Alianza del Pacífico” (p.11). La cual tiene como finalidad “analizar cuáles son los mecanismos tributarios aplicados por los Agentes Inmobiliarios de los países de la Alianza del Pacífico en la presentación de la liquidación de sus impuestos ante la Administración Tributaria” (p.11).

En el cual se utilizó un tipo de investigación es descriptiva-aplicada, para el cual se creó un cuestionario para los agentes inmobiliarios que pertenecen a los países de la Alianza Pacífico y están relacionado con la aplicación de equipos y sistemas de tributación de los países. Como conclusión se encontró que existe una falta de conocimientos de los agentes inmobiliarios acerca del sistema fiscal y también afectarán la auditoría realizada por la autoridad tributaria (Lizárraga, 2019).

En un informe elaborado por *Financial Crimes Enforcement Network* (FCEN) en español Control de Delitos Financieros (2012), se descubrió que el lavado de dinero convierte efectivo ilícito en instrumentos negociables, incluidos los comprados por terceros, que se depositan en cuentas comerciales personales y / o no inmobiliarias y se colocan en capas a través de cuentas de empresas cómplices relacionadas con bienes raíces

residenciales disfrazadas de pagos legítimos por servicios relacionados con bienes raíces o propiedades.

Paul Ashin (2012) en un artículo de investigación para el FMI destacó que los lavadores de dinero explotan la complejidad y la interconexión del sistema financiero global, así como las diferencias entre las leyes y sistemas nacionales contra el lavado de dinero. Pueden estar varios pasos por delante de los reguladores bancarios y las autoridades encargadas de hacer cumplir la ley, que a menudo tienen dificultades para implementar una cooperación internacional rápida.

J.D. Agarwal y Aman Agarwal (2004) del Instituto Indio de Finanzas en un discurso de apertura dieron dos mejores técnicas de control para que los bancos controlen el lavado de dinero. La primera, cuestiones relativas a la obtención y uso del proceso de información del cliente. El segundo, sobre el monitoreo contra el lavado de dinero, la evaluación de los clientes que utilizan los productos y servicios de la empresa y cómo se pueden identificar las posibles actividades de lavado de dinero a partir de este.

Hinnerk Gnutzmann, Killian J. McCarthy. Brigitte Unger (2010) en su trabajo de investigación discutió que los países con una economía legítima más grande evitan el mercado del lavado de dinero, mientras que las economías más pequeñas, como las en desarrollo, se verán incentivadas a adoptarlo. Ellos arrojan luz sobre las prácticas de lavado de dinero en las economías desarrolladas y en desarrollo a través de su trabajo de investigación. También encontraron que, en las estructuras legales y administrativas más débiles, las pandillas más influyentes y con demasiada frecuencia élites políticas que quieren sacar su dinero por cualquier medio posible.

En un artículo de investigación de Asian Banker (2008), se identificaron los problemas de lavado de dinero en los bancos chinos y se sugirieron algunas de las prácticas para controlar el lavado de dinero. Uno de los controles sugeridos por cuatro bancos fue el establecimiento de una política que hace obligatorio el reporte de transacciones sospechosas. Otro mejor es que los bancos deberán prestar más atención al capital de los países, donde las regulaciones antilavado de dinero no se hacen cumplir o están incompletas.

En un informe elaborado por el FMI (2011) se señaló que el blanqueo de capitales será una gran dificultad para los responsables de las políticas económicas a la hora de obtener una comprensión real del estado de la economía y de formular la política económica. El documento también destacó en los efectos adversos sobre el crecimiento. Debido al lavado de activos, la corrupción, el tráfico ilegal de narcóticos, la tala ilegal y otros delitos ambientales existen en la economía.

Vandana Ajay Kumar (2012) examinó el lavado de dinero en el sector inmobiliario. La investigadora destacó que el sector inmobiliario es importante para el blanqueo de capitales, porque es un mercado poco transparente donde los valores de los objetos suelen ser difíciles de estimar y donde aumenta mucho el valor y un método eficiente para colocar grandes cantidades de dinero. El inmueble tiene las siguientes características que lo hacen atractivo para el dinero delictivo: a) una inversión segura, b) el valor objetivo es difícil de evaluar, c) permite obtener rendimientos limpios.

Friedrich Schneider (2010) proporcionó resultados de su investigación. Son: a) el lavado de dinero es extremadamente difícil de abordar, b) no existen organizaciones internacionales eficientes y poderosas para luchar contra el lavado de activos.

En una publicación del Banco Asiático de Desarrollo (2003) se destacó ¿cómo se lava el dinero? El lavador introduce el lucro ilegal en el sistema financiero, esto lo hace fraccionando las grandes cantidades de efectivo en sumas menores y menos llamativas y depositadas mediante la compra y venta de instrumentos de inversión, o el lavado disfraza las transferencias como pagos por bienes y servicios dándoles una apariencia legítima.

Alberto Chong, Florencio López-De-Silanes (2007) mostraron el resultado de su estudio de que una regulación más estricta del lavado de dinero tiene un impacto en la reducción del lavado de activos y el alcance de las actividades de los alimentadores, controlando otras características del país, legal aplicación y endogeneidad política.

La encuesta AML (2009) informó que AML no ha alcanzado el nivel de estabilidad en comparación con otros procesos operativos normales donde los procedimientos están estrictamente codificados y las personas están completamente capacitadas para seguirlos. La falta de claridad, la

capacitación inadecuada y los procesos indefinidos son los obstáculos para que AML no tenga éxito.

Stefano Costa (2008) [11] en el trabajo de investigación sobre el caso italiano examinó que el blanqueo de capitales consiste en sacar a la luz las ganancias ilegales (dinero sucio) ocultando su origen ilegal. En consecuencia, la naturaleza prácticamente invisible del lavado de dinero, junto con la posibilidad de que los blanqueadores se aprovechen de los canales financieros complejos, cambiantes y en gran medida inmateriales, hacen necesario detectar el blanqueo de capitales a través de posibles anomalías en las transacciones legales diarias.

En un documento de ACAMS (2011) destacó que los métodos de lavado de dinero más comunes utilizados en delitos domésticos son la apertura de múltiples cuentas bancarias, entremezclar el producto delictivo con activos de origen legal, comprar cheques bancarios en efectivo y enrutar a través de complejas estructuras legales.

Lishan Ali (2012) en su tesis sobre lavado de activos, hizo hincapié en las regulaciones ALD en China. También señaló en su investigación que *Anti Money Laundering* (AML) se ha convertido en un mercado y un producto de marketing. Sugiere que todos los bancos chinos deben tener un departamento de cumplimiento de AML, si las instituciones financieras no están dispuestas a tener AML, entonces deberían desarrollar más interacciones con los reguladores para jugar con seguridad 'en la aplicación del *Enfoque Basado en Riesgos* (RBA) parcial o total. Además, considera ALD como un 'enfoque basado en reglas pero orientado al riesgo

Ernesto Carrasco (2012-13) en la edición anual de Análisis regional: Américas analizó que el inmobiliario y la construcción son uno de los otros dos sectores que están inundados de efectivo, porque comprar casas, edificios y terrenos con efectivo es uno de los más fáciles. opciones del crimen organizado para lavar dinero. El resultado ha sido un rápido aumento de los precios inmobiliarios. Esta burbuja cuando estalle, tendrá un impacto negativo en toda la economía

En un artículo de la Asociación Nacional de Agentes Inmobiliarios se circunscribe al papel de los agentes inmobiliarios en el blanqueo de capitales.

Los agentes inmobiliarios pueden conocer el blanqueo de capitales a través de sus carteles en el mercado inmobiliario. De esta manera, los agentes inmobiliarios pueden identificar las actividades potenciales de lavado de dinero, tomar las medidas adecuadas para mitigar el riesgo de lavado de dinero y también pueden alertar a las autoridades correspondientes para ayudar a disuadir y mitigar el uso de bienes raíces en esquemas de lavado de dinero.

Brent L. Bartlett (2002) en su artículo sobre los efectos negativos del lavado de dinero examinó el lavado de dinero en el sector inmobiliario que deprime el crecimiento económico. Esto se puede hacer distorsionando la productividad de la inversión. El lavado de dinero reduce el costo del delito para los delincuentes, lo que aumenta el nivel de delincuencia, el aumento de la delincuencia y la corrupción reduce el crecimiento económico y, más que eso, el lavado de dinero aumenta el riesgo de inestabilidad macroeconómica como la inestabilidad en los agregados monetarios del tipo de cambio y niveles generales de precios.

William R. Schroeder (2001) concluyó a través de su estudio sobre la amenaza global del lavado de dinero que debe haber aplicación de la ley contra los lavadores de dinero. Los cambios en la ley en Estados Unidos fortalecieron el secreto bancario, inhibieron el alcance de la investigación sobre lavado de dinero e impidieron la cooperación internacional. Un enfoque común armonizado evitará que los blanqueadores utilicen las diferentes leyes y prácticas entre las jurisdicciones en su beneficio tanto a expensas como en contra de los países interesados en aplicarlas.

Ashley Neese Bybee muestra cómo existe el blanqueo de capitales en el sector inmobiliario. Explica que en muchos países de África Occidental, la amplia variación en los precios de las propiedades hace que la compra sea propicia para el proceso de lavado. A medida que el precio cambia según la ubicación o las identidades del comprador y el vendedor y la ausencia de precios de mercado publicados de la propiedad conduce a una subvaloración o una sobrevaloración de los precios, cuando existe lavado de dinero.

James. M. Wright (2012) en su análisis sobre bienes raíces enfatizó que el lavado de dinero de bienes raíces apoya las actividades delictivas y produce un impacto negativo en los mercados inmobiliarios del país y las

economías en general. Señaló que los agentes inmobiliarios deben mantener la siguiente información durante cinco años:

- La identidad del cliente, el agente del cliente y el cliente del cliente.
- La forma en que se estableció la identidad
- La naturaleza de la relación comercial o transacción
- Las partes de la transacción comercial y el monto involucrado
Todas las cuentas involucradas
- El nombre de la persona que obtuvo la información.
- Copias de documentos obtenidos por la institución

Concluyó el análisis de que los impactos negativos del lavado de dinero a través de bienes raíces incluyen el apoyo al crimen, la inflación en el mercado inmobiliario y la reducción de la actividad en la economía en general. Por lo tanto, es necesario desarrollar un enfoque basado en el riesgo.

Mohammad Noor B. Zraiqat (2010), en su trabajo, señaló ciertas mejores prácticas a ser adoptadas para la supervisión del sector inmobiliario en el Medio Oriente con el fin de evitar el lavado de dinero. Las mejores prácticas son la primera, los tasadores de bienes raíces deben participar en el proceso de compra para evaluar el valor real de las propiedades. El segundo, el valor de la propiedad inmobiliaria debe pagarse mediante cheques bancarios. El siguiente, implementación del sistema de monitoreo y el último es la designación de oficial de cumplimiento dentro del registrador de bienes raíces. Estas prácticas definitivamente traerán las posibilidades de lavado de dinero a través de bienes raíces en los países del Medio Oriente.

El abuso del sector inmobiliario (propiedad en forma de terrenos o edificios) se ha descrito desde hace mucho tiempo. como una de las formas más antiguas conocidas de blanquear ganancias mal habidas. Los bienes raíces son tan atractivos para los criminales como lo es para cualquier inversor (los precios son generalmente estables y es probable que se aprecien con el tiempo) y también funcional (la propiedad puede ser utilizada como segunda vivienda o alquilada, generando ingresos). El verdadero patrimonio también proporciona una apariencia de respetabilidad, legitimidad y normalidad. Esto se aplica a ambas propiedades residenciales y comerciales como parte de

una estrategia de inversión confiable y rentable. Las transacciones inmobiliarias pueden implicar grandes sumas y están sujetas a un escrutinio más limitado con respecto a los riesgos de lavado de dinero que las transacciones del sector financiero, ya que las reglas del sector no financiero son mucho más más limitado.

Este es un fenómeno mundial, con abundantes ejemplos de Canadá, Estados Unidos, Australia y Nueva Zelanda a la Unión Europea, África, Asia y Oriente Medio. Las transacciones utilizadas para el blanqueo de capitales afectan principalmente a casas y edificios, pero cualquier forma de propiedad inmueble puede utilizarse para este fin, por ejemplo, viñedos. Algunos casos de libros de texto, como los de Vancouver⁴ o Londres, destacan características sorprendentes

tal como:

- Discrepancia entre los ingresos y la riqueza habituales del propietario y la propiedad: en algunos casos, las propiedades más caras de la ciudad pertenecen a personas con ningún ingreso o riqueza que les permita comprar tal propiedad;
- Un propietario anónimo, como resultado de un recurso a un tercero las empresas, fideicomisos o acuerdos similares;
- El precio subestimado o sobrevalorado de una propiedad;
- La indicación de un país de que existe un riesgo de blanqueo de capitales por parte de sus ciudadanos en otro país

El blanqueo de capitales es el proceso utilizado para camuflar el origen ilegal de los fondos generados por actividades delictivas. Al blanquear con éxito el producto de actividades delictivas, las ganancias ilícitas pueden disfrutarse sin temor a ser confiscados. En el sector inmobiliario, el blanqueo de capitales implica utilizar dichos fondos para pagar la transacción (delito determinante de blanqueo de capitales). Las bienes raíces juega un papel (principalmente) en la tercera y última etapa del ciclo de blanqueo de capitales, después de la colocación y las fases de estratificación.

La colocación consiste en mover fondos directamente asociados con un delito e introducirlos en el sistema financiero (por ejemplo, dividir grandes cantidades en pequeños depósitos o comprar instrumentos como giros postales). Las capas se diseñan para ocultar el rastro y dificultar la

persecución. Separando los ingresos ilegales de la fuente de los fondos, utilizando capas de transacciones financieras. La compra de bienes inmuebles es una forma de integrar el dinero negro en la economía legal, al mismo tiempo que devolver el producto obtenido ilegalmente a los criminales en cuestión. Además, cuando se vende o alquila, los bienes inmuebles proporcionan lo que parece ser una fuente legítima de ingresos.

Los informes basados en encuestas proporcionan una tipología de las técnicas básicas utilizadas para el blanqueo de capitales a través del sector inmobiliario. La Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económicos (OCDE) publicó dos en dos años consecutivos: el informe 2007 del GAFI 'Lavado de dinero y entender el lavado de dinero a través de transacciones inmobiliarias

financiación del terrorismo a través del sector inmobiliario 'y el informe de la OCDE de 2008' Sector inmobiliario: Fraude fiscal y vulnerabilidades de blanqueo de capitales '. Los ejemplos de lavado de dinero de bienes raíces muestran algunas o todas las características siguientes:

- Préstamos complejos o financiamiento crediticio (utilizados como cobertura para el lavado de dinero, su el reembolso se puede utilizar para mezclar fondos ilícitos y legítimos, dinero negro y legal);
- Profesionales no financieros;
- Vehículos corporativos;
- Manipulación de la tasación o valoración de una propiedad (infravaloración, sobrevaloración y sucesivas ventas a valores superiores);
- Instrumentos monetarios;
- Esquemas hipotecarios;
- Planes de inversión e instituciones financieras.

Para complementar esta tipología, otras características pueden servir como indicadores específicos del dinero inmobiliario blanqueo, como:

- Recurso a terceros por parte de los clientes (vendedores y comprador) para el ocultamiento de propiedad;

- Ingresos inusuales (por ejemplo, sin ingresos o inconsistencia entre los ingresos y el estándar de vida), aumento inusual de los medios financieros, posesión o uso inusual de activos, o inusual deuda (por ejemplo, hipoteca con bajos ingresos o prestamista no identificado) por parte del dueño;
- Uso de sociedades pantalla, sociedades pantalla, fideicomisos y estructuras societarias, que permitan criminal no aparecer como el dueño real;
- Ingresos de alquiler para legitimar fondos ilícitos (ya sea con fondos de alquiler proporcionados por los criminales para los inquilinos para legitimar fondos ilícitos, o alquilar la propiedad a un tercero parte que utilizan como propietario legal);
- Renovaciones y mejoras de la propiedad utilizando fondos ilícitos que aumentan el valor de la propiedad, que luego se vende a un precio más alto;
- Consideración de elementos geográficos.

En resumen, estas técnicas e indicadores resaltan la naturaleza inusual de la transacción comparada con una situación normal, apuntando a una posible transacción sospechosa.

El desafío es detectar el lavado de dinero detrás de la transacción inmobiliaria. Posibles indicadores del blanqueo de capitales (banderas rojas) ayudan a la evaluación basada en el riesgo. La orientación se ha establecido como herramienta para el sector tanto a nivel mundial como nacional. Los órganos representativos profesionales también desarrollaron herramientas de implementación.

El proceso exige familiaridad con la conducción normal de los negocios para poder identificar patrones inusuales o sospechosos relacionados con el riesgo del cliente, riesgo de transacción o riesgo geográfico (estos a veces se agrupan en pares, añadiéndose aspectos geográficos a los dos primeros tipos de riesgo). Se deben hacer varias preguntas antes, dependiendo de la respuesta, la transacción puede ser sospechosos y se activa la obligación de informar.

El riesgo del cliente se relaciona principalmente con el comprador, pero las preocupaciones pueden ampliarse para incluir al vendedor y cualquier otra persona que intervenga en la transacción. La capacidad de identificar al comprador real y determinar si la participación de terceros o de una corporación oculta la identidad del propietario (sin una explicación comercial legítima) es fundamental para determinar el riesgo del cliente. El riesgo del cliente también cubre las compras que involucran a funcionarios extranjeros de alto rango o sus familias, que requieren atención específica ya sea como personas políticamente expuestas (PEP) o debido a disposiciones internacionales, como sanciones.

El riesgo de transacción se relaciona con una variedad de elementos relacionados, por ejemplo, con el tipo de propiedad, transacciones sucesivas, subvaloración o sobrevaloración, desajuste entre el comprador y la propiedad, y riesgos de financiamiento relacionados con la fuente de fondos, uso de efectivo o uso de préstamos complejos. Las preocupaciones pueden ser producto como resultado, por ejemplo, de la falta de interés en obtener un mejor precio, o de un comprador que compra propiedad sin verla, o sin interés visible por sus características. En resumen, esto se relaciona con la preocupación de que la transacción no parece tener sentido comercial o profesional.

El riesgo geográfico puede relacionarse tanto con la propiedad como con el comprador. La primera pregunta es si la ubicación de la propiedad coincide con la ubicación del comprador y el vendedor. Entonces surge la pregunta en cuanto a si están ubicados en una jurisdicción con regímenes débiles contra el lavado de dinero, que apoya o financia el terrorismo o que muestra un alto grado de corrupción. Se aplican las mismas preguntas al origen de los fondos.

Otro factor de aumento del escrutinio puede ser una gran distancia geográfica inexplicable entre la ubicación de la propiedad y la del comprador.

El GAFI es un organismo intergubernamental cuyo objetivo es establecer estándares para el desarrollo y promoción de políticas nacionales e internacionales para combatir el lavado de activos y el terrorismo. Sus recomendaciones aumentan la transparencia y permiten que los países adopten acción contra el uso ilícito de sus sistemas financieros. Las

recomendaciones de FAFT están destinadas a ser implementado en los textos legales de los países. Las recomendaciones se actualizaron por última vez en 2012.

En la Unión Europea, el primer marco contra el blanqueo de capitales se remonta a la década de 1990. Ha sido revisada constantemente para mitigar riesgos relacionados con el blanqueo de capitales y la financiación del terrorismo.

Abarca: Directiva (UE) 2015/849 de 20 de mayo 2015 sobre la prevención del uso del sistema financiero para blanqueo de capitales o financiación del terrorismo (el cuarto Directiva ALD) - modificada por la Directiva (UE) 2018/843 de 30 de mayo de 20187 - y Reglamento (UE) 2015/847 sobre la información que acompaña a las transferencias de fondos, lo que hace que las transferencias de fondos sean más transparentes, ayudando así a las autoridades policiales a rastrear acabar con terroristas y criminales. El dinero de la UE

Las reglas de lavado establecen requisitos mínimos, dejando a Los Estados miembros tienen libertad para imponer requisitos más estrictos si consideran necesario hacerlo de acuerdo con el riesgo.

Dos documentos del GAFI, el informe sobre blanqueo de capitales y financiación del terrorismo a través del sector inmobiliario y la Orientación sobre el enfoque basado en el riesgo para agentes inmobiliarios, emitida en 2007 y 2008 respectivamente, abordan la vulnerabilidad del sector inmobiliario al lavado de dinero.

Los guardianes en las transacciones inmobiliarias son una amplia gama de profesionales regidos por diferentes normativas y obligaciones contra el blanqueo de capitales, quienes, en diversos grados, tienen la obligación de evaluar los riesgos y, si es necesario, informarlos.

En la recomendación actualizada, el sector inmobiliario pertenece al grupo no financiero designado categoría de empresas y profesiones (APNFD). Las APNFD deben realizar la debida diligencia del cliente controles basados en la evaluación de riesgos y los requisitos de mantenimiento de registros. Esto incluye agentes inmobiliarios involucrados en transacciones para sus clientes relacionadas con la compra y venta de bienes raíces y también abogados al preparar o realizar dichas transacciones para sus clientes. Con

este fin, la orientación puede ayudar a los guardianes a identificar riesgos e implementar obligaciones. Entre los guardianes, el financiero y el sector también tiene un papel que desempeñar cuando participa en la transacción. Este papel es importante pero debería no depender demasiado, ya que no todas las transacciones pasan por un intermediario del sector financiero, especialmente en el caso de transacciones en efectivo. Las profesiones jurídicas tienen un papel particular que desempeñar, ya que a veces brindan asesoramiento sobre estructuras y contratos relacionados con transacciones y pueden participar en el transporte.

Con el fin de aplicar un enfoque basado en el riesgo para detectar y, si es necesario, informar transacciones, es necesario determinar la verdadera identidad de cada cliente ejecutando un diligencia debida del cliente (CDD) / conocer el proceso de su cliente (es decir, identificar y verificar el identidad de clientes, seguimiento de transacciones y reporte de transacciones sospechosas).

Esto abarca desde la simple identificación y verificación de la identidad de los clientes (en el caso de transacciones patrimoniales, el vendedor, el comprador y cualquier otra parte involucrada) al más complejo identificación del beneficiario final. Identificar al beneficiario real, ⁸ que puede estar protegido detrás de un tercero que actúa como propietario legal o detrás de un vehículo corporativo, como una empresa (una empresa, por ejemplo), un fideicomiso o un vehículo similar.

Los informes de transacciones sospechosas (STR) deben realizarse cuando hay sospechas o son razonables motivos para sospechar que los fondos son el producto de una actividad delictiva o están relacionados con el terrorismo financiación. Las instituciones financieras están obligadas a informar y el sector no financiero tiene la misma o una obligación similar en una serie de transacciones definidas en las recomendaciones.

Se han identificado varias deficiencias en las prácticas de lucha contra el blanqueo de dinero. En el 2017 el Informe de la Comisión Europea sobre la evaluación de los riesgos de blanqueo de capitales y terrorismo financiación que afecte al mercado interior y se relacione con actividades transfronterizas¹⁰ propone recomendaciones (anteriores a la adopción de la quinta directiva ALD y la implementación de las disposiciones de la cuarta

directiva ALD). El informe hace balance del hecho de que 'el sector inmobiliario también está expuesta a importantes riesgos [de blanqueo de capitales] debido a la variedad de profesionales involucrados en transacciones inmobiliarias (agentes inmobiliarios, entidades de crédito, notarios y abogados).

Teniendo esto en cuenta, ONG especializadas han realizado una serie de evaluaciones críticas, comenzando con Transparencia Internacional, cuyas recomendaciones piden una revisión de las medidas de blanqueo de capitales a escala mundial y una aplicación adecuada. Las recomendaciones son basadas en los siguientes elementos esenciales:

Capacidad para identificar al propietario del inmueble:

- Introducir transparencia en el beneficiario real público para las empresas propietarias en un Estado miembro e insertando algunos requisitos (mínimos) y controles sobre las empresas extranjeras antes de tener acceso al mercado inmobiliario, a fin de abordar los riesgos de lavado de dinero;
- Asegurar la identificación de los beneficiarios finales de entidades legales, fideicomisos y otros preparativos; e
- Introducir un registro público geográficamente completo de beneficiarios reales (territorios de ultramar y territorios de estado específico como la Corona del Reino Unido Dependencias);

Cobertura de todos los profesionales involucrados en transacciones inmobiliarias:

- Garantizar pruebas de "idoneidad y adecuación" para los profesionales que participan en transacciones inmobiliarias, y supervisión adecuada y constante de los profesionales involucrados en el sector inmobiliario con respecto a los riesgos de blanqueo de capitales, así como la aplicación de las normas;
- Abordar a nivel mundial la cobertura inadecuada de las disposiciones contra el blanqueo de dinero, extender los requisitos de diligencia debida a toda la gama de profesionales no financieros y negocios que pudieran estar involucrados en la compra y venta de bienes raíces;

- Asegurar sanciones en caso de incumplimiento y sanciones por participar en esquemas de lavado de dinero; implementación adecuada de los requisitos contra el blanqueo de capitales (prevención de fugas):
- Asegurar que se realicen controles de diligencia debida, ya sea por instituciones financieras o el sector no financiero cuando las instituciones financieras no están involucradas (problema de transacciones en efectivo que pasan desapercibidas). Esto involucra abogados e inmobiliarias profesionales en particular;
- Garantizar la presentación de informes de transacciones sospechosas (RTS) a nivel mundial donde haya motivos razonables para sospechar que la transacción está relacionada con el lavado de dinero;
- Realizar controles adecuados sobre las personas políticamente expuestas y sus asociados, incluidas las PEP nacionales;

Reacción a casos de propiedades compradas con dinero blanqueado:

- Fortalecer la acción de aplicación (comenzando con el producto de la corrupción), utilizando herramientas existentes, como órdenes de patrimonio inexplicables y disposiciones nacionales equivalentes;
- Asegurar una reacción rápida para rastrear los activos robados.

Como ocurre con cualquier fenómeno no registrado, una evaluación del alcance del lavado de dinero solo puede rendir estimaciones de cantidades. Hay fuentes confiables limitadas. Datos sobre flujos financieros ilícitos y blanqueo de capitales están disponibles por el Banco Mundial, la OCDE y la Oficina de las Naciones Unidas contra la Droga y el Delito (UNODC). Hay algunas estimaciones sobre áreas geográficas que prevén alguna evaluación cuantitativa. El informe de la UNODC de 2011 que estimaba los flujos financieros ilícitos indicó que el dinero lavado a nivel mundial en un año podría representar entre el 2% y el 5% del total bruto producto interno (PIB). Aunque estas cifras varían, incluso la estimación más baja subraya la importancia del problema.

En cuanto a la cuantificación de los riesgos de fraude fiscal y blanqueo de capitales asociados a la propiedad inmobiliaria sector, el informe de la OCDE de 2008 Sector inmobiliario: Fraude fiscal y vulnerabilidades de blanqueo de capitales, basado en una encuesta de 2006 que abarcó 18 países, informó que ninguno de los países había informado cifras o estadísticas oficiales.

Otro indicio de la magnitud del blanqueo de capitales a través de bienes raíces es la proporción de bienes raíces en activos delictivos confiscados, que se estimó en un 30% entre 2011 y 2013. Algunos estudios han demostrado que los delincuentes consideran que los bienes raíces son una inversión segura cuando se trata de lavado de dinero.

Los efectos socioeconómicos de los flujos financieros delictivos en la economía jurídica y la sociedad son enormes. Cubren los siguientes elementos: distorsiones en la asignación de recursos debido a inversiones a inversiones que corren un bajo riesgo de detección, distorsión de precios, especialmente en el real sector inmobiliario, competencia desleal, riesgos de suplantación de actividades lícitas, impacto negativo en inversión extranjera, corrupción, riesgos de volatilidad del sector real y fortalecimiento de los ingresos sesgados.

Las distorsiones de los precios inmobiliarios y la concentración en sectores limitados pueden tener un impacto más allá de esas áreas y conducen a aumentos en los precios de los bienes raíces, por lo que los precios de las personas con fuentes legales de fondos fuera del mercado. Hacer subir los precios de los bienes raíces reduce la asequibilidad de la vivienda, algo que se ha presenciado en varias ciudades de países desarrollados y en desarrollo.

Esto afecta no solo a las personas que no pueden comprar una vivienda, sino también a los inquilinos. En ambos casos, esto puede afectar las decisiones sobre dónde vivir, entre otros factores, resultando en un cambio de vecindario y el consiguiente desplazamiento de hogares menos acomodados. Los datos sobre los precios de la vivienda son disponibles para la UE (datos de Eurostat).

La contribución de la inversión inmobiliaria extranjera al crecimiento de los precios de la vivienda es visible desde número de ubicaciones en el

mundo. Fluctuaciones ascendentes y descendentes del precio de la vivienda y escasez de viviendas y oficinas asequibles puede fomentar oportunidades para la inversión extranjera. Sin embargo, esto no necesariamente se correlacionan con el lavado de dinero. En cuanto al impacto del blanqueo de capitales en el sector inmobiliario, puede haber sospechas, pero no hay datos. Los indicadores se encuentran en precios altos, incluido el pago. en exceso de valor (no como tal indicador de lavado de dinero, pero claramente uno de vivienda de lujo precios y agradables a la industria).

El sector inmobiliario merece un examen más detenido dado el gran alcance de las transacciones monetarias, su importante impacto social, y por el número de casos en los que en el blanqueo de capitales se han detectado circunstancias limitadas de financiación del terrorismo y fraude fiscal. El sector también tiene el efecto indeseable de desestabilización política, institucional y económica. Es más, debido a la naturaleza internacional del mercado inmobiliario, a menudo es extremadamente difícil identificar transacciones patrimoniales asociadas con el blanqueo de capitales o la financiación del terrorismo.

Dado que la compra o venta de una propiedad es una de las transacciones financieras más importantes de una familia o individuo puede emprender, los cambios en los precios de las propiedades tienen un impacto sustancial en las consideraciones tomadas en cuenta por potenciales compradores y vendedores de propiedades. En las fluctuaciones de la propiedad los precios tienen un impacto en las decisiones sobre dónde vivir y trabajar, además de afectar al valor neto. Además, en la medida en que los valores de la propiedad influyen en las rentas, el efecto se manifiesta en la distribución de la riqueza entre propietarios e inquilinos. Finalmente, los precios de las propiedades influyen significativamente la industria de la construcción. En conjunto, todos estos factores sugieren que las fluctuaciones en los precios de las propiedades pueden influir en la actividad económica y la estabilidad de precios al afectar la oferta y la demanda agregadas, distribución de la renta y las decisiones de endeudamiento adoptadas por los hogares.

Sin embargo, es difícil monitorear y explicar las variaciones en los precios de las propiedades debido a la falta de información confiable y

uniforme. Los mercados inmobiliarios están segmentados geográficamente y numerosos factores dan forma al precio local de los inmuebles. Por tanto, es fundamental comprender los factores que subyacen a los precios en el mercado inmobiliario.

Históricamente, existe un mercado inmobiliario comercial y residencial, y la propiedad en ambos tipos de mercado se puede comprar y vender, administrar y / o desarrollar. Más recientemente, han surgido nuevos vehículos de inversión, incluidos los fondos de inversión inmobiliaria (PIF) y los fideicomisos de inversión inmobiliaria (REIT). Dichos instrumentos permiten que los ciudadanos promedio inviertan en los mercados, históricamente solo disponibles para los muy ricos, con el fin de crear una cartera diversificada.

La inversión en el sector inmobiliario ofrece ventajas tanto para los ciudadanos respetuosos de la ley como para aquellos que abusarían del sector con fines delictivos. Históricamente, los bienes inmuebles se han revalorizado y muchos países ofrecen incentivos a los compradores, incluidos subsidios gubernamentales y reducción de impuestos. Sin embargo, lo más importante para el uso indebido por parte de los delincuentes es la facilidad que el sector puede brindar para ocultar la verdadera fuente de los fondos y la identidad del (último) propietario beneficiario del activo real, que son dos elementos clave del proceso de lavado de dinero.

El sector inmobiliario es, por tanto, de extraordinaria importancia para la economía en general y el sistema financiero en particular. El uso generalizado de mecanismos que permiten a los hogares acceder al mercado inmobiliario, la eliminación de las limitaciones personales a la propiedad de la propiedad, el desarrollo económico y el crecimiento del turismo en muchas regiones han llevado a un crecimiento exponencial en el número de transacciones financieras vinculadas a la propiedad inmobiliaria. La extraordinaria gama de posibilidades de uso indebido de estos procesos también permite que los presuntos delincuentes se integren y disfruten de fondos obtenidos ilegalmente.

A través de la implementación de estándares internacionales en los últimos años, los países han implementado diversas medidas dentro de su sector financiero formal, que incluye, entre otros, bancos y uniones de crédito,

para prevenir el lavado de dinero y el financiamiento del terrorismo. Debido a la tendencia de las actividades ilegales a trasladarse a otras áreas financieras / económicas que pueden tener una supervisión menos formal o donde hay relativamente menos posibilidades de detección, los países deben considerar la posibilidad de extender las medidas ALD / CFT a otras partes de sus economías, si así lo desean. responder con éxito a esta amenaza. Para el sector inmobiliario, esto incluiría necesariamente a actores clave como agentes inmobiliarios, asesores legales y notarios.

Para hacer un mal uso del sector inmobiliario, se dispone de una serie de métodos, técnicas, mecanismos e instrumentos. Muchos de estos métodos son en sí mismos actos ilegales; sin embargo, algunos de ellos podrían considerarse perfectamente legales si no estuvieran asociados con un esquema de lavado de dinero o financiamiento del terrorismo (o si esta asociación no pudo ser detectada. A través del examen de ejemplos de casos pasados de lavado de dinero y financiamiento del terrorismo, este estudio ha identificado una serie de los métodos más comunes o básicos y luego los agrupó según el tipo o "tipología"

- Utilización de préstamos complejos o financiación crediticia.
- Uso de profesionales no financieros.
- Uso de vehículos corporativos.
- Manipulación de la tasación o valoración de un inmueble.
- Uso de instrumentos monetarios.
- Utilización de esquemas hipotecarios.
- Uso de esquemas de inversión e instituciones financieras.
- Uso de propiedades para ocultar dinero generado por actividades ilegales.

Los préstamos entre empresas se han convertido en un instrumento frecuente utilizado como medio para recaudar fondos. La facilidad con la que se pueden concertar estos préstamos los hace populares entre el público en general. Estos préstamos también se utilizan en el sector inmobiliario. Cuando un instrumento se utiliza con frecuencia, el mal uso del instrumento también se convierte en una posibilidad. Según la forma en que se estructura el préstamo, se han detectado dos esquemas diferentes.

Capítulo II: Metodología de la Investigación

Se dice que la investigación científica es difícil de realizar, que sólo está destinada para las personas con grandes habilidades e inteligencia que por lo general son personas de edad avanzada que poseen una mente privilegiada, hasta se llegó a decir que la investigación es sólo para los genios. Sin embargo, la realidad es otra, investigar no es tan difícil como se la visualiza. Es más, cualquier ser humano puede realizar una investigación siguiendo correctamente el proceso de estudio se llega a tener grandes resultados (Hernández, Fernández y Baptista, 2014). De tal manera se procedió a realizar el diseño metodológico del presente trabajo tomando en consideración con lo que indicaron los autores.

Hernández, Fernández y Baptista (2014) también mencionaron que por cuestiones de globalización es esencial que estudiantes de nivel superior tengan pleno conocimiento de cómo realizar una investigación, cómo debe estar diseñada, los pasos a seguir, los beneficios que la investigación ofrece son muy amplios, ya que se la considera como una ventaja competitiva frente a otros individuos. Por esa razón las instituciones enfatizan en perfeccionar a los alumnos en temas investigativos para generar profesionales capaces de analizar y realizar estudios. Por eso se considera importante aplicar correctamente el proceso de levantamiento de información, selección de la información y análisis de datos.

Diseño de la Investigación

La investigación observacional es una práctica que permite levantar información para luego evaluarla de forma estadística o demográfica, con respecto a los distintos tipos de estudios aplicables en el área social, económica o biológica, donde el investigar no interviene personalmente, sino que se miden las variables definidas durante el proceso de análisis de la información. (Rivero, 2008).

En referencia a la cronología, Rivero (2008) señaló que el diseño de investigación prospectiva es un proceso metodológico que sirve para estimar el tiempo que tarda en realizarse un estudio. “Ayuda a pronosticar el porvenir a largo plazo de la ciencia, la tecnología, la economía, el medio ambiente y la humanidad, identificando las posibles áreas estratégicas de indagación para el campo económico y los beneficios sociales” (Rivero, 2008, p. 40).

Hernández, Fernández y Baptista (2014) señalaron que el diseño de investigación transversal levantan información sólo una vez durante el proceso de investigación en determinado periodo de tiempo, además, se indica el objetivo de este diseño el cual consta en explicar las variables y analizar su efecto en un momento determinado, ya que, es como dejar plasmado por medio de un escrito lo que sucedió en ese momento (Hernández Sampieri et al., 2014). Se consideró aplicar el diseño de investigación transaccional debido a que el trabajo de titulación tiene fecha de inicio y fin, quiere decir por cierto periodo de tiempo. Además, el diseño será no experimental porque las variables en investigación no serán manipuladas sino que se analizarán los datos en la forma en que son presentados.

Tipo de Investigación

Concluyente Causal

La investigación causal es la que analiza el vínculo entre variables. Su propósito es determinar el impacto negativo o positivo de una variable con la otra, lo que quiere decir causa y efecto (Rivero, 2008).

Descriptiva

La investigación descriptiva servirá para definir los rasgos o características del fenómeno, situación u objetivo que se está analizando. La función principal consiste en escoger las características primordiales que se están estudiando (Sierra, 2012). En este proyecto de investigación se detallarán las características de las empresas medianas que requieren aplicar una guía para la aplicación de estándares de cumplimiento de la Unidad de Análisis Financiero y Económico (UAFE) en las obligaciones del sector inmobiliario de la ciudad de Guayaquil.

Fuentes de Información

Primaria

Las fuentes de información primaria poseen datos originales que son producto de puntos de vistas, criterios, hipótesis y conclusiones de estudios ya realizados, donde se incluyen datos inmediatos antes de ser evaluada, confirmada y verificada por un individuo (Roca, 2020). Las fuentes de investigación primaria serán las encuestas a realizarse para la muestra en estudio, las cuáles servirán para conocer el conocimiento de la población acerca de los estándares de la UAFE.

Secundaria

Las fuentes de información secundarias son documentaciones o estudios realizados por otras personas, lo que significa que hubo información primaria, la cual permitió conseguir información secundaria, que por lo general suele encontrarse en libros, artículos, estudios o investigaciones (Roca, 2020). Las fuentes secundarias que se emplearán en la investigación son los libros, artículos científicos, leyes, informes, actas de conferencia elaboradas que aportarán con información relevante para soportar el tema en investigación.

Herramientas

Investigación bibliográfica

Esta es una de las herramientas que más se utiliza durante el proceso investigativo, ya que, permite la verificación de información importante, pero es mejor complementarla con otras herramientas de estudio (Hernández et al., 2014).

Encuesta

La encuesta es una de las herramientas comúnmente usadas durante el levantamiento de información, con esta herramienta se puede obtener datos originales de manera eficaz, estos datos deberán ser analizados conjuntamente a técnicas estadísticas que ayuden al análisis de los mismos, gracias a esta técnica investigativa se pueden describir características de un determinado tema (Casas, Repullo y Donado, 2003).

Para realizar el análisis de las encuestas se deben realizar varias consideraciones metodológicas referentes a la etapa básica de la elaboración de encuestas, a los tipos de preguntas más frecuentes y la forma de planificar y desarrollar los cuestionarios. En base a dichas consideraciones, se evaluarán las ventajas y desventajas de los diversos tipos de encuestas (Rozo, 2014).

Entre las ventajas de la encuesta se encuentran la reducción de la realidad, representatividad distinguida y la probabilidad de tratar los datos. Entre las principales limitantes se encuentran la presentación de una imagen superficial y simplificada de la realidad que evita tener una mejor comprensión del tema en estudio (Espinal, Hurtado, & Kuznik, 2010).

Población, muestra y muestreo

Para hallar la población de estudio se ha considerado a las empresas medianas de la ciudad de Guayaquil siendo 3686, las cuales tienen entre 50 a 99 trabajadores (Instituto Nacional de Estadísticas y Censos, 2012).

De esta población se encontrará una muestra, para lo cual se empleará una fórmula de población infinita conocida superior a 10 mil; la cual está compuesta por: Z que es el valor crítico y en esta ocasión sería 1.96 con nivel de confianza de 95%, p es la proporción de los datos que se están analizando, q es la proporción de la población que no explica los datos en estudio y d es el grado de precisión considerando en este estudio una precisión media de 95% o 0.05. En total la muestra para el estudio sería de 73 empresas medianas encuestadas (Aguilar, 2005).

$$n = \frac{Z^2 \times p \times q}{d^2}$$

$$n = \frac{(1.96^2) \times 0.95 \times 0.05}{0.05^2}$$

$$n = \frac{(3.8416) \times 0.95 \times 0.05}{0.0025}$$

$$n = \frac{0.182476}{0.0025}$$

$$n = 73$$

Resultados parciales

De las encuestas realizadas, se obtuvieron los siguientes resultados:

1. ¿Su empresa tiene contratado un oficial de cumplimiento para evitar el lavado de activos?

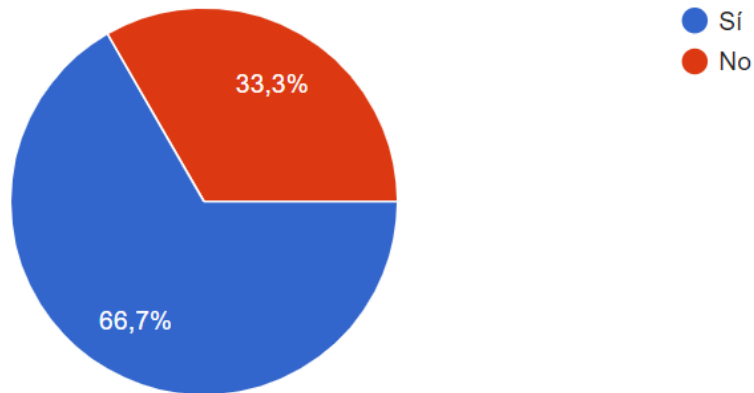


Figura 4. Pregunta 1

Los encuestados indican en 66.7% que si tiene contratado un oficial de cumplimiento para evitar el lavado de activos; mientras 33.3% indican que no cuentan con este oficial de cumplimiento.

2. Determine el grado de dificultad para su empresa respecto a la elaboración de los reportes presentados a la UAFE.

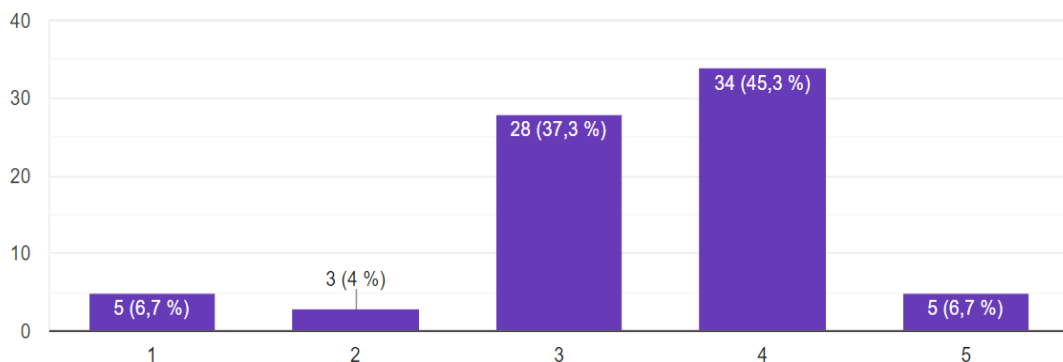


Figura 5. Pregunta 2

La mayor parte de los encuestados, siendo 45.3% indican que la elaboración de los reportes de la UAFE tienen un importante grado de dificultad; 37.3% expresan tener un moderado grado; por otro lado, 6.7%

consideran que existe un bajo grado de dificultad al igual que otro 6.7% indican un elevado grado de dificultad.

3. Si en la pregunta anterior declaró un grado de dificultad mayor a 2, seleccione una posible causa entre las siguientes

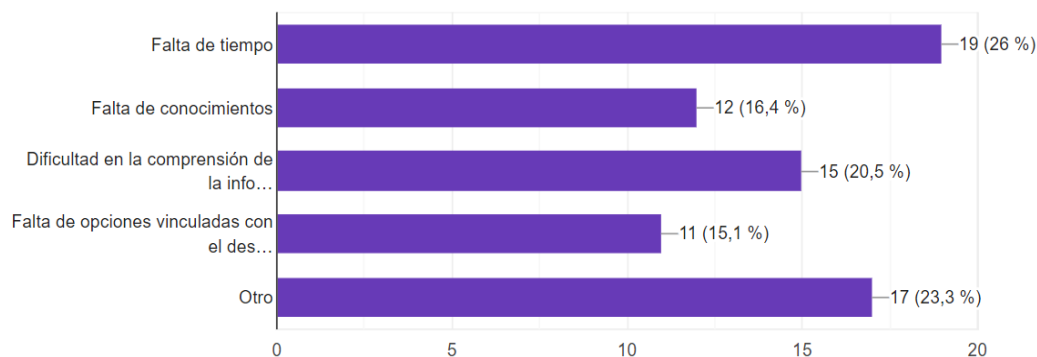


Figura 6. Pregunta 3

De las personas que en la pregunta anterior tienen un grado de dificultad mayor a 2, las principales causas son la falta de tiempo en 26%, otras causas además de las mencionadas en 23.3%, 20.5% indican que la causa sería la dificultad en la comprensión de la información, 16.4% debido a la falta de conocimientos y 15.1% por la falta de opciones vinculadas con el desempeño de la empresa.

4. La UAFE establece la estructura y contenido de los reportes provenientes de los sujetos obligados a llevar contabilidad. Es la entidad técnica responsable de la recopilación de información, realización de reportes, ejecución de las políticas y estrategias nacionales de prevención y erradicación del lavado de activos y financiamiento de delitos. Describa el grado de conocimiento que tiene acerca de los estándares de la UAFE.

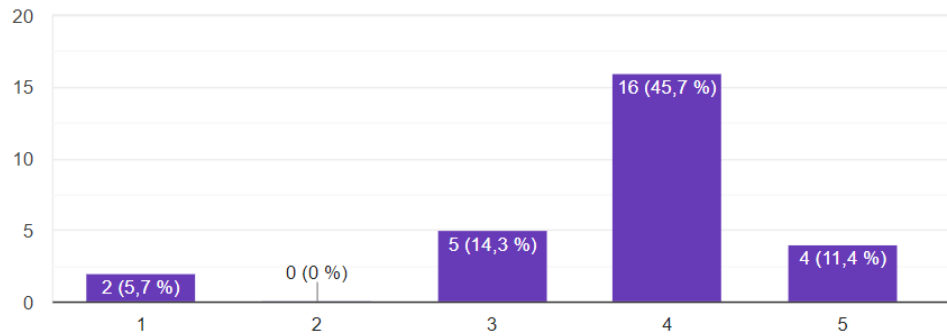


Figura 7. Pregunta 4

El 45.7% de los encuestados indican tener un grado de conocimiento importante acerca de los estándares de la UAFE, 14.3% tienen un conocimiento medio y solo 5.7% de ellos indican tener un grado de conocimiento bajo acerca de estos estándares.

5. Serán sujetos obligados a informar a la Unidad de Análisis Financiero y Económico (UAFE) las personas naturales y jurídicas que se dediquen en forma habitual a la inversión e intermediación inmobiliaria y a la construcción. Sabiendo esto ¿Con qué frecuencia aplica los estándares de cumplimiento de la Unidad de Análisis Financiero y Económico (UAFE) en las obligaciones de la empresa?

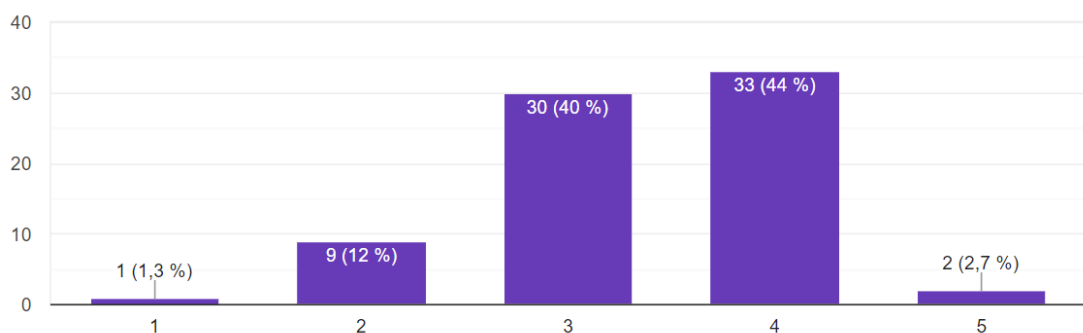


Figura 8. Pregunta 5

Los estándares de cumplimiento de la UAFE son aplicados rara vez por 1.3% de los encuestados, 12% explica que lo realiza raramente, 40% de forma ocasional, 44% de manera frecuente y 2.7% muy frecuentemente.

6. ¿Está de acuerdo que la aplicación de estándares de cumplimiento de la Unidad de Análisis Financiero y Económico (UAFE) en las empresas impide la evasión fiscal?

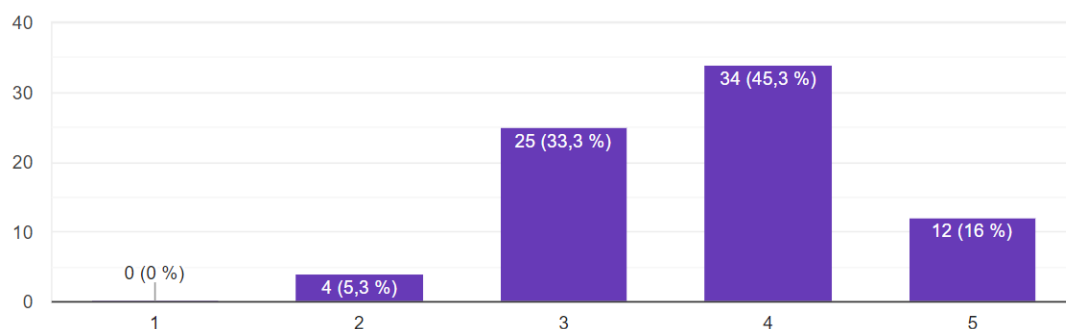


Figura 9. Pregunta 6

El 45.3% de las microempresas expresan estar de acuerdo que al aplicar los estándares de cumplimiento de la UAFE se impide la evasión fiscal, 33.3% se encuentran indecisos, 16% están totalmente de acuerdo.

7. ¿Bajo qué medio le gustaría mantenerse informado/a sobre los estándares de cumplimiento de la Unidad de Análisis Financiero y Económico (UAFE)?

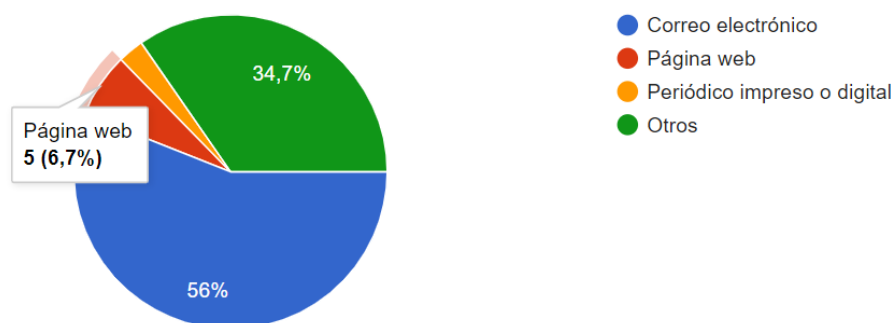


Figura 10. Pregunta 7

Por correo electrónico desearía recibir información sobre los estándares de cumplimiento UAFE EN 56%, 34.7% indican que desearía

informarse por otros medios, 6.7% por una página web institucional y 2.7% por periódico impreso o digital.

8. ¿En qué grado estaría de acuerdo con utilizar una guía para cumplir correctamente con los requerimientos ante la UAFE?

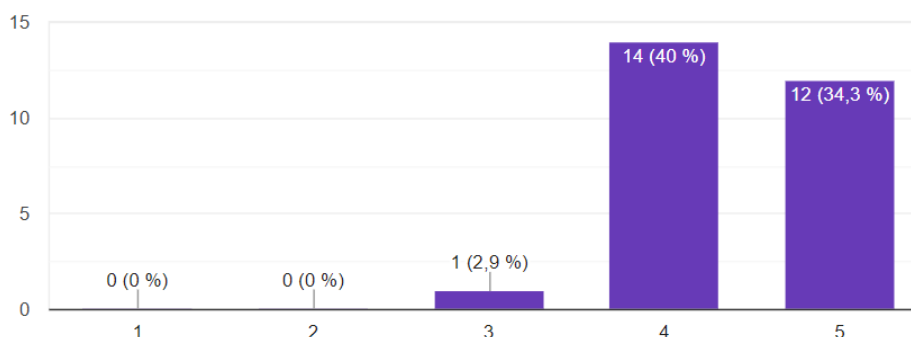


Figura 11. Pregunta 8

La mayor parte de los encuestados, es decir 40%, se encuentra de acuerdo en un importante grado con utilizar una guía para cumplir con estos requerimientos, 34.3% estarían de acuerdo en alto grado y 2.9% en un grado moderado.

Capítulo III: Propuesta metodológica

Planteamiento de la propuesta

El lavado de activos y la evasión fiscal es una estafa que se ha puesto en auge durante los últimos años; a pesar de ello, en Ecuador se ha trabajado de forma ardua para que se cumpla con todas las recomendaciones de la UAFE en relación a este tipo de delitos. Para prevenir estos delitos, es necesario encontrar el riesgo para anticiparse a las consecuencias, así como tener un equipo de expertos en el tema (Taipe, 2016).

El sector inmobiliario se enfoca en la compra y venta de bienes inmuebles, específicamente los de vivienda ya construidas o suites, departamentos o casas que ya estén listas para ser habitadas. Durante los últimos años se ha observado un incremento sostenido en la oferta de bienes inmuebles, debido a que las empresas otorgan facilidades de crédito a todos los ecuatorianos. Sin embargo, muchos delincuentes han aprovechado esta ventaja para constituir empresas del sector inmobiliario con dinero mal habido. De hecho, en base a la página Ecuador en cifras, Ecuador durante el 2018 tenía 4751 empresa en el sector inmobiliario (Taipe, 2016).

De acuerdo con la Superintendencia de Control y Poder de Mercado, los ingresos del sector inmobiliario se concentran en 81% en las empresas grandes y medianas. Las cuales durante los últimos años han sido sujetas a investigaciones debido al incremento de casos de lavado de activos, a pesar de los controles realizados por la UAFE (Superintendencia de Control y Poder de Mercado, 2016).

Para desarrollar la propuesta se ha tomado como ejemplo un caso ocurrido en Ecuador, sin embargo, para proteger la identidad de la empresa, los datos han sido modificados. La empresa es de tamaño mediano, se llamará Constru S.A. perteneciente al sector inmobiliario, la cual se encarga de la compra y venta de propiedades en la ciudad de Guayaquil.

Por ello, este trabajo busca presentar una propuesta que ayude a las empresas del sector inmobiliario a obedecer los estándares presentados por la UAFE para el cumplimiento de las obligaciones financieras y evitar la evasión de impuestos o delitos fiscales.

Descripción de la empresa

El caso de estudio que se presentará consiste en las actividades realizadas en Constru S.A., empresa mediana del sector inmobiliario constituida en el año 1982 por Andrés Rengifo, un empresario tradicional de la ciudad de Guayaquil.

Misión

La misión de la empresa consiste en:

Ofrecer bienes inmobiliarios de excelente calidad en cuanto al proceso, comercialización y administración de los proyectos inmobiliarios y de compra y venta de bienes; por medio de proyectos vanguardistas que satisfagan las necesidades de los clientes.

Visión

Mientras la visión del negocio es:

Lograr el posicionamiento, competitividades y crecimiento en el sector inmobiliario, ofertando bienes de excelente calidad y un servicio basado en la confianza y lealtad a los clientes. Y convertirse en una de las mejores empresas ecuatorianas con tecnología innovadora para el sector inmobiliario.

Organigrama

Esta empresa cuenta con una junta directiva que toma todas las decisiones primordiales del negocio, el oficial de cumplimiento se debe a esta junta y al gerente general, quien toma las decisiones operativas y administrativas junto con la junta. El consejo administrativo se encarga de intervenir en casos excepcionales como acusaciones por actividades ilícitas. También, se encuentran el jefe de ventas, marketing y comprar; quienes se encargan de todas las actividades operativas de la empresa.

El organigrama de la empresa está compuesto por:

El organigrama departamental de la empresa es el siguiente:

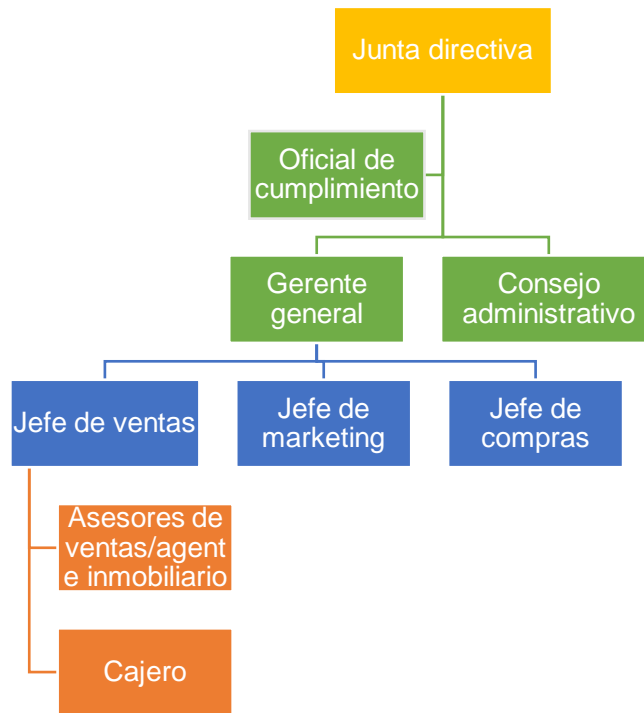


Figura 12. Organigrama

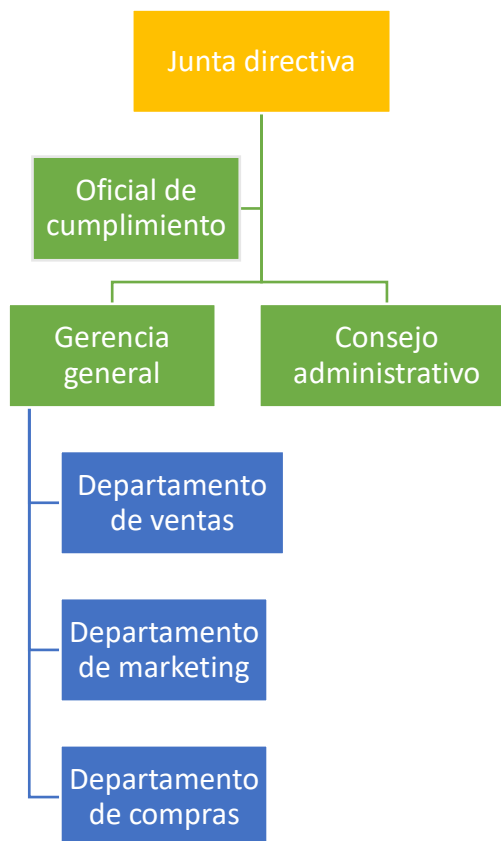


Figura 13. Organigrama departamental

Descripción del caso

Durante el año 2018, esta empresa fue intervenida por la fiscalía junto con la UAFE porque uno de los accionistas fue procesado por otro caso, y acusado de construir un fideicomiso en cual se han reportado 8 bienes inmuebles que ascienden a un valor superior a 2'563.524 dólares.

Además, en el caso se registraron empresas fantasmas que fueron empleadas para transferencias de dinero. El valor del lavado de activos se de 23.523 millones de dólares, el monto relacionado con la empresa Constru S.A es de 1.54 millones de dólares. La fiscalía indicó que utilizó a un grupo de peritos y testigos relacionados con este caso.

Es necesario indicar que al ocurrir estos hechos, se puede observar una debilidad en el departamento contable, el cual no cumplió con los procedimientos definidos por la UAFE; ya que no se receptó información de los empleados ni sus operaciones del mercado o clientes; para evitar estas actividades ilícitas se decidió plantear una propuesta metodológica enfocada en presentar una guía de procedimientos que deberían seguir las empresas del sector inmobiliario.

Área de aplicación

Esta propuesta metodológica será implementada para todos los procedimientos que lleve a cabo cada miembro de la empresa entre operarios, administradores y directivos; específicamente para: jefes de puntos de venta, gerentes de departamentos, asesores de crédito y cobranza y directivos de la empresa. Todos los miembros de la empresa deben conocer sobre los estándares que regirán su funcionamiento y las respectivas sanciones que recibirían en caso de no cumplir con ellas; de esa manera, se prevendrá el financiamiento de actividades delictivas y el lavado de activos.

FODA

Esta propuesta tiene fortalezas, debilidades y amenazas que deben considerar las empresas del sector inmobiliario antes de implementarla en sus actividades.

Entre las fortalezas para cumplir con los estándares de la UAFE se encuentran todas las herramientas positivas, internas y efectivas que tiene la empresa para afrontar las amenazas que podrían caer en delitos; es decir, todas las políticas, instrumentos y mecanismos que debe emplear la empresa.

Las oportunidades para cumplir con estos estándares es necesario emplear mecanismos, estrategias, software o enfoques que ayuden a la empresa a cumplir con sus procesos, controlarlos y reducir los riesgos.

Las debilidades de este cumplimiento serían todos los recursos, elementos y actitudes que se convierten en barreras para cumplir de manera eficaz y eficiente con el control y prevención de estos delitos. Por último, las amenazas serían la implementación de acciones delincuenciales por parte de los empleados sin que el directivo lo descubra a tiempo, afectando así de forma negativa a la empresa.

Propuesta metodológica

Introducción

El siguiente proyecto presenta una propuesta metodológica para que las empresas del sector mobiliario cumplan con los estándares de la UAFE en cuanto a las declaraciones de las obligaciones financieras, y a su vez cada empresa pueda llevar un control de las operaciones para evitar el cometimiento de actividades ilícitas.

La presente propuesta contendrá el siguiente índice:

Etapa 1

1. Directorio de la empresa
2. Objetivo
3. Fundamentación legal
4. Definición del área de aplicación
5. Planteamiento del FODA para la empresa

Etapa 2

6. Características de la propuesta
7. Funciones del oficial de cumplimiento
8. Políticas
9. Procedimientos
10. Señales de alerta
11. Registro de transacciones en la UAFE
12. Resultados encontrados

1. Directorio de la empresa

Para poner en marcha la propuesta metodológica, es necesario que el directorio de la empresa Constru S.A realice una junta con cada uno de los socios. Entre estos socios se encuentran:

Tabla 2

Directorio

Socio	Participación	Cantidad de votos
Andrés Rengifo	100	100
Miriam Placidez	100	100
Cristina Castro	100	100
Juan Cruz	100	100
Total	400	400

Nota.

2. Objetivo

Presentar las políticas y procedimientos para el personal externo e interno de la empresa, con el fin de definir funciones, responsabilidades y tareas que deben seguir para disminuir el riesgo de actividades ilícitas como lavado de activos. Además, de proponer una ayuda para las empresas medianas del sector inmobiliario, en el proceso de elaboración de reportes transaccionales para la UAFE.

3. Fundamentación legal

En base al artículo 2 de la (Norma para entregar información del sector inversión e inmobiliaria, 2017) las empresas del sector inmobiliario deberán presentar:

- a) Reporte de operaciones o transacciones económicas inusuales e injustificadas, dentro del término de cuatro días, contados a partir de la fecha en que el comité de cumplimiento o quien haga sus veces, de la institución correspondiente tenga conocimiento de tales operaciones o transacciones;
- b) 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 periodo de treinta (30) días (p.4).

4. Área de aplicación

Esta propuesta metodológica será implementada para todos los procedimientos que lleve a cabo cada miembro de la empresa entre operarios, administradores y directivos; específicamente para: jefes de puntos de venta, gerentes de departamentos, asesores de crédito y cobranza y directivos de la empresa. Todos los miembros de la empresa deben conocer sobre los estándares que regirán su funcionamiento y las respectivas sanciones que recibirían en caso de no cumplir con ellas; de esa manera, se prevendrá el financiamiento de actividades delictivas y el lavado de activos.

5. FODA

Esta propuesta tiene fortalezas, debilidades y amenazas que deben considerar las empresas del sector inmobiliario antes de implementarla en sus actividades.

Entre las fortalezas para cumplir con los estándares de la UAFE se encuentran todas las herramientas positivas, internas y efectivas que tiene la empresa para afrontar las amenazas que podrían caer en delitos; es decir, todas las políticas, instrumentos y mecanismos que debe emplear la empresa. Las oportunidades para cumplir con estos estándares es necesario emplear mecanismos, estrategias, software o enfoques que ayuden a la empresa a cumplir con sus procesos, controlarlos y reducir los riesgos.

Las debilidades de este cumplimiento serían todos los recursos, elementos y actitudes que se convierten en barreras para cumplir de manera eficaz y eficiente con el control y prevención de estos delitos. Por último, las amenazas serían la implementación de acciones delincuenciales por parte de los empleados sin que el directivo lo descubra a tiempo, afectando así de forma negativa a la empresa.

6. Características de la propuesta

Los reportes deberán ser presentados a la UAFE de manera mensual, para que se realice el análisis de las transacciones efectuadas por la inmobiliaria y que la institución realice el informe y presente las respectivas sanciones ante cualquier irregularidad.

En el reporte se presentarán las siguientes características:

Tabla 3

Características

Características	Detalle
Describir funciones	Detallar las funciones del oficial de cumplimiento, de tal forma que se pueda dar seguimiento y verificar el cumplimiento de los estándares de la UAFAE.
Definir políticas	Que ayuden a mantener, salvaguardar y contar con todos los reportes de información, operaciones y documentos vinculados con los clientes.
Determinar procedimientos	Que servirán para cumplir con los requisitos de información solicitadas por las autoridades.
Establecer parámetros	Los cuales servirán para definir una transacción como fraudulenta.
Encontrar señales de alerta	Las señales de riesgo o alerta a los cuales se expongan las actividades del negocio.

Nota.

Los procedimientos que deberán seguir los colaboradores de la empresa, se encuentran vinculados con los siguientes aspectos.

Tabla 4

Beneficios de los procedimientos

Enfoque	Beneficio
Cliente	Evaluar los datos del cliente y el origen de las transacciones que realice con la empresa.
Mercado	Analizar la segmentación del mercado para determinar el grado de riesgo acerca del lavado de activos.
Proveedor	Encontrar los datos de los proveedores, tipos de pago y origen de los recursos.

Empleados	Informarse sobre todos los datos de los empleados, incluso considerar si su estilo de vida tiene relación con el sueldo ofrecido por la empresa
-----------	---

Nota.

7. Funciones del oficial de cumplimiento

El oficial de cumplimiento tendrá las siguientes funciones:

- Comunicación directa con el directorio de la empresa, sin intermediarios ni jefes de mandos medios.
- Gestionar información delicada como las finanzas de la empresa.
- Determinar la información financiera y no financiera que parezca sospechosa, y deba ser reportada a la UAFE.
- Comunicarse con empleados o clientes cuando consideren que existe información sospechosa.
- Orientar a la gerencia acerca de las leyes y procedimientos estatales.
- Verificar que otros departamentos de la empresa, realicen los controles internos apropiados.
- Planificar y ejecutar los procedimientos acorde a los reglamentos y leyes aplicables.
- Asesorar al personal de la empresa acerca de la normativa vigente.
- Presentar a los directivos un informe periódico acerca de las cuentas y actividades que se llevan a cabo en la empresa.
- Certificar que los empleados, directivos, jefes de áreas y gerentes cumplen con los requerimientos establecidos.
- Actuar como un modelo de normas, principios y valores que los demás empleados deberían seguir para cumplir con los objetivos de la empresa.

8. Políticas

La política general de esta propuesta se base en el artículo 6 de la (Ley Orgánica de Prevención, Detección y Erradicación del delito de Lavado de Activos y del Financiamiento de Delitos, 2018) en la cual se explica que

Los sujetos obligados a reportar deberán aprobar e implementar un Manual de Prevención de Lavado de Activos y de Financiamiento de

Delitos, en el que deben hacer constar las obligaciones establecidas en la Ley, este Reglamento y las normas emitidas por los organismos de regulación y control correspondientes, el cual deberá ser registrado en la Unidad de Análisis Financiero y Económico (UAFE). En relación a los sujetos obligados que no cuentan con organismo de control, el Manual de Prevención deberá ser aprobado y registrado ante la UAFE (p.8).

También se basará en el artículo 11 de la misma (Ley Orgánica de Prevención, Detección y Erradicación del delito de Lavado de Activos y del Financiamiento de Delitos, 2018) indica que:

El sujeto obligado a reportar deberá obtener su respectivo código de registro en la Unidad de Análisis Financiero y Económico (UAFE), en el plazo de treinta (30) días contados a partir de la fecha de publicación de la resolución de notificación como sujeto obligado a reportar en el Registro Oficial; y, para el efecto deberá remitir la solicitud de código de registro, el sujeto obligado, su representante legal o su apoderado son responsables de la información consignada en dicho formulario (p.8).

9. Procedimientos

Procedimiento para controlar el flujo de efectivo

- El funcionario o el empleado no podrá recibir ni entregar dinero a los socios, asesores o clientes.
- Para todos los procesos de venta, es necesario que el cliente firme el respectivo contrato y si realizará el pago en efectivo deberá realizarlo en la caja de la inmobiliaria
- evitar fugas de dinero o mala utilización de este.
- El cliente deberá proporcionar toda la información financiera que compruebe su capacidad económica para cubrir la compra, entre ellas el volumen, fondo, beneficiarios y características de las transacciones realizadas.
- El empleado o funcionario, realiza el depósito del dinero de los clientes o socio.

- Una vez realizado el pago, tanto el asesor como el cajero deberán entregar un informe al oficial de cumplimiento acerca de la transacción realizada y si existe alguna situación inusual en la venta realizada.
- En caso de recibir una señal de alerta, el oficial de cumplimiento deberá realizar el análisis respectivo que justifique la irregularidad de la transacción.
- Una vez comprobado que la transacción ha sido inusual, el oficial deberá elaborar un informe; en caso de que el cliente no haya podido justificar la procedencia del dinero pagado.
- En este proceso de control participarán tres personas entre ellas: el empleado o asesor que deberá verificar el valor, el oficial de cumplimiento que analizará la justificación de las transacciones sospechosas y la administración que se encargará de analizar el caso, si existen novedades.

Procedimiento para la prevención de empleados

- El gerente general será el encargado de recibir la información detallada sobre los empleados de la empresa.
- De forma periódica, el gerente general junto con el oficial de cumplimiento y gerente de talento humano deberán verificar los empleados que se encuentran registrados en los sindicatos. Así como los empleados que tengan antecedentes laborales y personales.
- Verificar si los empleados tienen un estilo de vida relacionado con los ingresos percibidos al realizar sus labores en la empresa. Además de analizar y evaluar la situación financiera y económica de los mismos.
- Se analizará el comportamiento de todos los empleados.
- En caso de encontrar empleados con registros sospechosos sin justificación, deberán reportarlo inmediatamente al consejo administrativo de la empresa.

Procedimiento de prevención con proveedores

- Los proveedores deberán proporcionar información sobre sus recursos, fuentes de ingresos, formas de pago y frecuencia de transacciones.

- Elaborar expedientes por cada uno de los proveedores, los cuales deberán contener toda la información administrativa y financiera de los mismos.

Procedimiento de prevención con el mercado

- El oficial de cumplimiento deberá encargarse de revisar de manera constante los ingresos totales de la empresa considerando junta de directivos, empleados, consejo administrativo, gerentes, jefes y clientes en caso de ser así.
- El oficial deberá calcular el ingreso promedio de los clientes tanto de la empresa como de otras empresas del mismo sector inmobiliario.
- También deberá evaluar si la información proporcionada por el cliente que adquirirá el bien supera de forma notable el ingreso promedio del sector. En caso de ser así, deberá analizar el caso y reportar de forma inmediata a la UAFE. Para que esta unidad se encargue de realizar el respectivo monitoreo.

10. Señales de alerta

- Créditos que tengan un respaldo en certificados de depósito.
- No desea entregar toda la información solicitada, poniendo objeciones o excusas.
- Insiste que el trámite se realice de forma rápida y tiene una conducta enojada, impaciente y ansiosa.
- La actividad declarada al momento de realizar la transacción no coincide con el tipo registrado en el SRI.
- Los documentos presentados se encuentran alterados, inusuales o ilegibles.
- Realiza operaciones constantemente con cuentas o empresas que se encuentran fuera del país o en territorios considerados como paraísos fiscales.
- Apertura cuentas bancarias o solicita tarjetas a nombre de familiares o amigos.
- No presenta justificaciones válidas acerca del aumento de su capital de manera inesperada.

11. Registro de transacciones en la UAFA

Para llevar a cabo este proceso, la empresa debe estar registrada en el sistema SISLAFT; además, debe contar con un usuario y contraseña para ingresar.

1. Ingresar por medio de navegadores web como Mozilla Firefox, Google Chrome o Internet Explorer, a la página <https://sislaft.uaf.gob.ec/sislaft>
2. En la pantalla se desplegará la información para colocar el usuario y contraseña de la empresa, y una vez proporcionados los datos se da clic a ingresar.



UAFA
Unidad de Análisis Financiero
ESPAÑOL NACIONAL CONTRA EL LAVADO DE ACTIVOS

Sistema para la Prevención del Lavado de Activos y Financiamiento del Terrorismo

Usuario:

Contraseña:

Ingresar

Recuperar Contraseña

Registro de Instituciones

- Instituciones Reguladas por la Superintendencia de Bancos
- Otros Sujetos Obligados

Figura 14. Ingreso.

3. Una vez que se ha ingresado, en la pantalla se muestran todos los datos de la institución y el oficial de cumplimiento.



Figura 15. Pantalla de ingreso.

4. En el lado derecho del menú se podrán ver las diversas opciones entre ellas el Reporte de Operaciones y Transacciones Económicas que Igualen o Superen el Umbral Legal y el Reporte de Operaciones y Transacciones Inusuales e Injustificadas.



Figura 16. Menú del reporte RESU.

5. Cuando la información del reporte se pasa a un archivo de Excel, se debe considerar que todas las celdas sean de texto y que tengan una cabecera desde la fila 2, donde la UAFI comienza a obtener la información.
6. En la cabecera del documento se deben considerar las siguientes características: tipología del archivo que puede ser TRA o CLI para transacción o cliente respectivamente. Y a partir de la segunda fila se

presenta toda la información que se reportará, la cual tendrá una estructura dependiendo del archivo como se puede observar a continuación:

Archivo: CLIENTE				
Columna	Tipo de Dato	Longitud Máxima	Longitud Mínima	Descripción del Campo
1	String	1	1	Tipo de Identificación del cliente
2	String	3	20	Número de identificación del cliente
3	String	5	150	Nombre del cliente
4	String	3	3	Nacionalidad del cliente
5	String	8	150	Dirección del cliente
6	String	4	4	Cantón o ciudad donde reside el cliente
7	String	4	5	Código de registro de la institución
8	Date	8	8	Fecha de corte del reporte

Archivo: TRANSACCION				
Columna	Tipo de Dato	Longitud Máxima	Longitud Mínima	Descripción del Campo
1	String	1	1	Tipo de Identificación del cliente
2	String	3	20	Número de identificación del cliente
3	Date	8	8	Fecha de la Transacción
4	String	1	40	Número de Contrato
5	String	1	40	Número de Factura
6	Integer	1	16	Valor débito de la transacción
7	Integer	1	16	Valor crédito de la transacción
8	Integer	1	16	Valor efectivo de la transacción
9	Integer	1	16	Valor cheque de la transacción
10	Integer	1	16	Valor bienes
11	Integer	1	16	Valor servicios
12	Integer	1	16	Valor tarjeta crédito de la transacción
13	Integer	1	16	Valor financiamiento con crédito
14	Integer	1	16	Valor contrato / valores
15	Integer	1	16	Valor total de la transacción
16	String	3	3	Tipo de moneda
17	String	2	3	Tipo de transacción
18	String	3	3	Tipo Bien
19	String	8	150	Dirección del Bien

Figura 17. Estructura de la información.

Para propósitos del proyecto, se presentará un ejemplo del ingreso de un reporte RESU en el sistema.

7. En la categoría de reportes RESU, se escoge la opción de reportes en línea junto con el año y mes de reporte a ingresar.



Figura 18. Reportes en línea.

8. Una vez agregados los datos de la cabecera, se desplegará el resumen; el cual se deberá llenar de forma manual en base a los valores presentados en el archivo.

A screenshot of a web application window titled 'Formulario en línea'. It shows a 'CABECERA' section with the following fields and values:

CABECERA	
CÓDIGO REGISTRO: *	
PERÍODO REPORTE: *	31-05-2015
FECHA REPORTE: *	02-09-2015
USUARIO: *	
NÚMERO REGISTROS CLIENTE: *	1
NÚMERO REGISTROS TRANSACCIÓN: *	1
VALOR TOTAL DÉBITO: *	10000
VALOR TOTAL CRÉDITO: *	0
VALOR_TOTAL EFECTIVO: *	10000
VALOR TOTAL CHEQUE: *	0
VALOR TOTAL BIENES: *	0

Figura 19. Ingreso de valores.

A continuación, se ingresarán datos como el tipo de identificación, el número, razón social, nacionalidad, dirección, cantón, código de registro que

son cuatro dígitos proporcionados por la UAFE y la fecha de corte o el último

Formulario en línea

DETALLE: CLIENTE

TIPO IDENTIFICACIÓN: * PASAPORTE

IDENTIFICACIÓN: * 1111111111111111

NOMBRES APELLIDOS RAZÓN SOCIAL: * NOMBRES APELLIDOS

NACIONALIDAD: * ECUADOR

DIRECCIÓN: * CALLE PRINCIPAL

CANTÓN: * ALAUSI - CHIMBORAZO

CÓDIGO REGISTRO: *

FECHA CORTE: * 31-05-2015

Aceptar Cancelar

día del mes.

Figura 20. Detalle del cliente.

- Una vez que se da clic en aceptar, el formulario muestra una tabla con los datos ingresados.

Formulario en Línea RESU

Periodo

Año * 2015

Mes * MAYO

Nuevo

Tipo Archivo Seleccionado: CLIENTE /

CABECERA																
CÓDIGO REGISTRO	PERÍODO REPORTE	FECHA REPORTE	USUARIO	NÚMERO REGISTROS CLIENTE	NÚMERO REGISTROS TRANSACCIÓN	VALOR TOTAL DÉBITO	VALOR TOTAL CRÉDITO	VALOR_TOTAL EFECTIVO	VALOR TOTAL CHEQUE	VALOR TOTAL BIENES	VALOR TOTAL SERVICIOS	VALOR TOTAL TARJETA CREDITO	VALOR TOTAL FINANCIAMIENTO CREDITO	TOTAL VALORES CONTRATO / VALORES	VALOR TOTAL GENERAL DEL ARCHIVO	ACCIONES
12144	2015-05-31	2015-09-02	MOVE1727	1	1	10000	0	10000	0	0	0	0	0	10000	10000	

DETALLE								
TIPO IDENTIFICACIÓN	IDENTIFICACIÓN	NOMBRES APELLIDOS RAZÓN SOCIAL	NACIONALIDAD	DIRECCIÓN	CANTÓN	CÓDIGO REGISTRO	FECHA CORTE	ACCIONES
CEDULA	1111111	NOMBRES APELLIDOS	ECUADOR	CALLE PRINCIPAL 111	ALAUSI - CHIMBORAZO		2015-05-31	

Figura 21. Resumen del cliente.

- Una vez creados los datos del cliente, se llenarán los datos de la transacción.

Formulario en línea

▼ DETALLE: TRANSACCIÓN

FECHA TRANSACCIÓN: * 14-05-2015

NÚMERO CONTRATO: * 111111

NÚMERO FACTURA: * 222222

VALOR DÉBITO: * 10000

VALOR CRÉDITO: * 0

VALOR EFECTIVO: * 0

VALOR CHEQUE: * 0

VALOR BIENES: * 0

VALOR SERVICIOS: * 0

VALOR TARJETA CRÉDITO: * 0

VALOR FINANCIAMIENTO O CRÉDITO: * 0

Figura 22. Detalle de la transacción.

11. Al final, el formulario mostrará los datos del cliente y del producto o transacción

Formulario en Línea RESU

Nuevo

Tipo Archivo Seleccionado: CLIENTE / TRANSACCION /

FECHA TRANSACCIÓN	NÚMERO CONTRATO	NÚMERO FACTURA	VALOR DÉBITO	VALOR CRÉDITO	VALOR EFECTIVO	VALOR CHEQUE	VALOR BIENES	VALOR SERVICIOS	VALOR TARJETA CRÉDITO	VALOR FINANCIAMIENTO O CRÉDITO	VALOR CONTRATO / VALORES	VALOR TOTAL	MONEDA	TIPO TRANSACCIÓN	TIPO BIEN	DIRECC DEL BI
2015-05-14	111111	222222	10000	0	0	0	0	0	0	0	0	10000	CUBAN PESO	COMPRA BIENES INMUEBLES	CONSULTORIOS	calle 1 calle 2

Figura 23. Datos finales en el formulario.

12. Una vez llenado todo el formulario, se dará clic en guardar y al finalizar el proceso aparecerá el siguiente mensaje.

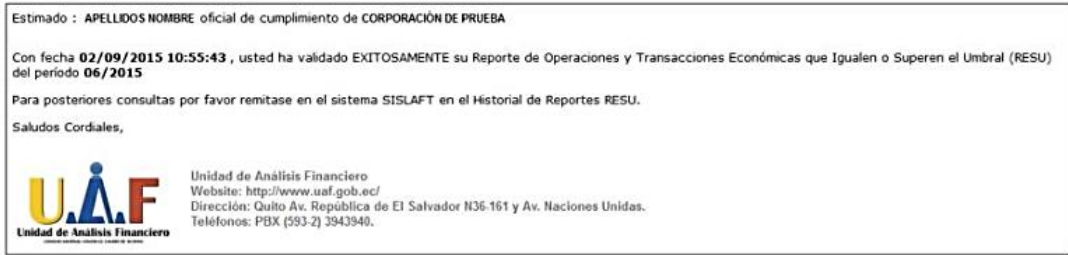


Figura 24. Finalización del proceso.

12. Resultados encontrados

Del caso en estudio, se encontraron los siguientes resultados presentados en la tabla. Mismos que se sugiere sean mitigados por medio de la propuesta metodológica presenta a continuación.

Tabla 5

Resultados

Causa	Detalle
Movimientos de dinero	Fondos de la empresa trasladados a otros países considerados como paraísos fiscales
Falta de información de clientes	Poca información acerca de la situación financiera de cada empleado
Vinculación con procesados	Accionistas relacionados con procesados por lavado de activos
Apertura de cuentas	Empleados y accionistas con cuentas bancarias abiertas a nombre de amigos y familiares.

Nota.

Conclusiones

Del proyecto de investigación realizado, se puede llegar a las siguientes conclusiones:

El sector inmobiliario es uno de los principales segmentos dinámicos de la economía del país, porque produce cadenas con diferentes ramas de la industria y el comercio. Esta industria se encuentra en una etapa de desarrollo desde el año 2012, debido a los diversos ajustes o políticas gubernamentales definidas para impulsar su crecimiento económico.

Por ello, para controlar el lavado de activos en esta y otras industrias dinámicas del Ecuador se han creado organismos y normas para controlar estas actividades y evitar poner en riesgo la estabilidad económica y financiera del país; por lo que se hace énfasis en promover el manejo de procedimientos regidos bajo las normas que controlan activos en las empresas, para que estas entreguen información confiable y exacta sobre los registros contables como parte de los principios éticos y tributario.

Por esta razón, el siguiente proyecto presenta una propuesta metodológica para la aplicación de estándares de cumplimiento de la Unidad de Análisis Financiero y Económico (UAFE) en las obligaciones del sector inmobiliario de la ciudad de Guayaquil, favorecerá a estas empresas al tener un mayor control sobre las operaciones financieras y el control que se lleva a cabo dentro de las mismas.

Estos estándares definidos por la UAFE buscan que todos los sujetos obligados a reportar las obligaciones financieras no cometan actividades ilícitas como son el financiamiento del terrorismo, lavado de activos y otro tipo de delitos que pueden llevarse a cabo dentro o fuera de la organización. Por esa razón, los empresarios del sector inmobiliario deben conocer las políticas de los proveedores, políticas con los empleados y el mercado; para aplicar todos los procedimientos de manera oportuna y eficaz.

Para cumplir con todos los reportes en base a las exigencias de la UAFE, la mayor parte de las empresas medianas del sector inmobiliario cuentan con un oficial de cumplimiento; sin embargo, la elaboración de dichos reportes representa cierto grado de dificultad, aunque tienen conocimiento

mediano sobre los estándares. Además, en vista de las actualizaciones constantes debido a los avances de la tecnología los empresarios desean recibir información sobre la UAFE a través de su correo electrónico. Y del estudio de campo desarrollado, se obtuvo que la mayor parte sí desean recibir una guía que les permita presentar los reportes de forma más rápida y eficiente.

Con relación al primer objetivo de la investigación sobre la realización de la fundamentación teórica acerca del análisis y desarrollo de reportes ante la Unidad de Análisis Financiero y Económico UAFE, se presentaron sustentos como libros, artículos de revistas, tesis, documentos, encuestas y páginas web institucionales; los cuales sirvieron para desarrollar la propuesta metodológica.

En base al segundo objetivo sobre la determinación de la existencia de procedimientos que mantienen en las inmobiliarias, se utilizó una encuesta como herramienta de recolección de datos; la cual demostró que las empresas medianas de Guayaquil requieren de una guía para que facilite el proceso de elaboración de reportes para la UAFE.

En cuanto al tercer capítulo del proyecto, enfocado en establecer una guía que permita a las empresas inmobiliarias cumplir correctamente con los requerimientos ante la UAFE; se concluyó que esta guía debe ser detallada y sencilla para que las empresas puedan comprender con mayor facilidad los estándares y cumplir con los procedimientos de manera efectiva.

Una vez encontrados todos los resultados, se observó que las empresas tienen conocimiento sobre la UAFE y todas las obligaciones con las cuales deben cumplir; sin embargo, debido al elevado grado de dificultad para elaborar los reportes tienden a incumplir con esta obligación.

- La presente propuesta metodológica contribuirá para la aplicación de estándares de cumplimiento de la Unidad de Análisis Financiero y Económico (UAFE) en las obligaciones del sector inmobiliario de la ciudad de Guayaquil, porque servirá para que estas empresas a tengan un mayor control sobre las operaciones financieras que se llevan a cabo dentro de las mismas.
- Entre las principales razones por las cuales las empresas del sector inmobiliario de la ciudad de Guayaquil podrían realizar actividades ilícitas como la evasión de impuestos se encuentran: una población con un grado de educación por debajo del promedio, variaciones en la inflación anual, anarquía al distribuir las facultades de los diversos niveles del gobierno, principalmente en los países federales, mala estructura tributaria del país, alícuotas elevadas y presión tributaria, falta de precisión y simplicidad en la legislación tributaria, probabilidad de incumplimiento sin riesgo elevado, regularizaciones de manera permanente, baja conciencia tributaria por parte de los ciudadanos, regímenes de promoción como exenciones, gastos tributarios e incentivos fiscales, falta de información acerca de la utilización y beneficios de los tributos, ineficiencia en las políticas tributarias y economía informal elevada.
- Para cumplir de manera correcta con todos los reportes en base a las exigencias de la UAFE, la mayor parte de las empresas medianas del sector inmobiliario cuentan con un oficial de cumplimiento. Sin embargo, la elaboración de dichos reportes representa cierto grado de dificultad, aunque tienen conocimiento mediano sobre los estándares. Además, en vista de las actualizaciones constantes debido a los avances de la tecnología los empresarios desean recibir información sobre la UAFE a través de su correo electrónico.
- Se puede informar a las empresas del sector inmobiliario para que conozcan la aplicación de estándares de cumplimiento de la Unidad de Análisis Financiero y Económico (UAFE) en sus

obligaciones financieras, por medio de una guía recibida a través de correo electrónico que les permita presentar los reportes de forma más rápida y eficiente.

- La falta de información acerca del cumplimiento de la normativa tributaria conlleva a la evasión o elusión fiscal debido a que diversas empresas no cuentan con un oficial de cumplimiento o no conocen cuáles son los procedimientos a seguir para cumplir con sus obligaciones financieras. Aprovechando este vacío para cometer actividades ilícitas como la evasión o elusión fiscal.

Recomendaciones

En vista del grado de importancia de la presente investigación y en base a los resultados obtenidos se plantean las siguientes recomendaciones:

1. Diseñar una propuesta metodológica que sirva para todo tipo de empresas tanto del sector inmobiliario como de otros sectores de la economía; para de esa manera realizar una comparación entre las diferencias y similitudes de los diferentes sectores de la economía.
2. También se recomienda que los gerentes y auditores de las diversas instituciones de este sector realicen informes periódicos al menos cada seis meses, para llevar un control interno de las operaciones financieras que se realizan en la empresa. Además, la junta directiva debe realizar reuniones periódicas para conocer el grado de cumplimiento con las diversas obligaciones financieras.
3. Optimizar el proceso de selección de los oficiales de cumplimiento e incrementar las capacitaciones de los mismos, para asegurar que cumplan a cabalidad con cada una de sus funciones para evitar el cometimiento de transacciones ilícitas.
4. La UAFE debe desarrollar una página web con tutoriales o guías sobre la elaboración de reportes de las obligaciones financieras, para de esa manera agilizar y facilitar la elaboración de estos por parte de los oficiales de cumplimientos.
5. Realizar capacitaciones periódicas para que los empleados conozcan los procedimientos y políticas planteadas dentro de esta propuesta; con el fin de informar sobre las actividades ilícitas, los procedimientos considerados para su control y las respectivas sanciones por su cometimiento dentro de la empresa.
6. Elaborar auditorías internas al menos cada mes para detectar de manera oportuna las actividades ilícitas cometidas por los miembros de la empresa o personal externo.

7. Realizar actualizaciones semestrales de las políticas y procedimientos para prevenir el cometimiento de actividades ilícitas dentro de la empresa.
8. Proporcionar herramientas como sistemas informáticos especializados e información detallada sobre cada uno de los productos y clientes, al oficial de cumplimiento para que este realice el respectivo control y seguimiento.

Bibliografía

- Aguilar, S. (2005). Fórmulas para el cálculo de la muestra en investigaciones de salud. *Salud en Tabasco*, 11(1), 333-338.
- Alava, M., & Arrobo, A. (2017). *Proyecto para la oferta de servicios de consultoría sobre la implementación del sistema integral de prevención de lavado de activos y financiamiento del terrorismo dirigida al segmento 4 del sector financiero popular y solidario en el cantón Quito*. Quito: Universidad Central del Ecuador.
- Almeida, P. (2017). *Control de la evasión tributaria en un país en vías de desenvolvament: La visibilitat de la economia oculta y la seva evasi6n*. Universidad de Lleida.
- Alpuche, E., & Bernal, L. (2015). La Instituci6n y la Organizaci6n: un an6lisis centrado en el actor. *Intersticios sociales*, 1-29.
- Aniceto, A. (2016). *Estandares de Calidad Periodistica en la Cobertura del Tema "Ley de Herencia y Plusvalia" en Diario el Comercio y el Telegrafo*. Universidad Politecnica Salesiana Sede Quito.
- Aranda, G., Castillo, M., & Rodr6guez, A. (2003). El mercado de vivienda y su enfoque neoinstitucional. *An6lisis Econ6mico*, 18(39), 287-301.
- Arri6ja, A. (2001). *Derecho Fiscal*. Editorial Themis.
- Baja6a, K., & Sares, E. (2017). *Regresividad del sistema tributario ecuatoriano periodo 2010-2015 y su incidencia en el poder adquisitivo de los contribuyentes*. Guayaquil: Universidad Superior Polit6cnica del Litoral.
- Baque, E., & al., a. (2018). Desconocimiento de obligaciones tributarias y su incidencia en el Impuesto a la Renta. *Dom. Cien*, 4(3), 294-312.
- Barrezueta, L. (2016). *Infracciones tributarias por el iva causado no declarado*. Universidad T6cnica de Machala.
- Base de Datos de Tributación del CIAT. (2007). *Descripci6n General de los Impuestos aplicados en Ecuador*. Base de Datos de Tributación del CIAT.
- Blacio, A. (2016). *Derecho Ecuador*. Derecho Ecuado.
- Blanco, I. (1997). *El Delito de Blanqueo de Capitales*. Aranzadi.
- Bonilla, I. (2012). México: Universidad Nacional Aut6noma de México.

- Brito, A., & González, A. (2019). *Análisis del sector inmobiliario y su aporte en la generación de empleo en la ciudad de Guayaquil. Periodo 2014 - 2018*. Universidad de Guayaquil.
- Castañedas, R. (2013). La Tributación en América Latina desde la crisis de la deuda y el papel del legislativo en Colombia. *Revista de Economía Institucional*, 15(28), 250-280.
- Cepeda, R., & Paz, P. (2015). *Historia de los Impuesto en el Ecuador*. SRI.
- Código Orgánico Monetario Financiero. (2014). *Código Orgánico Monetario Financiero*. Asamblea Nacional.
- Código orgánico organización territorial autonomía descentralización. (2010). *Código orgánico organización territorial autonomía descentralización*. Asamblea Nacional.
- Código Tributario. (2005). *Código Tributario*. Quito: Asamblea Nacional.
- Collosa, A. (25 de Junio de 2019). *¿Cuáles son las causas de la evasión tributaria?* Obtenido de <https://www.ciat.org/cuales-son-las-causas-de-la-evasion-tributaria/>
- Constitucion de la República del Ecuador. (2011). *Constitucion de la República del Ecuador*. Quito: Asamblea Nacional.
- Daher, A. (2013). El sector inmobiliario y las crisis económicas. *Eure*, 39(118), 47-76.
- Echeverría, F. (2015). *El sector de la construcción y la Economía Ecuatoriana periodo 2007-2013*. Universidad de Guayaquil.
- El Comercio. (2012). *Cinco sectores son vulnerables al lavado*. El Comercio.
- Escudero, M. (2016). *Técnica de Ventas y negociación*. Ediciones Paraninfo SA.
- Espinal, A., Hurtado, A., & Kuznik, A. (2010). El uso de la encuesta de tipo social en Traductología. Características metodológicas. *MonTI. Monografías de Traducción e Interpretación*, 315-344.
- Felaban. (2017). *Definición conceptos generales*. Obtenido de <https://www.felaban.net/coplaf/etapas>
- Gómez, G., Madrid, D., & Quinayás, D. (2017). *Factores que generan la evasión de los impuestos de renta e iva en las personas naturales dedicadas a la comercialización de vestuario en el centro del municipio de Medellín*. Universidad de Antioquía.

- Gómez, J. (2006). *Análisis y perspectivas para América Latina*. CEPAL.
- Gordón, M. (2018). *Grado de afectación de la ley de plusvalía en el sector de la construcción e inmobiliaria en el Ecuador*. Pontífica Universidad Católica del Ecuador.
- Guimi.net. (2009). *Verificación y comprobación*. Obtenido de https://guimi.net/monograficos/G-Cableado_estructurado/G-CENode17.html
- Gutiérrez, T. (2006). *Curso de Hacienda Pública*. Universidad Salamanca.
- Instituto Nacional de Estadísticas y Censos. (2012). *Directorio de Empresas y establecimientos*. Quito: INEC.
- Jiménez, J. (2017). El financiamiento de proyectos inmobiliarios de interés social a través del mercado de valores ecuatoriano. *INNOVA Research Journal*, 2(2), 62-71.
- Kovacich. (2017). *How to Establish and Manage an Anti-Fraud*. Obtenido de <https://www.igg.go.ug/static/files/publications/leadership-code-act.pdf>
- Lataxnet. (2017). *Impuestos*. Obtenido de http://www.lataxnet.net/partners/Ecuador/ecuador-informacion_tributaria/
- Ley de prevención de lavado de activos y del financiamiento de delitos. (2016). *Ley de prevención de lavado de activos y del financiamiento de delitos*. Quito: Asamblea Nacional.
- Ley orgánica de incentivos a la producción y prevención del fraude fiscal. (2014). *Ley orgánica de incentivos a la producción y prevención del fraude fiscal*. Asamblea Nacional.
- Ley Orgánica de Prevención, Detección y Erradicación del delito de Lavado de Activos y del Financiamiento de Delitos. (2018). *Ley Orgánica de Prevención, Detección y Erradicación del delito de Lavado de Activos y del Financiamiento de Delitos*. Asamblea Nacional.
- Ley para evitar especulación sobre valor de las tierras, plusvalía. (2016). *Ley para evitar especulación sobre valor de las tierras, plusvalía*. Asamblea Nacional.
- Lizárraga, L. (2019). *dispositivos y regímenes tributarios y su incidencia en los efectos financiero – impositivos de los agentes inmobiliarios en los países de la Alianza del Pacífico*. USMP.

- Llácer, A. (2014). *Factores explicativos de la evasión fiscal*. Barcelona: Universidad de Barcelona.
- Masbernat, P. (2014). Justicia y sistema tributario. Una mirada desde la perspectiva inglesa. *Díkaion: revista de actualidad jurídica*, 1, 135-169.
- Mendez, L., Morales, E., & Aguilera, A. (2005). Cultura Tributaria y Contribuyentes: Datos y aspectos metodológicos. *Revista Venezolana de Sociología y Antropología.*, 44, 332-352.
- Mogroviejo, C. (2011). Las sanciones en materia tributaria en el Ecuador. *Revista de Derecho*, 22-42.
- Norma para entregar información del sector inversión e inmobiliaria. (2017). *Norma para entregar información del sector inversión e inmobiliaria*. Quito: Resolución de la Unidad de Análisis Financiero.
- Noya, N. (2014). *Eumed*. Obtenido de <http://www.eumed.net/librosgratis/2016/1503/tributos.htm>
- Odean, T. (1998). Are investors reluctant to realize their losses? *The Journal of Finance*, 53(5), 1775-1798.
- Padilla, L. (2011). *Impacto de los créditos para la construcción en el sector inmobiliario del Ecuador (2003-2008)*. PONTIFICIA UNIVERSIDAD CATÓLICA DEL ECUADOR.
- Paredes, O. (2011). Contribuciones Especiales en Ecuador y España. *Revista Jurídica Online*, 4, 213-256.
- Patiño, M. (2013). *Plan de capacitación para una secretaria para un buen desenvolvimiento en la inmobiliaria terranova s.a*. Universidad de Cuenca.
- Paz, P., & Cepeda, R. (2015). *Historia de los Impuesto en el Ecuador*. SRI.
- Pilay, A. (2018). *Efecto en el cambio del impuesto a la renta en el Sector Inmobiliario de Guayaquil*. UCSG.
- Plan Nacional del Buen Vivir. (2017). *Plan Nacional del Buen Vivir*. Secretaría Nacional de Planificación y Desarrollo - Senplades.
- Prieto, M. (2013). *Medidas para mejorar el cumplimiento de las obligaciones tributarias: las amnistias fiscales*.
- Quintero, J. (2015). *Los tributos vinculados” “impuestos, tasas y contribuciones especiales en ecuador*. Universidad Nacional de Loja.

- Reglamento a ley del sistema nacional de registro de datos publicos . (2016). *Reglamento a ley del sistema nacional de registro de datos publicos* . Asamblea Nacional.
- Revista negocios de seguridad. (2020). Cable de par trenzado. *Revista negocios de seguridad*, 136-148.
- Robalino, M. (2017). *Los procesos de atención en el departamento de cobro y su incidencia con el cumplimiento de obligaciones tributarias* . Universidad Técnica de Ambato.
- Rodríguez, J. (2013). *Planificación tributaria para el cumplimiento oportuno de las obligaciones tributarias de la compañía Madera de Romero S.A.* Universidad Estatal de Milagro.
- Rozo, J. (30 de Enero de 2014). *Slideshare*. Obtenido de <https://es.slideshare.net/anfo28/diseo-de-la-encuesta>
- Sanguña, F. (2010). *Estudio técnico de la red de comunicaciones para brindar los servicios de voz, internet y video por demanda de una urbanización*. Quito: Escuela Politécnica Nacional.
- Santiana, A. (2013). *Medidas tendientes a combatir la elusión y la evasión fiscal de impuesto a la renta de las sociedades en el ecuador*. Universidad Andina Simón Bolívar.
- Santos, J. (2016). *Especificaciones de cable*. DocPlayer.
- Servicio de Rentas Internas. (2020). *SRI*. Obtenido de <https://www.sri.gob.ec/web/guest/RUC>
- Shefrin, H., & Statman, M. (1986). How not to make money in the stock market. *Psychology Today*, 20(2), 52 - 57.
- Sierra, M. (2012). *Tipos más usuales de investigación*. Hidalgo: Universidad autónoma del Estado de Hidalgo.
- Soriano, M. (2015). *Análisis comparativo del nivel de participación en la recaudación tributaria del sector comercial vs el sector inmobiliario en la ciudad de guayaquil periodo: 2008-2011*. Universidad de Guayaquil.
- Superintendencia de Bancos del Ecuador. (2015). *Prevención del Lavado de Activos*. Superintendencia de Bancos del Ecuador.
- Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros. (2018). *Resolución No. SCVS-DSC-2018-0008*. Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.

- Superintendencia de Control y Poder de Mercado. (2016). *Estudio de Mercado “Sector Construcción”*. Quito: Superintendencia de Control y Poder de Mercado.
- Taipe, M. (2016). *Estrategias para mitigar el riesgo de lavado de activos en los sectores empresariales vulnerables del Ecuador*. Quito: Pontificia Universidad Católica del Ecuador.
- Torre, C. (2016). *Lavado de Activos: Situación actual del Ecuador frente al GAFI*. Universidad Central del Ecuador.
- UAFE. (Junio de 2018). *Rendición de cuentas 2017*. Obtenido de https://www.uafe.gob.ec/wp-content/uploads/downloads/2018/06/Presentaci%C3%B3n-Rendicion_Cuentas_2017.pdf
- Unidad de Análisis Financiero y Económico. (2017). *Manual de generación de estructuras y contenidos para el reporte de operaciones y transacciones económicas que igualen o superen el umbral legal (resu), para las com ercialeadoras de vehículos*. Unidad de Análisis Financiero y Económico.
- Valle, M. (2016). *Análisis del Régimen Impositivo Simplificado Ecuatoriano – RISE y sus efectos en la evasión tributaria*. Universidad Central del Ecuador.
- Vega, D. (2015). *Ley Reformatoria para la Equidad Tributaria en el Ecuador*. Universidad de Cuenca.
- Vela, C. (Marzo de 2015). *Reformas tributarias y su afectación al sector inmobiliario. Clave*.
- Verdezoto, F. (2013). *Lavado de activos en empresas inmobiliarias de Guayaquil año 2013*. Guayaquil: Universidad Católica de Santiago de Guayaquil.



Presidencia
de la República
del Ecuador



Plan Nacional
de Ciencia, Tecnología,
Innovación y Saberes



SENESCYT
Secretaría Nacional de Educación Superior,
Ciencia, Tecnología e Innovación

DECLARACIÓN Y AUTORIZACIÓN

Yo, Nathalie Elizabeth, López Medina, con C.C: # 0916243199 autora del trabajo de titulación: **Propuesta metodológica para la aplicación de estándares de cumplimiento de la unidad de análisis financiero y económico (UAFE) en las obligaciones del sector inmobiliario de la ciudad de Guayaquil.**, previo a la obtención del título de Ingeniera en Contabilidad y Auditoría, en la Universidad Católica de Santiago de Guayaquil.

1.- Declaro tener pleno conocimiento de la obligación que tienen las instituciones de educación superior, de conformidad con el Artículo 144 de la Ley Orgánica de Educación Superior, de entregar a la SENESCYT en formato digital una copia del referido trabajo de titulación para que sea integrado al Sistema Nacional de Información de la Educación Superior del Ecuador para su difusión pública respetando los derechos de autor.

2.- Autorizo a la SENESCYT a tener una copia del referido trabajo de titulación, con el propósito de generar un repositorio que democratice la información, respetando las políticas de propiedad intelectual vigentes.

Guayaquil, 9 de marzo del 2021.

f. _____

Nathalie Elizabeth, López Medina

C.C: 0916243199



Presidencia
de la República
del Ecuador



Plan Nacional
de Ciencia, Tecnología,
Innovación y Saberes



SENESCYT
Secretaría Nacional de Educación Superior,
Ciencia, Tecnología e Innovación

DECLARACIÓN Y AUTORIZACIÓN

Yo, **César Antonio, Sobrevilla Cruz**, con C.C: # 0920314259 autor del trabajo de titulación: **Propuesta metodológica para la aplicación de estándares de cumplimiento de la unidad de análisis financiero y económico (UAFE) en las obligaciones del sector inmobiliario de la ciudad de Guayaquil.**, previo a la obtención del título de Ingeniero en Contabilidad y Auditoría, en la Universidad Católica de Santiago de Guayaquil.

1.- Declaro tener pleno conocimiento de la obligación que tienen las instituciones de educación superior, de conformidad con el Artículo 144 de la Ley Orgánica de Educación Superior, de entregar a la SENESCYT en formato digital una copia del referido trabajo de titulación para que sea integrado al Sistema Nacional de Información de la Educación Superior del Ecuador para su difusión pública respetando los derechos de autor.

2.- Autorizo a la SENESCYT a tener una copia del referido trabajo de titulación, con el propósito de generar un repositorio que democratice la información, respetando las políticas de propiedad intelectual vigentes.

Guayaquil, 9 de marzo del 2021.

f. _____

César Antonio, Sobrevilla Cruz

C.C: 0920314259



Presidencia
de la República
del Ecuador



Plan Nacional
de Ciencia, Tecnología,
Innovación y Saberes



SENESCYT
Secretaría Nacional de Educación Superior,
Ciencia, Tecnología e Innovación

REPOSITORIO NACIONAL EN CIENCIA Y TECNOLOGÍA			
FICHA DE REGISTRO DE TESIS/TRABAJO DE TITULACIÓN			
TÍTULO Y SUBTÍTULO:	Propuesta metodológica para la aplicación de estándares de cumplimiento de la unidad de análisis financiero y económico (UAFE) en las obligaciones del sector inmobiliario de la ciudad de Guayaquil.		
AUTOR(ES)	López Medina Nathalie Elizabeth/ Sobrevilla Cruz César Antonio		
REVISOR(ES)/TUTOR(ES)	Delgado Loor Fabián Andrés		
INSTITUCIÓN:	Universidad Católica de Santiago de Guayaquil		
FACULTAD:	Facultad de Ciencias Económicas y Administrativas		
CARRERA:	Contabilidad y Auditoría		
TÍTULO OBTENIDO:	Ingeniera en Contabilidad y Auditoría		
FECHA DE PUBLICACIÓN:	9 de Marzo del 2021	No. PÁGINAS:	DE 138
ÁREAS TEMÁTICAS:	Auditoría, Auditoría Forense		
PALABRAS CLAVES/ KEYWORDS:	<i>Lavado de activos, Inmobiliarias, Impuesto diferido</i>		
RESUMEN/ABSTRACT (150-250 palabras):	Sin duda alguna el delito de lavado de activos perjudica a la economía de las compañías al generar una competencia desigual debido a las grandes cantidades de dinero de origen delictivo que estarían, manejando las compañías que se prestan a este ilícito. Se hace necesario implementar un manual de prevención de lavado de activos. Apartado I. está estructurado en base al problema que afecta a las Inmobiliarias de la ciudad de Guayaquil el planteamiento de los objetivos, preguntas de investigación, el alcance y las limitaciones presentadas durante el proceso del trabajo de titulación. Apartado II. se realizó el desarrollo del marco teórico basado en las variables presentadas en su respectiva matriz, bajo el sustento de bases legales, documentales y bibliográficas. Apartado III. se procedió a realizar el análisis de los resultados de la investigación en base a un proceso de estudio bajo técnicas, métodos y procesos de investigación con el fin de llegar a conclusiones generales. Apartado IV. comprende el diseño de la propuesta.		
ADJUNTO PDF:	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	
CONTACTO CON AUTOR/ES:	Teléfono: 0985108725 Teléfono: 0986926443	E-mail: nalome92@hotmail.com E-mail: cesarsobrevilla@gmail.com	
CONTACTO CON LA INSTITUCIÓN (COORDINADOR DEL PROCESO UTE):	Nombre: Bernabé Argandoña, Lorena Carolina Teléfono: +593-4- 3804600 ext.1635 E-mail: lorena.bernabe@cu.ucsg.edu.ec		
SECCIÓN PARA USO DE BIBLIOTECA			
Nº. DE REGISTRO (en base a datos):			
Nº. DE CLASIFICACIÓN:			
DIRECCIÓN URL (tesis en la web):			