

ESCUELA SUPERIOR POLITÉCNICA DEL LITORAL
Facultad de Ciencias Sociales y Humanísticas



**"INCIDENCIA FINANCIERA DEL LAVADO DE ACTIVOS EN EL SECTOR
INMOBILIARIO"**

TRABAJO DE TITULACIÓN

**Previa la obtención del Título de:
MAGISTER EN FINANZAS**

**Presentado por:
KAREM INGRID MARTÍNEZ ORTEGA**

**Guayaquil – Ecuador
2015**

AGRADECIMIENTO

Agradezco a Dios, a mis padres, a mi director de tesis, al Registro de la Propiedad de Durán, y a todos los que colaboraron con éste trabajo.

DEDICATORIA

Toda mi trayectoria académica y profesional la dedico a Dios, a mis padres, y a todos los que amo, en especial a mi sobrina Emily.

TRIBUNAL DE GRADUACIÓN

PhD. Katia Rodríguez

Presidente del Tribunal de Trabajo de titulación

Dr. en Econ. Fabricio Zanzzi

Director del Proyecto

Msc. Ivonne Moreno

Revisor 1

Dr. José De La Gasca

Revisor 2

DECLARACIÓN EXPRESA

“La responsabilidad del contenido de este Trabajo de Titulación, corresponde exclusivamente al autor, y al patrimonio intelectual de la misma **ESCUELA SUPERIOR POLITÉCNICA DEL LITORAL**”

ING. KAREM INGRID MARTÍNEZ ORTEGA

ÍNDICE GENERAL

AGRADECIMIENTO	ii
DEDICATORIA	iii
TRIBUNAL DE GRADUACIÓN	iv
DECLARACIÓN EXPRESA	v
ÍNDICE GENERAL	vi
RESUMEN	ix
ÍNDICE DE ILUSTRACIONES	x
ÍNDICE DE TABLAS	xi
LISTA DE ABREVIATURAS Y SIGLAS	xii
CAPITULO 1	1
1.1. INTRODUCCIÓN	1
1.2. OBJETIVO GENERAL:	1
1.3. OBJETIVOS ESPECÍFICOS	2
1.4. ANTECEDENTES DE LA INVESTIGACIÓN	2
1.5. JUSTIFICACIÓN DE LA INVESTIGACIÓN	3
1.6. ALCANCE DE LA INVESTIGACIÓN	3
1.7. DEFINICIÓN DEL PROBLEMA	4
CAPITULO 2: MARCO DE REFERENCIA	5
2.1. ASPECTOS GENERALES	5
2.1.1. Los Crímenes transnacionales	6
2.1.2. Definición del Lavado de Activos	8
2.1.3. Datos estadísticos en Latinoamérica	9
2.2. APROXIMACIONES METODOLÓGICAS DEL LAVADO DE ACTIVOS	11
2.2.1. Fases de Lavado de Activos	11
2.2.2. Métodos de Lavado de Activos	12
2.2.3. El Riesgo	14
2.2.4. Medidas del control estandarizado	16
2.3. MARCO LEGAL	19
2.3.1. Normativas internacionales	19
2.3.2. Normativas nacionales	21
2.3.3. Responsabilidades en Ecuador	22
CAPITULO 3: METODOLOGÍA	24

3.1.	CARACTERIZACIÓN DE LA INVESTIGACIÓN	24
3.2.	LEVANTAMIENTO DE LA INFORMACIÓN	24
3.3.	MÉTODOS DE AGRUPACIÓN Y ANÁLISIS DE DATOS	25
3.4.	VARIABLES E HIPÓTESIS.....	27
3.5.	SISTEMÁTICA DE OBTENCIÓN DE FUENTE PRIMARIA	28
3.6.	DIFICULTAD DE OBTENCIÓN DE FUENTE PRIMARIA.....	28
CAPITULO 4: ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN		30
4.1.	RELEVANCIA DEL SECTOR, EN LA CORRUPCIÓN	30
4.1.1.	El sector inmobiliario	30
4.1.2.	Teorías de valoración del riesgo en las inmobiliarias.....	32
4.1.3.	Aproximaciones al territorio de la ciudad de Eloy Alfaro “Durán”	33
4.2.	LA LÓGICA DEL PROCESO DE TRANSFERENCIA DEL DOMINIO DE BIENES INMUEBLES Y LAS ACTIVIDADES SOSPECHOSAS	40
4.3.	MECANISMOS SUGERIDOS A LAS REGISTRADURÍAS DE LA PROPIEDAD EN ECUADOR.	45
4.3.1.	Dificultades en el control de Lavado de Activos.....	48
4.3.2.	Aplicación del Criterio de Chauvenet	49
4.3.2.1.	Generalidades del Criterio de Chauvenet	49
4.3.2.2.	Simulación para el caso Durán	49
4.3.2.3.	Interpretación de los resultados	52
4.3.3.	Aplicación del Principio de Pareto o Regla 80-20	52
4.3.3.1.	Generalidades del Principio de Pareto o Regla 80-20	52
4.3.3.2.	Simulación para el caso Durán	53
4.3.3.3.	Interpretación de los resultados	54
4.3.4.	Aplicación de Matriz de Riesgo	54
4.3.4.1.	Generalidades de la matriz de riesgo	55
4.3.4.2.	Uso de un formulario de verificación	62
4.3.4.3.	Ejemplificación de matriz de riesgo	64
4.3.4.4.	Interpretación de los resultados	67
4.3.5.	Deducciones generales de la simulación de los mecanismos sugeridos.....	68
4.4.	LÍMITES Y DISCUSIÓN DE LOS RESULTADOS OBTENIDOS.....	69
4.4.1.	Creación de personas jurídicas como formato de negocios.....	69
4.4.2.	Crédito por transferencia de inmueble	70
4.4.3.	Las diversas nacionalidades de los adquirentes.....	70
4.4.4.	El ciclo de transferencias y las frecuencias de transacción	71
4.4.5.	Desactualización de datos en catastro de inmuebles	72
4.4.6.	Financiación de obtención de inmuebles.....	74

4.4.7	Confidencialidad de los datos.....	79
4.4.8	Confidencialidad de los procedimientos	82
	CONCLUSIONES.....	83
	RECOMENDACIONES	85
	REFERENCIAS	86
	GLOSARIO.....	95
	APÉNDICE 1	98
	APÉNDICE 2	99
	APÉNDICE 3	103
	APÉNDICE 4	105
	ANEXOS.....	106

RESUMEN

Existen muchos eventos delictivos que han dado generalidad a uno de los fenómenos más controversiales a nivel mundial, relacionado con la delincuencia y la criminalidad organizacional, esto es el lavado de activos. Este fenómeno se ha caracterizado por ser un problema social que ha venido afectando a economías potenciales, negocios y organizaciones reconocidas a nivel mundial, personalidades públicas y que, de alguna manera ha demostrado una gran falta de ética y de valores empresariales. La inserción de capitales, producto de actos delictivos en las economías mundiales, principalmente del narcotráfico, ha llevado a las autoridades a incrementar los controles en muchos sectores ya que su efecto financiero es de gran impacto y la lucha por parte grupos y organizaciones de prevención financiera ha contribuido, inclusive, con la publicación de 40 recomendaciones para monitorear y controlar las medidas que pueden llegar a afectar a cada sector (GAFISUD, 2012); siendo el inmobiliario uno de los sectores más vulnerables, ya que para los delincuentes, la compra de bienes raíces es factible para lavar dinero ilícito por los montos que se transa en el mercado además del sector que se comercializa. En el sector inmobiliario existen formas de realizar transferencias de dominio, para luego documentar la transacción y registrar en el archivo público para finalmente ser legalizada. El presente trabajo tiene como interés el estudio de detección de los factores que inciden de manera financiera a las instituciones que actúan con el fin de regularizar la obtención de un inmueble con una exploración relativa a lo que las leyes permitan. En el capítulo 1 se presentan el motivo de la investigación para poder dar lugar al siguiente capítulo que demuestra la referencia teórica, exponiendo el desarrollo del delito de lavado de dinero, las leyes comprendidas, los organismos internacionales que trabajan por su erradicación y que comprende el estudio. En el tercer capítulo, se manifiesta el método para poder realizar la investigación, de manera que se pueda desarrollar el capítulo 4, evidenciando los resultados mediante planteamientos de hipótesis que pretenden demostrar los puntos que se ven afectados de manera financiera en el sector inmobiliario, además de las instituciones que lo consolidan y sus posibles razones consecuentes. Así mismo, la entrega de esta información conlleva a propuestas para implementar y contribuir al sector en medidas de mitigación de los riesgos que se presentan sobre el lavado de dinero ante la obtención de un inmueble.

ÍNDICE DE ILUSTRACIONES

Ilustración 1. Implicación del riesgo	15
Ilustración 2. Tipos de riesgo.....	16
Ilustración 3. Condiciones para el control	19
Ilustración 4 Entidades intervinientes en la obtención de un inmueble	26
Ilustración 5. Mapa de Delitos contra la Propiedad a nivel provincial	39
Ilustración 6. Cadena de procesos de transferencia de un inmueble	40
Ilustración 7. Variables por actos	43
Ilustración 8. Mecanismos de prevención.....	47
Ilustración 9. Factores de riesgo.....	59
Ilustración 10 Transferencia de Inmuebles por Sector	72
Ilustración 11. Determinantes de cuantía de inmuebles	73
Ilustración 12. Proceso de erradicación de lavado de dinero	76
Ilustración 13. Razones de prevención	80
Ilustración 14. Fases de lavado en la adquisición de un inmueble	82

ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1. Datos estadísticos de crímenes	9
Tabla 2. Cantón Eloy Alfaro Durán – Provincia del Guayas	35
Tabla 3. Información de actos delictivos en Durán	36
Tabla 4. Información de transacciones en Ecuador	41
Tabla 5. Información de reportes en el cantón Durán	41
Tabla 6. Detalle del control de Reportes de Operaciones sospechosas	42
Tabla 7. Análisis descriptivo de información de transacciones de transferencia de dominio	44
Tabla 8. Parámetros para estimar costos de medidas de prevención	46
Tabla 9. Aplicación del Criterio Chauvenet a la información por sectores del cantón Durán	50
Tabla 10. Aplicación del Principio de Pareto sobre información de ventas por sectores del cantón Durán	53
Tabla 11. Cuantificación de ejemplo de “Matriz de riesgo”	56
Tabla 12. Descripción de probabilidades, impactos y controles sobre la Matriz de Riesgo	56
Tabla 13. Cualificaciones para elaboración de matriz de riesgo	60
Tabla 14. Valoración de los resultados de probabilidades e impactos en la matriz de riesgo	61
Tabla 15. Detalle de Instrucciones para valoración de Riesgos mediante el Formulario	63
Tabla 16. Información proporcionada en Formulario para ser evaluada	64
Tabla 17. Aplicación de la Matriz de Riesgo de acuerdo a la evaluación de riesgo de la información otorgada en el Formulario	65
Tabla 18. Factores y ratio de incidencia	77
Tabla 19. Criterios de incidencia financiera del lavado de activos	78
Tabla 20. Información de control de fuentes primarias de las instituciones intervinientes en los procesos de transferencia de inmuebles	79

LISTA DE ABREVIATURAS Y SIGLAS

APNFD:	Actividades y Profesiones no Financieras Designadas
CICAD:	Control del Abuso de drogas
COOTAD:	Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización
COSO:	Comité de Organización patrocinadoras de la comisión de normas
DD:	Debida Diligencia
FAFT:	Financial Action Task Force
GAFI:	Grupo de Acción Financiera Internacional
LA/FT:	Lavado de Activos/Financiamiento de Terrorismo NI
OFAC:	Oficina de control de activos extranjeros
ONU:	Organización de las Naciones Unidas
PEP:	Persona Expuesta Políticamente
RESU:	Reporte que igualen o superen el umbral
ROII:	Reporte de Operaciones Inusuales e Injustificadas
UAF:	Unidad de Análisis Financiero
UNGASS:	Asamblea General de las Naciones Unidas
UNODC:	United Nations Office on Drugs and Crime (Organización de las Naciones Unidas contra el Crimen Organizado)

CAPITULO 1

1.1. INTRODUCCIÓN

El lavado de activos es un grave problema social que coordina, mediante fases, la inserción de capitales producto de delitos como el narcotráfico, el terrorismo, la “trata de personas”, las apuestas, etc., en los sectores real y financiero, mezclándose durante el ciclo económico con los capitales obtenidos de manera legal, generando nuevos capitales y operaciones comerciales de sostenibilidad garantizada.

El lavado de activos ha generado la pérdida de muchos millones de dólares y se practica a nivel mundial mediante el crimen organizado; por lo que las autoridades internacionales han desarrollado medidas de prevención y control en gran parte de los sectores económicos que se ven afectados por este fenómeno ilícito. Sin embargo, es responsabilidad de cada uno de los agentes cooperar con las organizaciones mundiales y con la sociedad, a fin que se reduzca la habilidad delincuenciales de ingresar dinero ilegal y ensuciar el sistema monetario, además de perjudicar a la economía sin registrar actividades generadoras de capital y que producen un desbalance monetario.

El capital ilícito puede ser figurado de cualquier manera, pero principalmente en la inversión de activos que sean de costos elevados y buena rentabilidad, como los inmuebles. Es por esto que se desarrollará el presente estudio para poder segregar los factores más relevantes y presentar soluciones a la sociedad.

1.2. OBJETIVO GENERAL:

Identificar las pérdidas de la sociedad por la falta de métodos para mitigar el crimen organizado centrando el análisis en el rol que juegan las instituciones públicas que registran la historia del dominio de un bien inmueble.

1.3. OBJETIVOS ESPECÍFICOS

- a) Comparar el avalúo municipal con el precio de venta de bienes referido al sector inmobiliario en instituciones públicas como factor de detección de actividades ilegales.
- b) Analizar los riesgos financieros y jurídicos que implica el comportamiento de falta de control por sospecha de actos delictivos en las instituciones públicas obligadas a registrar contratos sobre inmuebles.
- c) Describir los costos de iniciar la capacitación de los funcionarios estatales en la aplicación de mecanismo de control para la prevención sustancial del lavado de activos.

1.4. ANTECEDENTES DE LA INVESTIGACIÓN

De acuerdo a estudios preliminares, se ha detectado que parte del Producto Interno Bruto Global es de origen ilícito- con un incremento de un 6% después del 2006 (Schneider, 2010), esto es porque el crimen organizado y las financiaciones de actividades ilegales se han incrementado a nivel mundial, alertando a las autoridades mundiales y los organismos de control. Sin embargo, la incidencia del lavado de activos en la economía global no es reciente, siendo la causa más controversial en perjuicio judicial de muchos sectores en los que se propaga constantemente, mediante prácticas fraudulentas en el comercio, el ciberespacio, la política, la banca, entre otros.

En el mundo de las finanzas, a nivel global, se desarrollan programas de ética empresarial y personal en muchas instituciones públicas y privadas. Es por ello que, para un buen desarrollo en la circulación de capitales y el traspaso de bienes muebles e inmuebles en el entorno de la globalización, podría existir una imposición al registro de documentación pública regulada de acuerdo a normas vigentes dentro de la jurisdicción pertinente, la cual identifique la legalidad de su contenido y su costo real, de acuerdo al valor y la información que contiene.

Mientras este tipo de acontecimientos prolifera, existen sectores estratégicos que se declinan hasta la bancarrota por falta de ética de sus asociados, ya que el lavado de activos puede llegar por un inversionista, un cliente, un empleado, un gerente o algún agente,

relacionando a la variación injustificable de sus finanzas o la tergiversación de la información proporcionada al fisco en cuanto a los estados financieros y que es relativo a la evasión de impuestos, por lo que el riesgo de dinero ilegal es evidente. Por esta razón, las autoridades manifiestan que es ineludible cualquier medida de control previo con información detallada, aun cuando podría ser una simple sospecha (Stroligo, Intscher , & Davis-Crockwell, 2013).

La presente investigación plantea identificar presuntas maneras del lavado de activos en intercambio de inmuebles, inclusive en la verificación del costo real de metros cuadrados de terrenos o de acuerdo a su avalúo (DICABI, 2005, p.8-9) relacionado con los fundamentos que puedan involucrar delitos que sucedan en instituciones, las mismas que son objeto de crimen organizado mediante la celebración de contratos sobre inmuebles, violando la regulación del mercado y la norma vigente.

1.5. JUSTIFICACIÓN DE LA INVESTIGACIÓN

En el sistema financiero, el lavado de activos es un delito que reduce la integridad y convierte en un factor vulnerable al sector económico y, por ende, a la sociedad. La cooperación interinstitucional y el apoyo de las autoridades son relevantes, ya que la necesidad de prevención tiende a divisar el efecto en las finanzas.

1.6. ALCANCE DE LA INVESTIGACIÓN

En la presente investigación se pretende realizar un estudio referente a la afectación del lavado de activos en el sector inmobiliario y sobre los diferentes mecanismos iniciales que pudieran aplicar los funcionarios públicos de distintos niveles de gobierno para su reducción. Estos mecanismos no requieren de grandes gastos de capacitación o de recopilación de información. Se ha elegido al cantón Eloy Alfaro “Durán”, de la provincia del Guayas, para su ejecución; sin embargo, es replicable en cualquier otra ciudad.

1.7. DEFINICIÓN DEL PROBLEMA

El lavado de activos y la financiación de actividades ilícitas, como problema social que afecta financieramente a varios sectores, es definido como un proceso delictivo que tiene como principal objetivo: convertir, sustituir, ocultar, invertir o transformar fondos o bienes producto de actividades ilícitas, en operaciones legales (Bautista, Castro, Rodríguez, Moscoso, & Rusconi, 2005, pág. 24); lo cual puede involucrar a individuos o personas jurídicas que actúan, inclusive, como intermediarios entre los contratos o instrumentos públicos y de esa manera implican una obligación de acuerdo a la Ley (Presidencia de la República, 1966), así como a la sociedad, sin previamente conocer que este tipo de delitos están sucediendo. Dada la complejidad que existe en la identificación de estas actividades delictivas reales que afectan al Estado y a las instituciones financieras, productivas, legales, gubernamentales, y otras, se han establecido leyes por organismos internacionales que buscan mitigar su inserción, a fin de reducir los riesgos en las operaciones económicas.

En la presente investigación únicamente se aborda la problemática relacionada con la transferencia de dominio de bienes inmuebles en el territorio del cantón Durán.

De allí que la formulación del problema que se analizó con esta investigación bien puede quedar expresada en la siguiente pregunta: ¿es significativo el lavado de activos en Ecuador?

CAPITULO 2: MARCO DE REFERENCIA

2.1. ASPECTOS GENERALES

El lavado de activos se ha tornado como uno de los problemas más importantes que las autoridades en todo el mundo deben erradicar, por lo cual se han determinado estrategias de prevención y control sobre las actividades que pueden ser muy vulnerables ante el incremento del fraude y la delincuencia. Es así como se han implementado medidas de administración o sistemas de prevención de lavado de activos, financiamiento de terrorismo, riesgo de corrupción, o incremento de actos delictivos, que tienen como objetivo principal la legalización de capitales “ensuciados”.

Es imperativo, en la actualidad, manifestar la presión por las organizaciones internacionales sobre la implementación de controles exhaustivos debido a la gran incertidumbre de la manera en que cada actividad económica pueda llegar a tener una procedencia ilícita, ya que la consecuencia del crimen organizado es por la diligencia en su generación y desarrollo dentro de la sociedad, además del nivel de fianza que desarrolla este tipo de delitos y la gradualidad de integridad por sus sistemas minuciosos, que tienen una gran captación de dinero y poder económico, lo cual se considera de un 2% hasta un 5 % del PIB mundial (Bautista N., Castro H., Rodríguez O., Moscoso A., & Rusconi M., 2005, p.9).

Así mismo, la Organización de las Naciones Unidas contra el Crimen Organizado (UNODC¹) detectó, para el 2008, una cantidad considerable de circulación de dinero ilícito en el sector financiero a nivel mundial, comprendiendo casi todos los sectores de la economía, y que llegaba a los 320 mil millones de dólares (Ngai, Hu, Wong, Chen, & Sun, 2010), aun cuando es dificultoso llegar a reconocer el costo que tiene la inserción del lavado de activos a nivel mundial sobre la circulación de capitales, ya que, es posible detectar los delitos, pero determinar la complejidad del mismo, depende de las regulaciones, el control, las investigaciones y el seguimiento continuo de las autoridades.

^{1 1} UNODC, por sus siglas en Inglés, "United Nations Office on Drugs and Crime"

2.1.1. Los Crímenes transnacionales

Este tipo de crímenes se relacionan con actividades delictivas realizadas por grupos organizados. Schneider F., (2011, agosto) considera “delito” como al acto que trasgrede el orden social y las actividades que se conocen como delictivas son: la estafa, la extorsión, el hurto, apropiación fraudulenta por medios electrónicos, aprovechamiento ilícito de servicios públicos, usurpación, usura, narcotráfico, la trata de personas entre otros (UNODC, 2015).

El término "Crimen Organizado Transnacional", según Llerena P. M., (2002), se torna controversial y reconocido en la sociedad global desde 1975, siendo la mafia una de las principales organizaciones que se generaba en Norteamérica y Europa, preocupando a las autoridades ya que este tipo de delincuencia no estaba predestinado, además de su evolución con el pasar del tiempo y sobretodo, afectando económicamente a sectores, industrias y civilizaciones.

Es así como gran parte de los países no tienen gran control por erradicar el lavado de dinero y el financiamiento de terrorismo, especialmente las economías más importantes a nivel mundial, de las cuales, solo Estados Unidos se enfoca principalmente en la lucha contra la erradicación de estos delitos. Es así que el 33% de los miembros de estas economías, hasta el 2014, no cumplen con las normas que dispone el GAFI, tomando en cuenta, principalmente, las organizaciones que no tienen fines de lucro, de las cuales se destacan organizaciones y entidades gubernamentales, de acuerdo a la conclusión que llegan los investigadores de la UniversitiTeknologi de Malasia (Omar, Johari, & Arshad, 2014, p.225(15))

Existen diversas conveniencias que los grupos organizados tienen para lavar activos, dentro de los cuales se pueden detectar en los siguientes eventos como delitos preliminares (Instituto Costarricense sobre Drogas, 2015):

1. Participación de grupos delictivos organizados
2. Participación y financiación de terrorismo
3. Trata de personas: tráfico de órganos, menores de edad y explotación sexual (incluye todas las edades)
4. Estafa
5. Tráfico de: estupefacientes, sustancias psicotrópicas, armas, mercancías robadas
6. Corrupción y fraude público

7. Homicidio
8. Secuestro
9. Contrabando
10. Hurto o robo
11. Evasión de impuestos
12. Falsificación de identidades (testaferros) y de dinero
13. Extorsión
14. Inversiones con capital injustificado y en paraísos fiscales
15. Compra de artículos y vehículos con precios altos
16. Operaciones de comercio exterior y actos de corrupción
17. Uso ilícito de información para extorsión o generación de caos financiero.

Estos eventos se relacionan como claves estratégicas para lavar activos debido al efecto macroeconómico que implica, en cuanto a regulaciones fiscales, variaciones reales de las rentas, sector real de la población económicamente activa, así como, el hecho que se realice por un agente que inesperadamente invierta sumas desmedidas de dinero y que produzca un desbalance en cuanto al total cuantificable de capital circulante con respecto al comercio que se realiza legalmente y que se registra, aun cuando existen transacciones que no son registradas por el Servicio de Rentas Internas (SRI) y que se verifica mediante los documentos tributarios tales como facturas, notas de venta o comprobantes de retención que se vinculan a la renta de cada sociedad o persona natural, y que forma parte de la economía del país.

Esto se lo relaciona al cálculo de capital circulante y comercial de acuerdo a las operaciones por los agentes de la sociedad, y que se encuentra como excedente, reconociendo que, según el modelo de Walker, el capital que figura como irreconocible, no demuestra la procedencia del mismo, aduciendo que es el aporte de operaciones ilícitas (Schneider, 2011, pág. 7). Sin embargo, el mismo se genera, como supuesto, mediante la organización de eventos que los delincuentes planifican, y su inversión es mucho más rentable, ya que no deben solicitar créditos en la banca pública o privada y realizar una proyección de ingresos, gastos, flujos y estados financieros.

2.1.2. Definición del Lavado de Activos

El lavado de activos² es el proceso que se realiza para aparentar el origen real de los recursos económicos y/o financieros de una operación ilícita con el fin de introducir la ganancia obtenida en el sistema financiero mediante varios métodos utilizados por los delincuentes y así pasar desapercibida su gestión.

El delito de lavado de activos a nivel internacional, además del financiamiento de delitos, han sido principales problemas de la comunidad internacional desde 1970 y su lucha se demuestra en las políticas, programas, leyes, mecanismos que han sido desarrolladas desde 1980 ya que el crimen organizado es cada vez más intenso y manifiesta su potencial proceso y progreso en el sistema financiera (Stroligo, Intscher , & Davis-Crockwell, 2013), ya que es un negocio que constantemente crece y maneja grandes cantidades de capital monetario, dominio político, activos, y sobre todo, poder en importantes organizaciones que por su origen, pueden relacionarse por grupos delictivos, carteles reconocidos a nivel internacional, entre otros.

En coordinación con la legislación internacional, las nacionales identifican el lavado de activos como una forma de cubrir el capital obtenido de actividades ilícitas mediante inversión, ocultación, sustitución, transformación, restitución, utilización, comercialización, posesión, transferencia o cualquier método que involucre un beneficio o conducción sobre algún delito. De esta manera, se busca prevenir, detectar, erradicar y sancionar mediante las acciones necesarias de las autoridades y su respectivo decomiso, facultades que tienen cada jurisdicción reglamentadas por la Organización de las Naciones Unidas mediante la Oficina de la UN contra la Droga y el delito o UNODC, el Grupo de Acción Financiera Internacional (GAFI-FATF), la Organización de Estados Americanos – OEA, el Fondo Monetario Internacional –FMI, GAFILAT o GAFISUD en América, Grupo de Acción Financiera en el Caribe –CFATF, Grupo Asia/Pacífico sobre lavado de dinero, Grupo Euroasiático sobre la lucha contra el lavado de dinero y la financiación del terrorismo –EAG, Grupo Este y Sureste en África anti lavado de dinero –ESAAMLG, Grupo de acción intergubernamental contra el lavado de dinero en África Occidental –GIABA, Grupo de

² “Lavado de Activos”, “Lavado de Dinero” o “Blanqueo de Capitales” son términos utilizados para puntualizar al delito financiero del crimen organizado por actividades ilícitas aceptado por las organismos internacionales

Acción Financiera en el Medio Este y Norte de África –MENAFATF, y el MONEYVAL en la Comunidad Europea (FATF-GAFI, 2015)

2.1.3. Datos estadísticos en Latinoamérica

En América Latina se evidencia al Crimen Organizado Transnacional con una evolución, en tal magnitud de afectar grandes industrias, coadyuvando a la comercialización de sustancias estupefacientes y formalizando el delito con el efecto que se trata de reprimir, el lavado de activos.

Para inicios de la década 2010, la economía colombiana aproximaba a los 16 billones de pesos anuales por actividades en los que concierne lavado de activos y actividades precedentes del mismo (Portafolio, 2011), lo que actualmente en dólares significaría \$ 5 billones aproximadamente (Banco Central de Colombia, 2015). De este procedimiento delincencial, se realizó un peritaje previo de diligencias relacionadas y que se presentaban con algún argumento injustificado.

En México y Centroamérica, las incautaciones de cocaína fueron medidas de prevención de los gobiernos, para la localización y detección de la compra y venta de sustancias ilícitas; del cual, en el 2007 se incautó aproximadamente 140 toneladas de cocaína y para el 2011 llegaron a menos de 90 toneladas con aproximadamente un 10% en México (UNODC, 2012).

De acuerdo con la información obtenida de la UNODC y que se encuentran en el **Anexo 1** – Estadística latinoamericana de delitos, uno de los países con mayor número de reportes en criminología es Brasil, del cual, alrededor de 74.85% desde el 2006 hasta el 2013 era por asaltos, con un promedio de 678.872 reportes en Latinoamérica y el Caribe (UNODC Statistics, 2015).

Tabla 1. Datos estadísticos de crímenes

Delito más controversial:	Robo (66.38%)
País con mayor nivel delincencial:	Brasil
Región más conflictiva:	América Latina
Países con mayor control:	Colombia y México

Fuente: (UNODC Statistics, 2015)

Es importante indicar que los datos sobre los crímenes especificados en la Tabla 1., relacionada con los países en Latinoamérica y Centroamérica³, el delito de Robo, es el más común en toda la región, pero principalmente, en Brasil, ya que es el país con mayor nivel delincuencia, de acuerdo a los reportes policiales informados por parte de las autoridades de cada país sobre asaltos, robos, violencia, trata de personas, violencia sexual infantil y violación. Cabe destacar que no se han considerado delitos por narcotráficos o ventas ilícitas.

Aun cuando existe mayor control en países como Colombia (7.29%) y Perú (6.19%) en la obligación de reportar los delitos ante las autoridades competentes, y el cumplimiento de sus datos estadísticos policiales desde el 2004 hasta el 2013, se ha evidenciado que estos países latinos han estado en la controversia internacional por sus índices delincuenciales y sobre todo, el narcotráfico. Sin embargo, en Ecuador se reflejan datos de los que ofrece la UNODC en su plataforma estadística, desde el 2003 hasta el 2006 con el 0.40% y con un promedio de 7346 reportes, por lo que el control no fue más permanente y significativo (UNODC Statistics, 2015).

Sobre esto, se debe indicar que estos delitos son principales causas subyacentes de lavado de activos en la región Latinoamericana, de los que se ha desarrollado específicamente en sus métodos de coalición delictiva de personas que requieren insertar en la economía de cada país.

Comparado con los delitos que se han tratado con mesura en los párrafos anteriores, el Narcotráfico es uno de los principales conflictos a nivel mundial y que las autoridades contrarrestan mediante planes de alerta y control en la producción, logística y comercialización de sustancias estupefacientes; ya que de ellos depende la situación económica de los implicados y sus víctimas, además de tener reflejado problemas correspondiente a la inversión por diferentes métodos financieros y la inserción de ese capital en muchos países.

La ruta del narcotráfico en Latinoamérica, se evidencia especialmente en los países productores de los cultivos como lo son Brasil, Colombia, Perú y Ecuador. Esto se debe a la cantidad de biodiversidad, además que el clima favorece a la producción de la principal droga de consumo a nivel mundial, la Cocaína (UNODC, 2014).

³ **Países en Latinoamérica y Centroamérica de la fuente:** Belice, Costa Rica, El Salvador, Guatemala, Honduras, México, Nicaragua, Panamá, Argentina, Bolivia, Brasil, Chile, Colombia, Ecuador, Guyana, Paraguay, Perú y Uruguay

Existen también grupos organizados que lideran este tipo de actividades ilícitas, mediante procesos como la comercialización de estupefacientes, el contrabando, la violencia y la trata de personas; además de una transformación del continuo cultivo en las regiones productoras, para luego ser transportadas por terceras personas a las organizaciones que requieren el producto y, de cumplirse el proceso sin problemas, se realiza una transacción económica mediante formas de pagos utilizadas a nivel internacional. Las ganancias obtenidas por este tipo de actividades, son usadas como refinanciamiento en el sector financiero mundial, de los cuales se comprenden: compra-venta de acciones, inmuebles, bienes muebles suntuarios, generación de comercio lícito, inversión en commodities o metales en casas de cambio, comercialización internacional, entre otros.

El narcotráfico beneficia únicamente la situación económica de los delincuentes y sus socios, se visualizan en cuanto a la rentabilidad y patrimonio de los comercializadores y transportistas, quienes se favorecen en proporciones acordadas por intermediarios de grandes redes internacionales, y se organizan para manejar este tipo de delitos, de los que, la mayoría se mantienen en anonimato para evitar el control de las autoridades, y otros financian a grandes compañías o personalidades políticas con el fin de evitar ser investigados, o que se manejen sus negocios sin ningún problema, lo que conlleva a la corrupción.

2.2. APROXIMACIONES METODOLÓGICAS DEL LAVADO DE ACTIVOS

Debido a la complejidad del tema que se trata en esta investigación, es necesario establecer algunos aspectos importantes que enfoquen al lector en el análisis, tales como las fases de lo que se considera como “Lavado de activos”, los métodos más frecuentes, el riesgo y las medidas generales sugeridas a nivel internacional (sin olvidar que cada país tiene sus particularidades institucionales y culturales).

2.2.1. Fases de Lavado de Activos

El lavado de activos, así como todas las actividades delictivas que influyen en situaciones operativas o comerciales, constan con procedimientos que emanan mediante una estrategia para su correspondiente operación. El blanqueo de capitales, lavado de dinero, financiamiento de delitos, encubrimiento y otras figuras delictivas también prosigue a un flujo de acuerdo a su complejidad, el cual tiene varias fases descritas a continuación:

- En la fase inicial, el delincuente o grupo de delincuentes tiene como objeto evitar su descubrimiento en sus operaciones ilícitas e ingresar la utilidad de ilegal procedencia en el sistema financiero, realizando actividades que figuren como la fuente de su capital y blanquear de su origen, se conoce como “Colocación”.
- La siguiente fase es relativa al ingreso, metodología que se usa para diversificar operaciones y esparcir el capital en múltiples actividades comerciales, en la cual se ven afectados los flujos económicos principales en una sociedad, tales como el comercio exterior, la banca, el mercado de valores, el intercambio monetario de instrumentos financieros, la compra venta de antigüedades, inmuebles, y otros; más conocida como “Estratificación”.
- Luego de las fases mencionadas, el dinero que fue blanqueado mediante operaciones lícitas, reingresa a la economía para reducir la presunción de las autoridades y complicar la investigación del origen de los recursos, la cual se realiza mediante nuevas inversiones en el mercado financiero, creación de negocios, o inclusive el refinanciamiento de los actos delictivos para que la circulación del mismo no tenga su etapa de declive; por lo tanto, esta fase es llamada “Integración”.

A pesar que estas fases son las más relevantes, existen otras metodologías utilizadas por los delincuentes y evidenciadas por organismos internacionales fundados en casos reales, así como las autoridades de control, con el fin que el sistema que previene a las instituciones de ser víctimas de lavado de activos o financiación de delitos no tenga acceso a las estrategias del crimen organizado y el producto del mismo.

2.2.2. Métodos de Lavado de Activos

El lavado de activos, considerando por gran frecuencia un delito de influencia económica y financiera, genera operaciones que pueden afectar más del 100% de su habitualidad, siendo parte principal del manejo de actividades económicas de los estados, además de parámetros que rompen paradigmas en cuanto al status y la seguridad informática.

En grandes ocasiones, los métodos que utilizan los delincuentes para lavar dinero producto de delitos implica especialmente ante la falta de control de las autoridades que deberían prevenir la organización de grupos criminales, la proliferación de sus actos y la producción y comercialización de sustancias que afectan la integridad humana y el equilibrio social. Los métodos más relevantes que los delincuentes utilizan son los siguientes:

a) Formas de pago.-

Este método es el más común para que los delincuentes realicen operaciones de lavado de activos, producto de los actos delictivos y, para poder dar otra apariencia, el cual se da por lo general en la primera fase, ajustando como ejemplos el tipo de cambio, remesas mediante la transferencia de capital internacional a familiares o conocidos, transferencias bancarias virtuales o swaps. La poca complejidad de inserción en la economía, el desarrollo de mercados, y las formas de pago, se vinculan a la circulación de capitales que tiene relevancia para la mayoría de transacciones lícitas, y como requerimiento de efectuar transacciones rápidas la cual puede ser utilizada para actos delictivos o financiación de algún plan terrorista.

b) Pitufeo.-

Este método es muy frecuente y de fácil interacción en el lavado de activos porque su principal operación es efectuar varias transacciones con montos pequeños, de manera que pase desapercibida la presunción por parte de las autoridades y evadir los controles.

c) Testaferro.-

Técnica mediante la cual una persona actúa a nombre de otra persona para evitar que se manifieste la verdadera identidad. El testaferroismo es un delito tipificado en el vigente Código Orgánico Integral Penal ecuatoriano (Asamblea Nacional, 2013).

d) Empresas Offshore.-

Se enfoca principalmente en la evasión de impuesto ya que no está controlada por las autoridades y que es más que todo la implicación de gestión empresarial y financiera, mediante la inversión de fondos en compañías que no pueden contemplarse y pueden resultar ficticias. La inversión de instrumentos monetarios y financieros en

las empresas offshore no representan necesidad de declaración de sus rentas, además que este tipo de empresas se encuentran fuera del territorio de donde los delincuentes realizan sus actividades; por lo tanto, no se evidencia su existencia. Este tipo de métodos de lavado de activos es muy relevante en cada país y el compromiso de las autoridades es mantener el control del financiamiento en este tipo de empresas, debido a que se convierte en una forma de gestionar delitos a nivel mundial.

e) Fraude fiscal.-

Uno de los principales parámetros para detectar movimientos concernientes al lavado de activos es la evasión en la recaudación de impuestos ya que se identifica al mismo como una acción delictiva (Dalcol L. A., 2011).

De acuerdo a los ingresos de cada individuo, determina el monto a declarar ante el fisco, y para evitar los controles, se puede considerar, según Dalcol, lo siguiente:

- La renta de lavado de activos es pagada aparentemente por actividades legales realizadas por los delincuentes.
- El delincuente evita declarar la totalidad de la renta ya que no tiene la sustentación necesaria para poder comprobar su legalidad.
- Las declaraciones de impuesto a la renta son manipuladas, ya que el sujeto pasivo no mantiene sus ingresos acorde a la disponibilidad monetaria que se realiza informalmente y que no es depositada en el sector financiero hasta determinar una nueva figura comercial legal.

2.2.3. El Riesgo

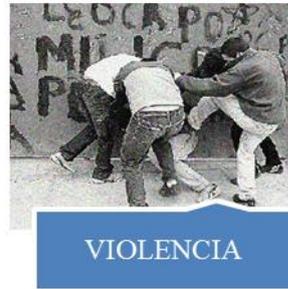
Las instituciones mencionadas tienen incremento de vulnerabilidad en cuanto a los actos delictivos que se propagan en la sociedad, por lo cual es necesario vincular protección constante, ya que muchos de las acciones ilegales se realizan evadiendo los controles y logran filtrarse con mucha facilidad en el sistema; por lo tanto, es muy complicado asimilar un valor exacto de pérdidas por influencia delictiva ya que puede llegar a ser pérdida del negocio totalmente, además de su reputación, libertad y en algunos casos, hasta la vida.

El lavado de activos, el cual proviene de delitos subyacentes, puede darse en cualquier actividad que afecta directamente a la sociedad en cuanto al flujo de capitales y al escándalo social.

Ilustración 1. Implicación del riesgo



CORRUPCIÓN



VIOLENCIA



REPUTACIÓN



EFECTOS SOCIALES
COMPLEJOS

Elaborado por: La autora

Los riesgos de lavado tienen su efecto en cuanto a diferentes polémicas, de manera que se pierde la credibilidad, el control y la libertad. Tal como se indica en la **Ilustración 2**, se identifica el tipo de riesgos y, es así como se ven afectados la reputación institucional, política o individual, además del prestigio personal y colectivo, los que se mantienen por su relevancia en el mercado en cuanto a la generación de capital, la buena imagen y el beneficio social. Además del riesgo por reputación, también existe el legal, ya que la falta de control, la falla de los empleados encargados, la falta en la prevención o inclusive la falta de inversión en medidas operativas, acrecen la posibilidad de ser víctima de lavado de activos (Rodríguez-Azuero Abogados).

De acuerdo a lo determinado en cuanto a riesgos de lavado de activos, es necesario destacar tipos de eventos que pueden referirse en cuanto al cometimiento de los procedimientos ilícitos, identificando situaciones de alerta, como hechos, eventos, información que la entidad determine como relevante.

Ilustración 2. Tipos de riesgo



Elaborado por: La autora

En complemento, existen patrones como cuantías y manejos financieros que vinculan a procedimientos ilegales para la determinación de lavado de activos:

- Sociedades de papel: circuitos financieros bursátiles
- Sociedades de Fachada
- Sociedades de Pantalla: mezcla de recursos lícitos e ilícitos

2.2.4. Medidas del control estandarizado

La necesidad de reportar toda actividad ilícita es muy significativa, ya que existe la posibilidad del acierto entre los reportes que se realizan por los sujetos obligados, especialmente si existen parámetros que no cumplen con los establecidos por la entidad reguladora. La importancia del reporte se vincula a las 40 recomendaciones del GAFI, que son consideradas como estándares internacionales para la lucha contra el lavado de activos, financiamiento del terrorismo y de su proliferación (GAFISUD, 2012), y se potencian mediante la inclusión en la sociedad, así como los controles de las autoridades para la mitigación del riesgo y la lucha contra delitos, por lo que el GAFI indica que *“El enfoque basado en riesgo permite que los países adopten medidas más flexibles para orientar los recursos de manera más efectiva y aplicar medidas preventivas acordes con la naturaleza de los riesgos para focalizar sus esfuerzos de manera más efectiva.”*

Existen dos tipos de reportes impuestos por la UAF, y que se establecen en los instructivos de Prevención de Lavado de Activos y Financiación de Terrorismo como disposición legal, los cuales se diferencian de la siguiente manera:

- a) **REPORTE RESU.-** Es un reporte que tiene como objetivo informar todas las operaciones o transacciones realizadas en las instituciones señaladas como sujetos obligados, que igualen o superen el umbral establecido por la UAF, el cual es de \$ 10.000,00 (Diez mil con 00/100 dólares americanos). Los parámetros que se reportan son establecidos por la UAF y se remite mediante un sistema que protege la confidencialidad del reporte.
- b) **REPORTE ROII.-** A diferencia del anterior mencionado, este reporte no tiene regulación en cuanto al monto del reporte, ya que se informa debido a las operaciones inusuales e injustificadas, objeto de los controles impuestos en las instituciones, en referencia a la debida diligencia.

La debida diligencia tiene como principal objetivo establecer medidas de control por parte de los sujetos obligados mediante operaciones que ayuden a detectar actividades sospechosas, los cuales deben enfocarse en los siguientes criterios:

- La revisión de los involucrados en la lista de la OFAC⁴ o en los listados de la INTERPOL⁵ de los más buscados
- Políticas institucionales en cuanto al conocimiento de la naturaleza y datos importantes del cliente, empleado, mercado, proveedor y corresponsal
- El número de transacciones en un mismo período
- Condiciones de Persona políticamente expuesta -PEP⁶
- Los antecedentes penales de los involucrados

A pesar que cada reporte, de manera confidencial, llega a los respectivos controles de la UAF para ser luego revisado por la Fiscalía General del Estado e iniciar el respectivo

⁴ **Lista de la OFAC:** También llamada lista Clinton o SDNT list, por sus siglas en Inglés Specially Designated Narcotics Traffickers, que provienen de la Oficina de control de bienes extranjeros – Office of foreign assets control, la cual tiene relación de personas u organizaciones vinculadas al narcotráfico y que manejan capital producto del mismo.

⁵ **INTERPOL:** la organización de la policía internacional

⁶ **PEP's:** Persona que desempeña o ha desempeñado hasta cinco años, un cargo público o ejerce funciones en una institución o empresa que reciba recursos públicos, y se encuentra como política de prevención para todos los países, de manera que el control para un PEP extranjero es de aplicación obligatoria. La actual legislación también considera PEP a sus familiares hasta el cuarto grado de consanguinidad o segundo de afinidad.

proceso de indagación previa, no todos los reportes resultan ser objetos de lavado de activos. Es por ello que los reportes deben ser revisados minuciosamente.

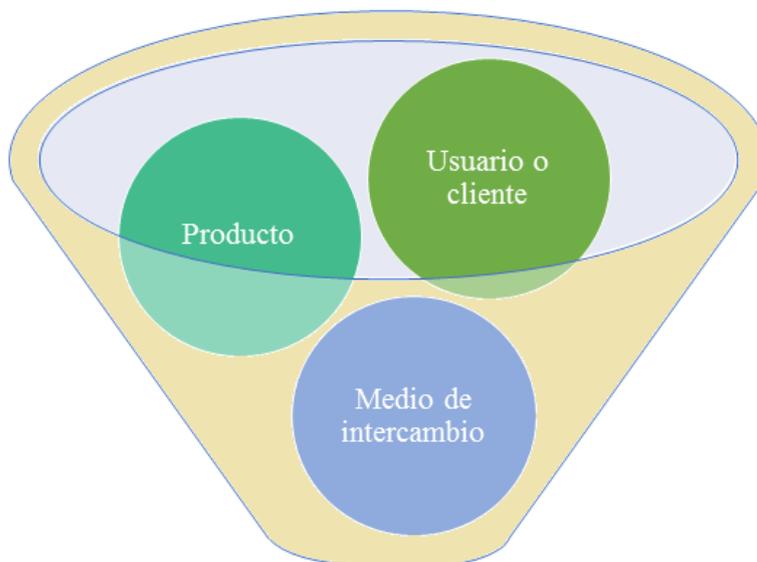
A nivel mundial, es de conocimiento financiero la potencialidad y efectividad del modelo COSO⁷, el cual ha desarrollado tres modelos complementarios, el último es el que simplifica y equilibra a los dos anteriores. Como medida efectiva de control interno y modelo de gestión, el modelo COSO III es el que enfoca una prevención de riesgos de fraudes, para evitar el lavado de activos, inclusive (Albanese, 2012, p.207-3).

El modelo COSO III aportaría una prevención de riesgo mediante las siguientes medidas de control:

- **Identificación.-** sobre los objetivos estructurados en cada una de ellas y las actividades que se realizan para el proceso de integrar una transferencia de dominio, ya sea esta la de actuar como intermediario, publicar el documento o legalizarlo en los registros públicos.
- **Evaluación.-** De acuerdo al ambiente proclive a ser objeto de lavado de activos y sobre la transferencia del inmueble en cuanto a su valor comercial frente al pactado por las partes.
- **Actividades de control.-** Como un compromiso institucional y jurídico, es significativo que se deban aplicar medidas de debida diligencia.
- **Comunicación.-** La relación de control y comunicación ha sido un vínculo eficiente, ya que para administrar el riesgo es necesario conocerlo y erradicarlo.
- **Monitoreo.-** Finalmente este es el procedimiento que coopera de manera más efectiva ya que mediante el monitoreo, se pueden detectar la eficacia de la administración del riesgo.

⁷ Modelo COSO, por sus siglas en Inglés: Committee of Sponsoring Organizations. Publicado en Estados Unidos en 1992 por la Treadway Commission, National Commission on Fraudulent Reporting.

Ilustración 3. Condiciones para el control



Elaborado por: La autora

La administración de riesgo, para evitar un acontecimiento que afecte financieramente al sector inmobiliario, se utiliza con prácticas profesionales como el Código de ética de cada institución, lo cual el modelo COSO considera una reglamentación más uniforme para monitorear actividades de control.

2.3. MARCO LEGAL

En un esfuerzo por lograr una reducción significativa del “lavado de activos”, a nivel internacional se ha unificado cierta normativa a fin de asegurar un trabajo conjunto.

2.3.1. Normativas internacionales

Debido al impacto que tiene el lavado de activos y el crimen organizado, los organismos internacionales procuraron crear métodos para contrarrestar la inserción en la economía del dinero producto de actividades delictivas (Cordero, Caparrós, Prado, & Zaragoza, 2014, p.64); por lo que, se firma en Viena el Tratado en la Convención contra el tráfico ilícito de estupefacientes y sustancias psicotrópicas, el 20 de diciembre de 1988; en el cual conciernen medidas que tipifican, ordenan, permiten, sancionan e informan las

actividades ilícitas, además de la cooperación y capacitación, y de responsabilidades de cada autoridad en la jurisdicción competente (Naciones Unidas, 1988).

De acuerdo al artículo que la Comisión Interamericana para el Control del Abuso de Drogas (CICAD) realiza sobre Lavado de Activos, para el año 1998, la Asamblea General de las Naciones Unidas (UNGASS⁸) se aprobó la “Declaración Política y Plan de Acción contra el Lavado de Activos”, de la cual se crean otros documentos de gran importancia para cada uno de los países que se comprometen a la erradicación de la financiación de actos delictivos y su inserción en el mercado mundial, tales como la “Convención Internacional contra el Financiamiento del Terrorismo”, en 1999; la “Convención de las Naciones Unidas contra la delincuencia organizada Transnacional y sus protocolos” en el siguiente año; entre otros (CICAD, 2012). Debido a los actos delictivos que han estado desarrollándose sin ningún obstáculo a nivel internacional, se suscribe como una reacción de varios estados, la Convención de las Naciones Unidas en Septiembre del 2000, planificando reducir las actividades que atenten contra la sociedad y que se consideran "incivilizadas", para de esta manera, fomentar lo que es representativo en una sociedad, como es la producción, el trabajo y las buenas costumbres (UNODC, 2004).

Finalmente, se consolidan las principales metodologías basadas en recomendaciones para reducir el nivel de lavado de activos mediante el Grupo de Acción Financiera contra el lavado de activos (FAFT⁹-GAFI), la UNODC a nivel mundial, que se derivan de grupos enfocados al mismo objetivo. Para cuando los eventos se están realizando, la estrategia logística es el transporte del dinero e inclusive de las drogas por países de Centroamérica, siendo varios de sus economías paraísos fiscales, en donde la evasión de impuestos es un tema ligero que no se contrarresta con diligencia.

Para mejorar el control, los entes jurídicos que regulan casos de lavado de activos son controlados por el GAFILAT en América Latina, y en Ecuador por la CONCLA (Consejo Nacional contra Lavado de activos), la Fiscalía General del Estado y la Unidad de Análisis Financiero (UAF).

⁸ UNGASS, por sus siglas en Inglés, “The United Nations General Assembly Special Sessions”

⁹ FAFT, por sus siglas en Inglés, “Financial Action Task Force”

2.3.2. Normativas nacionales

En el 2011, una red formada entre ciudadanos ecuatorianos y españoles organizó el manejo de inversión y negociación con recursos de lavado de activos, lo cual comprendía en ingresar el dinero obtenido por el tráfico de estupefacientes. El caso del ingreso de remesas al sector financiero ecuatoriano con varios corresponsales, asimilaron unos \$ 25 millones de dólares en lavado de activos, lo que implicaría que las cifras otorgadas por el Banco Central del Ecuador desde el 2007 hasta el 2011, las remesas recibidas de España, un 5% fueron procedentes de actividades ilícitas tales como narcotráfico, lavado de activos y financiación del terrorismo (El Universo, 2011). Así como esa red de delincuentes, existen muchos más a nivel mundial, que operan en varios países como filtro para poder desviar la atención de las autoridades, los cuales se concentran en los países sudamericanos para poder despejar dudas de las disponibilidades económicas en los países desarrollados como España, Estados Unidos, entre otros.

En la actualidad, Ecuador ha tomado varios métodos para contrarrestar la propagación en cuanto a delitos que contravienen al orden social. La Ley de Prevención, detección y erradicación de lavado de activos y financiamiento de delitos faculta a la Unidad de Análisis Financiero (UAF) como entidad reguladora en la prevención de lavado de dineros en los diferentes sectores estratégicos, la cual está encargada de crear las respectivas regulaciones para contrarrestar el acontecer del ingreso o resguardo del capital ilegal (Asamblea Nacional, 2010, art. 2).

De acuerdo a la entrevista realizada al entonces Director General de la UAF, Gustavo Iturralde, se notifica una cifra de lavado de activos equivalente a un 3% de Producto Interno Bruto, tomando en cuenta el análisis realizado de Latinoamérica (Ekos, 2011, p.98); por lo que, la incidencia de lavado de activos en el sector comercial, productivo, financiero, bursátil, y otros, ha obligado a realizar actualizaciones en las reglamentaciones que se disponen de acuerdo a la normativa internacional.

Debido a la categorización del organismo internacional que regula la prevención de delitos de lavado de activos y financiamiento del terrorismo, Ecuador estuvo enlistado como los países que no cumplía con los Requerimientos del GAFI, debido a que las normas y estrategias para la prevención de lavado de activos eran deficientes y muy vulnerables ante el riesgo de actuación de delitos que afectan al sistema financiero y sus principales productores (Fatf-Gafi, 2015).

2.3.3. Responsabilidades en Ecuador

Las regulaciones sobre las instituciones en cada país y sus respectivas responsabilidades impuestas, como parte de las 40 recomendaciones que dispone el ente internacional (GAFISUD, 2012) establece la necesidad de promover implementaciones y parámetros de protección, los cuales son exigidos por las autoridades en cada país. De acuerdo a las recomendaciones del GAFI, las instituciones que deben estar obligadas a tomar medidas para combatir el lavado de activos y financiamiento del Terrorismo se dividen en:

- Instituciones Financieras
- Actividades y Profesiones no financieras (APNFD).

Sobre las instituciones financieras, la Ley de Prevención, detección y erradicación del delito de lavado de activos y del financiamiento de delitos, reformada mediante registro oficial N° 352 y publicada el 30 de diciembre de 2010, dispone sobre bancos y aseguradoras, la obligación a reportar a la UAF con supervisión de la Superintendencia de Bancos y Seguros, la cual impondrá de manera conjunta regulaciones que desarrollen métodos de prevención de actividades delictivas y lavado de activos y su respectiva sanción en cuanto a incumplimientos. Estas instituciones están reguladas por supervisores internos en cada país miembro del GAFI y a nivel regional.

La Ley *ibídem* incluye a otros sectores como sujetos obligados a reportar a la UAF, los cuales están en la categoría de APNFD ante el GAFI, tales como:

- *Las filiales extranjeras bajo control de las instituciones del sistema financiero ecuatoriano*
- *Las bolsas y casas de valores*
- *Las administradoras de fondos y fideicomisos*
- *Las cooperativas, fundaciones y organismos no gubernamentales*
- *Las personas naturales y jurídicas que se dediquen en forma habitual a la comercialización de vehículos, embarcaciones, naves y aeronaves*
- *Las empresas dedicadas al servicio de transferencia nacional o internacional de dinero o valores, transporte nacional e internacional de encomiendas o paquetes postales, correos y correos paralelos, incluyendo sus operadores, agentes y agencias*
- *Las agencias de turismo y operadores turísticos*

- *Las personas naturales y jurídicas que se dediquen en forma habitual a la inversión e intermediación inmobiliaria y a la construcción*
- *Los casinos y casas de juego, bingos, máquinas tragamonedas e hipódromos*
- *Los montes de piedad y las casas de empeño*
- *Los negociadores de joyas, metales y piedras preciosas*
- *Los comerciantes de antigüedades y obras de arte*
- *Los notarios*
- *Los registradores de la propiedad y mercantiles*

De acuerdo a la norma mencionada, los sujetos obligados deberán reportar mediante los instructivos expedidos que dispongan la UAF sobre las transacciones que igualen o superen al umbral establecido (\$ 10.000,00 Diez mil con 00/100 dólares americanos); no obstante, la debida diligencia de cada institución y los manuales pueden implementar medidas de prevención desde \$3.000,00 en prevención a las personas naturales o jurídicas que inicien transacciones, especialmente, en el sector financiero.

CAPITULO 3: METODOLOGÍA

A pesar que no se puede determinar con certeza la valoración del fraude previo al hecho, la metodología para la detección de su cometimiento puede ayudar a prevenir a las instituciones. El riesgo puede ser individual y organizacional, por lo que la prevención de una forma adecuada y precisa para los grupos organizados en la generación de metodologías de lavado de activos, debe tomar como referencia las recomendaciones del GAFI número 22 literales b) y d), además de las manifestadas en el número 10.

3.1. CARACTERIZACIÓN DE LA INVESTIGACIÓN

La investigación tuvo carácter cualitativa y cuantitativa (Hernández, Fernández & Baptista, 2010: 40), ya que tuvo como objetivo interpretar eventos mediante el análisis de datos recolectados por su fuente principal, lo que enfocó en determinar si se puede determinar el riesgo explícito en varios de los sectores detallados en el punto de responsabilidades. En el mismo sentido, el cualitativo explicó el evento de acuerdo a criterios, aun cuando se pudiera exponer hipótesis que no involucren una determinación numérica.

La información se obtuvo mediante consultas que se realizaron inclusive a funcionarios encargados de su registro público, así como los que toman control de los actos delictivos realizados.

Además, se muestran aspectos generales sobre la formalización de la investigación y para su análisis, se manejaron metodologías que ayudan a la interpretación de información desigual y que tuvo la necesidad de ser depurada.

3.2. LEVANTAMIENTO DE LA INFORMACIÓN

La accesibilidad de la información fue directa y se tomó datos explícitos en cuanto a demografía, geografía local y su sustancialidad para la prevención de lavado de activos de manera general. Los siguientes parámetros fueron parte de la metodología de estudio para el levantamiento de información:

- Hipótesis

- Investigación relativa de fuentes primarias
- Variables como principales actividades para obtener un inmueble mediante investigación secundaria
- Segmentación de la información en el cantón

En referencia a la segmentación del sector, se propuso específicamente uno de los principales cantones a nivel nacional en la Región Costa, tomando su actividad, la proporción de participación y la relevancia de factores estadísticos de criminalidad.

Se restringió el tipo de delitos analizado al sector inmobiliario para los casos de fraude fiscal, especialmente, en relación con los impuestos. No tuvo implicación sobre fideicomisos. Además, se detallarán los principales contratos objeto de estudios en el análisis, los cuales y de acuerdo a su importancia son de naturaleza jurídica relacionados a Compraventa, Donación, y Compraventa con hipotecas y otorgadas por crédito financiero.

Para la literatura del análisis correspondiente, de acuerdo a los datos recolectados, como fuentes secundarias a revisar son:

- Ley de prevención, detección y erradicación de lavado de activos (Asamblea Nacional, 2010)
- Las 40 recomendaciones del GAFI (GAFISUD, 2012)
- Código Orgánico de Organización Territorial, Administración y Descentralización – COOTAD (Asamblea Nacional, 2010)
- Instructivo expedido por la Unidad de Análisis Financiero correspondiente a inmuebles (UAF, 2014)

3.3. MÉTODOS DE AGRUPACIÓN Y ANÁLISIS DE DATOS

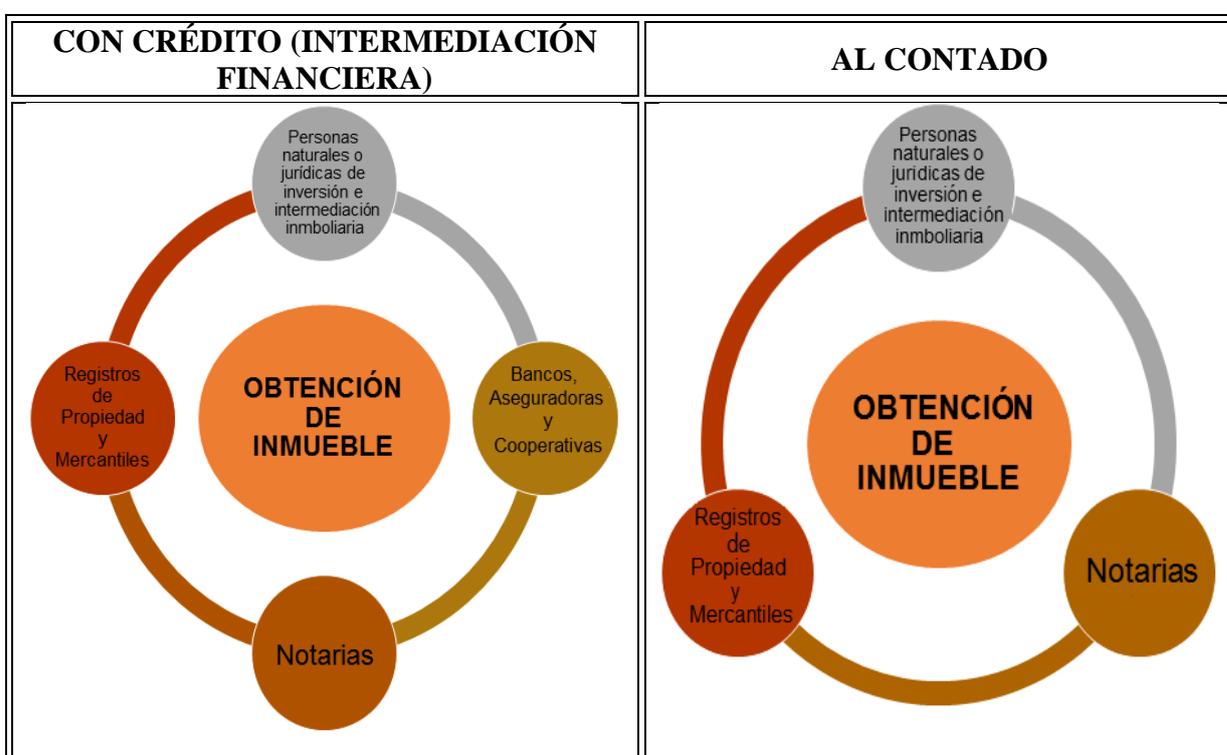
Para el presente trabajo se revisó fuentes de aporte a la identificación de variables y comprobación de hipótesis, las cuales comprenden información sistemática relativa al proceso de obtención de inmuebles mediante documentos originales, fuentes secundarias como bases legales, estudios de casos relacionados al lavado de activos, prensa, y relatos como soporte para verificar el cumplimiento del objetivo general y la argumentación de la problemática planteada.

El aspecto cuantitativo al que se focalizó este estudio, constituye como fuente principal, que según Hernández, et al., (2010, p.190) La investigación cuantitativa “nos

ofrece la posibilidad de generalizar los resultados más ampliamente, nos otorga control sobre los fenómenos, así como un punto de vista de conteo y las magnitudes de éstos.”

De manera que se obtuvieron datos directos de uno de los intervinientes en la cadena de procesos, por lo que se reitera que existen disponibilidades en el sector para obtener un inmueble de uso propio o de sociedades con fines de lucro, inclusive para la producción, y sus funciones intervienen de acuerdo a su caso, haciendo mención a las entidades representadas de acuerdo a la **Ilustración 4**.

Ilustración 4 Entidades intervinientes en la obtención de un inmueble



Elaborado por: La autora

Así como detalla la **Ilustración 4**, la obtención de un inmueble por realizarse mediante un crédito otorgado por una entidad financiera, el cual puede ser gestionado por la inmobiliaria o crédito directo entre el comprador y la financiera.

El método de recolección de información sirvió como herramienta de compilación no prevista que permitió enfocar sobre un proceso de evaluación para la determinación de algún acto delictivo, o simplemente demostrar lo que podría haber sucedido en casos fortuitos donde se involucren cometimiento de prácticas ilegales, por lo que se plantearon métodos de prevención de lavado de activo.

Para adquirir la información secundaria, se tomó, además, relevancia de las instituciones que conciernen a las actividades de control y regulación sobre lavado de activos, de acuerdo a las diferentes variables que tienen incidencia financiera. Esto es relativo a datos de criminología, números de obligados a reportar, reportes presuntamente sospechosos y datos estadísticos relacionados a delitos.

3.4. VARIABLES E HIPÓTESIS

La hipótesis es un planteamiento de algo que se debe verificar en cuanto a su veracidad (Hernández, et al., 2010, p.92) y se determina por una o más variables de estudio, referente al tipo de investigación que está vinculada. Así como se coordina una investigación cuantitativa, la hipótesis que se planteó explica de la incidencia del lavado de activos en el segmento descrito previamente, por lo tanto, es “hipótesis explicativa”.

Respecto a la hipótesis planteada en el presente estudio, la cual se enfocó en su teoría de valor de riesgo en los inmuebles y las variables ya mencionadas en el punto 3.2, son las siguientes:

Ho: No hay indicios de lavado de activos en la ciudad analizada.

H1: Si hay indicios de lavado de activos en la ciudad analizada.

Las diferentes variables para analizar las hipótesis se refieren a:

- Avalúo del inmueble
- Actos de transferencia de dominio
- Delincuencia
- Nacionalidad
- Ciclo de transferencia

3.5. SISTEMÁTICA DE OBTENCIÓN DE FUENTE PRIMARIA

Para referir datos de la valoración de los inmuebles por metros cuadrados, se realizó una recolección de datos estadísticos de la institución encargada del registro de transferencia de dominio de inmuebles en el cantón Durán, de acuerdo a principios de reserva de información dispuesto por leyes como la Ley de Prevención, detección y erradicación de lavado de activos en su artículo 13 *“Las funcionarias o funcionarios y empleadas o empleados de la Unidad de Análisis Financiero (UAF) están obligadas y obligados a guardar secreto de las informaciones recibidas en razón de su cargo, al igual que de las tareas de análisis financiero desarrolladas, aún después de dos años de haber cesado en sus funciones. El mismo deber de guardar secreto regirá para los sujetos obligados a informar a la Unidad de Análisis Financiero (UAF), de conformidad con esta Ley. Las funcionarias o funcionarios y empleadas o empleados de la Unidad de Inteligencia Financiera (UAF) que, en forma ilícita, revelen de cualquier manera las informaciones reservadas fuera del ámbito de esta entidad, estarán sujetas o sujetos a las correspondientes acciones administrativas, civiles y penales”* (Asamblea Nacional, 2010).

Adicional a los datos, se verificó la estimación cualitativa de los aspectos referidos en las especificaciones de las 40 recomendaciones del GAFI.

De acuerdo a la información recolectada, se tomó una base de información de los registros realizados en el año 2014 de 1788 transacciones correspondientes a transferencias de inmuebles en 144 sectores del cantón Durán, de las cuales, se depuró información y se simplificó los registros por conveniencia, ya que no contenían valores como metros cuadrados, o cuantías.

3.6. DIFICULTAD DE OBTENCIÓN DE FUENTE PRIMARIA

Se realizó la correspondiente investigación de información primaria, en instituciones como el Registro de la Propiedad de Guayaquil, el Servicio de Rentas Internas, el Consejo Nacional de Estupefacientes (CONSEP) – Regional Zona 8, la Asociación de agentes inmobiliarios del Guayas, el Registro de la Propiedad del cantón Durán, y algunas notarias, de las cuales se adjunta en el **Anexo 3**, certificación de visita, respuesta de solicitud y fotografía. Adicionalmente, se consultó con la Policía Nacional en la Unidad de

Antinarcoóticos sobre metodologías para aplicar a la prevención de lavado de activos tales como el funcionamiento de matrices que prevenga riesgos de actos delictivos; sin embargo, por disposiciones de normativas legales, no brindaron información ya que como custodios de la misma, la institución no permite la entrega de información confidencial y sugirieron solicitar información al CONSEP. En el proceso de recolección de información, existieron dificultades en cuanto a su obtención, ya que de acuerdo a la norma referida en el anterior punto, los informantes, se limitaron a dar información, manteniendo, además, la obligación de reserva de acuerdo a sus respectivos reglamentos internos.

En la recolección de información secundaria, existió falta de información estadística en las herramientas disponibles en la Web de: SENPLADES, Ministerio del Interior, y CONSEP.

CAPITULO 4: ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN

En el presente capítulo se detallan los diferentes resultados que se obtuvieron, con el objeto de analizar la información respecto al objetivo de la investigación. Es considerable señalar que las aproximaciones relacionadas a la recolección de la información han sido transmitidas para discutir la incidencia de lavado de activos dentro de la población que se analizó, de manera relativa, ya que resulta significativo el valor de un inmueble y el número de casos a nivel nacional de detección de lavado de dinero y sus incautaciones, específicamente de propiedades inmobiliarias. Se consideró como incidencia a un hecho mientras ocurre otro de su mismo evento, es decir, que se celebre una transferencia de dominio mediante compraventa por una persona o grupo de personas que estén ejecutando lavado de dinero producto de algún acto delictivo (Real Academia Española, 2015).

4.1. RELEVANCIA DEL SECTOR, EN LA CORRUPCIÓN

4.1.1. El sector inmobiliario

Ante el estudio de lavado de activos y su repercusión financiera, adicional al sector financiero, este delito (y los demás referidos en las 40 recomendaciones del GAFI), visualiza la descripción de un activo, que según Fabozzi, Modigliani y Ferri (1996) *“Un activo, en términos generales, es cualquier posesión que tiene valor en un intercambio. Los activos pueden clasificarse como tangibles o intangibles. Un activo tangible es aquel cuyo valor depende de sus propias características; por ejemplo, un edificio, maquinaria, terrenos, etc. Un activo intangible, por el contrario, representa obligaciones legales sobre algún beneficio futuro.”*

De acuerdo al anterior supuesto, el sector inmobiliario se vincula a la valoración de un inmueble para la persona que lo adquiere mediante una transferencia de dominio; por lo tanto, es un método de lavado frecuente.

La seguridad nacional ha demostrado que es necesario el control en todos los ámbitos que incluyen a la economía individual y colectiva, por lo que se requiere de un

compromiso de los sujetos obligados, además que es una responsabilidad primaria la de reportar periódicamente las transacciones que sean iguales o mayores al umbral.

Las entidades gubernamentales están obligadas a la revisión de entes económicos que por necesidad de capitales, como referencia, forman personas jurídicas para en efecto, complementar con los recursos monetarios obtenidos de los delitos subyacentes al lavado de activos, de los cuales la Fiscalía General del Estado ha realizado incautaciones de aproximadamente 57 millones de dólares por un caso en particular (FGE, 2015).

Uno de los métodos de lavado de activos en el sector inmobiliario es un caso identificado por Cathie Carpio, investigadora y experta en lavado de dinero el cual consiste en invertir en la compra de un inmueble, pero luego que se conocen que son parte de investigaciones, los lavadores dejan pendiente de firma y registro las correspondientes escrituras, por lo que les resulta más fácil evitar los controles por las autoridades, ya que el no mantener una relación continua con las instituciones intermediarias o las públicas, no generan un compromiso directo (Torres, 2015).

Estos grupos buscan obtener mayores ganancias de las que mantienen para evitar ser evidentes en que lo único que desean es recuperar su capital inicial. Además, ayuda al financiamiento de más actividades que pueden generar una rentabilidad ya que su riesgo es elevado y el efecto de ser investigado, capturado y juzgado requiere de un recurso financiero para poder enfrentar a la justicia y la protección. No obstante, se transgrede los principios de los seres humanos.

Ante esta visión, existe el riesgo de lavado de dinero que afecta financieramente al sector y todo su conjunto, en el cual:

- El capital individual ingresa al sector financiero mediante la obtención del inmueble y como parte del contrato estipulado por transferencia de dominio del inmueble
- El inmueble es producto del lavado
- Las entidades jurídicas públicas dan fe del contrato y registran el inmueble producto de lavado para finalmente ser catastrado a nombre del implicado en el lavado

El lavado de dinero y la financiación de delitos tienen su efecto, luego de la procedencia debida en cuanto a la obtención de un inmueble sobre:

- Índices de renta sin sustento
- Ingreso de capital en el sector financiero, el cual será posteriormente retenido por las autoridades.

Es así como un experto financiero del Fondo Monetario Internacional sostiene en un artículo que el “lavado de dinero es un componente básico de todo delito generador de ganancias, ya que si el dinero no se lava, el delito no es rentable”, (Ashin, 2012, p.39).

En el caso del sector inmobiliario, además de las medidas sobre los montos que se pueden implementar, existen otros factores que son importantes tomar en cuenta, como por ejemplo:

- Manipulación en los precios de venta y valuación del inmueble
- Créditos otorgados por las instituciones financieras
- Tipos de contratos
- Modalidad de transferencia de dominio
- Factores adicionales

4.1.2. Teorías de valoración del riesgo en las inmobiliarias

En cuanto a los delitos subyacentes, el sector inmobiliario y el enfoque basado en riesgo como primera recomendación del GAFI, incluye variables para una medición cuantificable relacionada a las variables cualitativas interrelacionadas de acuerdo al modelo en cuanto al mercado de bienes sobre el exceso de demanda que existe por el flujo de capital proveniente de actividades ilícitas, matemáticamente en una ecuación donde se determina el precio de los bienes, la oferta del bien y la demanda de dinero en el mercado (Jiménez, 2006).

Debido a esto, la teoría de monitorear los riesgos, la formación de variables cualitativas precisa de conceptos proactivos y enfocados en el sector, sobre todo ante la probabilidad del cometimiento de delitos, los cuales son relativamente cuantificables de acuerdo a la determinación de actividades comprobadas como parte de la identificación, evaluación y finalmente el control de riesgo en todos los intervinientes para la obtención del inmueble.

4.1.3. Aproximaciones al territorio de la ciudad de Eloy Alfaro “Durán”

En el Ecuador, existe, según el INEC, de las diez ciudades más pobladas, 5 pertenecen a la región COSTA, siendo dos de la provincia del Guayas, las cuales son Guayaquil y Durán, con 2'350.915 y 235.769 según corresponda (SENPLADES, 2014).

En el sector inmobiliario, actualmente según la prensa nacional, los proyectos de obtener casas de interés social se fortalecen en estas dos ciudades, en la cual se planifica un proyecto potencial y extraordinario que beneficia a la economía, a cargo de compañías inmobiliarias que realizan inversiones para estructurar y otorgando planes con créditos de la banca privada o pública, liberándose de ellos ante la venta a los interesados por etapas dentro de muchas urbanizaciones (Portal Inmobiliario, 2015).

Sin embargo, uno de los conflictos para el desarrollo económico y financiero de la provincia y del país es que, tanto beneficiarios de los inmuebles como del capital, realizan prácticas organizadas delictivas, por lo general, relacionadas con la apropiación ilícita de las propiedades abandonadas que han sido parte del activo público y generando el tráfico de tierras, manipulando la planificación y ordenamiento territorial de proyecciones del gobierno nacional y local, debido a los niveles de pobreza y asociando factores como la delincuencia, hacinamiento, y cimentaciones en zonas de alto riesgo, los cuales se han potenciado en la ciudad de Durán.

La presente investigación administró en la provincia del Guayas, específicamente en el cantón Eloy Alfaro Durán, ya que, además de lo mencionado, es una de las principales ciudades con gran potencial de adquisición de inmuebles, además de interés económico y financiero a nivel gubernamental debido a su crecimiento económico y poblacional. Adicional, se manifiesta que debido a la falta de control territorial, se pueden consolidar organizaciones clandestinas que ofrecen viviendas, de las cuales la demanda que no está especificada en los datos públicos sobre población y territorio genera ventas ilegales, y proliferación de actividades delictivas concernientes al cambio de necesidad humana por interés propio en la colocación de dinero ilícito sobre sectores vulnerables como es el inmobiliario.

Eloy Alfaro Durán, siendo la segunda ciudad más poblada en la provincia del Guayas, tiene el 82.99% de viviendas dentro de la media del Guayas de 84.09% (SIISE, 2010), y ha crecido en cuanto a espacio físico y en la generación de capital, en donde se puede ubicar:

- 15 de las 500 mayores empresas del Ecuador (Cavagnaro, 2015).
- Sectores turísticos como la Isla Santay situado en las orillas del malecón de la Ciudadela Abel Gilbert Pontón tres, y Ferrocarriles del Ecuador de la Av. Abel Gilbert y Ponce Enríquez.
- Sectores comerciales como el Paseo Shopping en la Av. Nicolás Lapentti km 3 ½ junto al terminal terrestre.
- Sector industrial como Complejos de Bodegas en la Vía Durán Tambo, parque Industrial en construcción.
- Sector urbanístico, el cual se potencializa por terrenos de urbanizaciones nuevas y de relación afectiva para la población de Durán y los cuales se regeneran por áreas verdes como parques en sectores principales, reconstrucción de carreteras y calles principales, y obras públicas.

Además, se destaca que existen asentamientos en proceso de legalización, los cuales fueron objeto de prevención por las autoridades en cuanto a ventas irregulares en sectores de alto riesgo y facilidad para los terratenientes y vendedores ilegales de inmuebles específicamente de propiedad pública sin potestad de legalización o posesión.

Consecuentemente, se entiende que ante la interacción de buen potencial económico y territorial, la vulnerabilidad de generación de organizaciones delictivas que incrementen el nivel de riesgo de acciones ilícitas se consolidan en medidas de conceptos que establecen una relación exclusiva de factores de riesgo como son la peligrosidad del territorio, la amenaza de los elevados índices de consecuencias naturales y la vulnerabilidad económica sobre una posible falta de control y prevención (Estacio, 2005, p.12).

El enfoque que se realizó para analizar las aproximaciones en el cantón Durán, conforme al método de recolección de la información de acuerdo a una perspectiva adecuada sobre las cifras y análisis de información para establecer patrones de comportamiento (Hernández Sampieri, Fernández Collado, & Baptista Lucio, 2010, pág. 4), y, sobre las especificaciones para el levantamiento de información, demuestra como resultado que se obtuvo el compendio detallado en la tabla 2, tomado de la Secretaría Nacional de Planificación y Desarrollo (SENPLADES) y del Gobierno Autónomo Descentralizado (GAD) Municipal del cantón Durán, el cual se refiere a sus sectores.

Tabla 2. Cantón Eloy Alfaro Durán – Provincia del Guayas

Población Urbana	230,839
Población Rural	4,930
Participación de la ciudad de Durán en la Provincia por su población	6.47%
Número de sectores del cantón Durán	164

Fuente: SENPLADES, (2010); GAD Durán, (2015)

De la información en la **Tabla 2**, se han dividido al cantón en población urbana y rural de su totalidad y sobre la misma, en referencia a la información de SENPLADES, se obtiene el porcentaje de participación del cantón Durán en la Provincia del Guayas. Adicional, sobre los sectores mencionados en la misma **Tabla 2**, se los puede encontrar en el **Anexo 2** del mapa segmentado de Durán, obtenido del GAD del cantón Durán, el .

En cuanto a la investigación sobre actos realizados por sectores, se tomaron de 1788 transferencias de dominio dentro de un período de un año, información estadística proporcionada por el Registro de la Propiedad del cantón Durán (Registrador Propiedad Durán, entrevista personal, 21 de septiembre de 2015), y corresponden a:

- Compraventa
- Compraventa con hipotecas, otorgadas mediante crédito financiero
- Donación

Por otro lado, de los delitos se obtiene información publicada por la Fiscalía General del Estado –FGE, sobre la incidencia delincriminal, debido a que la implicación de delitos que afecten al orden social tienen el debido control aun cuando la información de estadísticas de las instituciones y las autoridades para realizar más control, visualizan proyectos para reducir el número de redes narcotraficantes o delictivas que realicen circulación de dinero en el sector financiero y que intercambien en activos de larga duración, como son los inmuebles.

Las autoridades que realizan el procedimiento de investigación y control, informan a la ciudadanía mediante su página web los casos atendidos sobre narcotráfico de estupefacientes, asesinatos, lavado de activos, los cuales son reflejados en la tabla 3, que detalla la información de la fiscalía y que se encuentra en proceso, sobre los casos de delitos que tiene vinculación la ciudad de Durán, específicamente que involucra el lavado de activos sobre sociedades y que han sido investigados por la autoridad competente.

Tabla 3. Información de actos delictivos en Durán

CASO	Sector	Delito	Fecha	Fuente
Operativo Arenal: Decomiso de droga para exportar	Los Helechos, Sector Divino Niño, Km. 6/5 Vía Durán Tambo	Narcotráfico	may-14	http://www.ministeriointerior.gob.ec/tag/duran/
Piratería	Durán	Robo de artículos, efectivo, documentos, joyas y drogas	feb-15	http://www.fiscalia.gob.ec/index.php/sala-de-prensa/15-fiscalias-provinciales/3147-diez-personas-detenido-en-operativo-contra-%E2%80%98pirater%C3%ADa%E2%80%99-en-dur%C3%A1n.html
Promesa de trabajo y visas	El Recreo	Estafa	oct-15	http://www.fiscalia.gob.ec/index.php/sala-de-prensa/4135-fiscal%C3%ADa-formul%C3%B3-cargos-contra-ciudadano-que-promet%C3%ADa-visas-para-los-ee-uu.html
Tráfico de drogas	El Recreo	Narcotráfico	jun-14	http://www.fiscalia.gob.ec/index.php/sala-de-prensa/4135-fiscal%C3%ADa-formul%C3%B3-cargos-contra-ciudadano-que-promet%C3%ADa-visas-para-los-ee-uu.html
Tráfico de drogas	Varios de Guayaquil y Durán	Narcotráfico y robo de vehículos	jun-14	http://www.fiscalia.gob.ec/index.php/sala-de-prensa/15-fiscalias-provinciales/2273-fiscal%C3%ADa-procesa-a-11-personas-por-tenencia-de-drogas-en-guayas.html
Tráfico de drogas	Guayaquil y Durán	Narcotráfico y robo calificado de vehículos	abr-14	http://www.fiscalia.gob.ec/index.php/sala-de-prensa/15-fiscalias-provinciales/1982-prisi%C3%B3n-preventiva-para-presuntos-integrantes-de-banda-delictiva.html

CASO	Sector	Delito	Fecha	Fuente
Tráfico de drogas-operativo Pacífico (allanamiento)	Varios de Guayaquil y Durán	Narcotráfico y posible conexión con cartel mexicano	abr-14	http://www.fiscalia.gob.ec/index.php/sala-de-prensa/1904-tribunal-penal-sentenci%C3%B3-a-los-dos-%C3%BAltimos-procesados-por-operativo-%E2%80%98pac%C3%ADfico%E2%80%99-en-guayaquil.html
Tráfico de drogas (allanamiento)	Guayaquil y Durán	Narcotráfico	jun-14	http://www.fiscalia.gob.ec/index.php/sala-de-prensa/15-fiscalias-provinciales/2269-11-personas-fueron-detenido-en-operativo-contr%C3%A1fico-de-droga-en-guayaquil-y-dur%C3%A1n.html
Empresa Foglocons con operaciones mediante SUCRE (allanamiento e incautación)	Vía Durán Tambo	Lavado de activos	jul-15	http://www.fiscalia.gob.ec/index.php/sala-de-prensa/15-fiscalias-provinciales/2269-11-personas-fueron-detenido-en-operativo-contr%C3%A1fico-de-droga-en-guayaquil-y-dur%C3%A1n.html
Incautación de droga, celulares y dinero en efectivo (allanamiento)	Durán	Narcotráfico	may-15	http://www.fiscalia.gob.ec/index.php/sala-de-prensa/15-fiscalias-provinciales/3478-privasi%C3%B3n-preventiva-para-cinco-personas-por-contr%C3%A1fico-de-sustancias-prohibidas.html
Tráfico de estupefacientes a EEUU y México-Allanamiento	Durán	Narcotráfico	abr-15	http://www.fiscalia.gob.ec/index.php/sala-de-prensa/15-fiscalias-provinciales/3359-privasi%C3%B3n-para-tres-ciudadanos-por-contr%C3%A1fico-de-drogas.html
Drogas y Asesinato (allanamiento)	Durán	Narcotráfico	jul-14	http://www.fiscalia.gob.ec/index.php/sala-de-prensa/15-fiscalias-provinciales/2307-droga-incautada-y-seis-personas-detenido-en-operativo-liderado-por-la-fiscal%C3%ADa-en-guayaquil.html

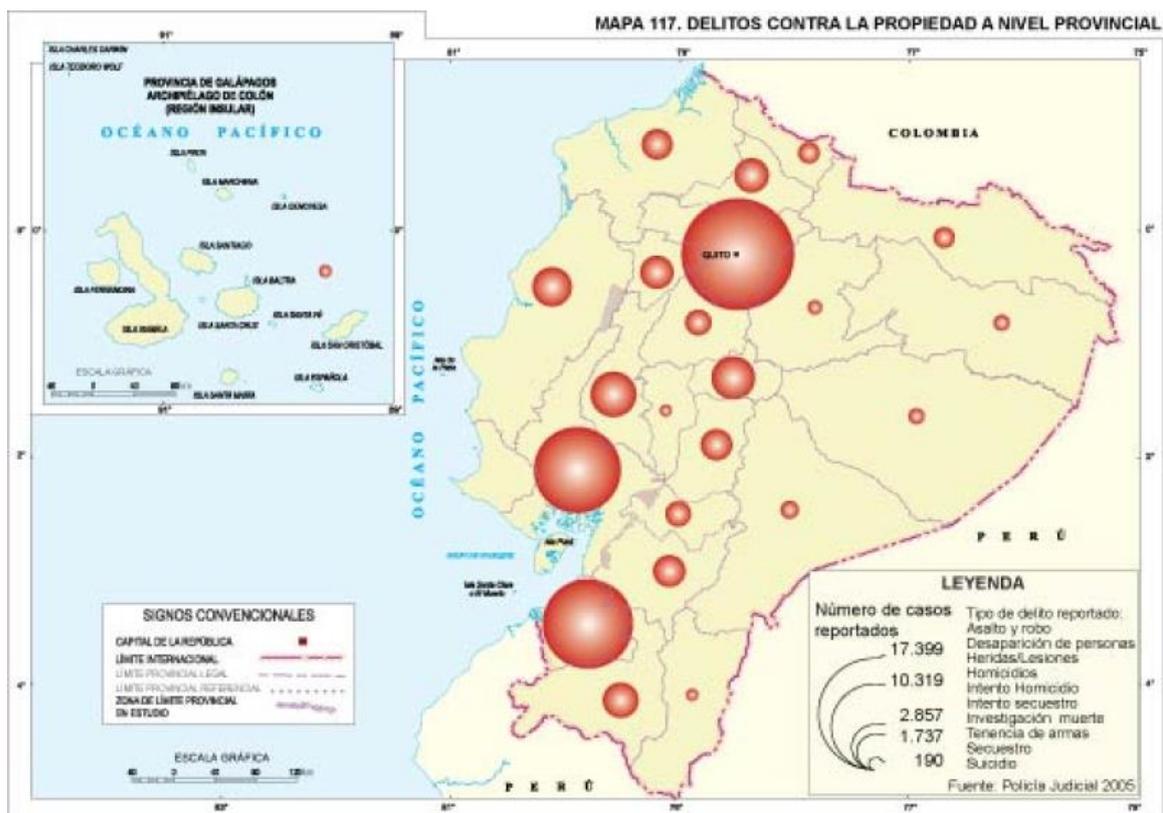
CASO	Sector	Delito	Fecha	Fuente
Banda asaltante de vehículos robados (allanamiento)	Pedro Menéndez Gilberth, Unión y Progreso, Los Helechos, Cipreses	Robo	abr-14	http://www.ministeriointerior.gob.ec/tag/duran/
Decomiso de drogas y captura de "Más buscado" (allanamiento)	Cerro las Cabras	Narcotráfico	mar-14	http://www.ministeriointerior.gob.ec/tag/duran/
Operativo UIAN (allanamiento)	Durán	Narcotráfico	mar-15	http://www.ministeriointerior.gob.ec/operativo-de-uian-dejo-cuatro-detenidos-con-109-kilos-de-cocaina-decomisados/

Fuente: (Ministerio de Interior, 2015); (Fiscalía General del Estado, 2015)

La FGE impone el mayor modelo de gestión en la provincia del Guayas, manteniendo 156 fiscalías disponibles (FGE, 2014, p.14) como representación de las medidas de investigación y persecución de delitos tipificados en el Código Orgánico Integral Penal. Del informe de rendición de cuentas 2014 por la FGE, los delitos subyacente al lavado de activos ocupan el 92.88% en las estadísticas en Ecuador dentro del período 2014 (FGE, 2014, p.38).

El Instituto Geográfico Militar manifiesta mediante gráficos la potencialidad de casos de delitos contra la propiedad a nivel provincial, en el cual la **Ilustración 5**, la provincia de Pichincha, Guayas y El Oro son las que más casos se reportan. La fuente no especifica el porcentaje por provincia, sólo lo demuestra en gráfico. Se entiende que el delito contra la propiedad es el que atenta contra el patrimonio de un individuo, como robo, estafa, hurto, o extorsión (Asamblea Nacional, 2013).

Ilustración 5. Mapa de Delitos contra la Propiedad a nivel provincial



Fuente: (Instituto Geográfico Militar del Ecuador, 2015)

Por otro lado, el registro de delitos en la provincia del Guayas involucra al cantón Durán, contabilizado un 14.9% de delitos denunciados en la región Guayas (El Universo, 2015). Adicional, registros de personas que conviven en el cantón Durán son causantes de

varios actos delictivos que son registrados por el Ministerio del Interior con colaboración de informes de la Policía Judicial (Trujillo, Reyes, & Ramírez, 2014) y que además, involucran temas de drogas, delitos contra la propiedad, robos y la actividad de verificación y operativos por parte de la Secretaría Técnica de Asentamientos Irregulares, que investiga los delitos de tráfico de tierras y uso ilegal de inmuebles de propiedad pública.

4.2. LA LÓGICA DEL PROCESO DE TRANSFERENCIA DEL DOMINIO DE BIENES INMUEBLES Y LAS ACTIVIDADES SOSPECHOSAS

Para el correspondiente estudio, se tomó como referencia los movimientos para la obtención de inmuebles de acuerdo al procedimiento de legalidad de registrar la transferencia de dominio a nombre del correspondiente beneficiario. La **Ilustración 6** describe el proceso frecuente de obtener un inmueble, donde debe realizarse el “acuerdo entre las partes/comparecientes” sobre la necesidad de una parte que tenga uno o varios inmuebles para vender y otra parte que lo requiera, para luego de ello realizar la legalización jurídica mediante escritura pública presentando los documentos necesarios, y el correspondiente registro de transferencia conforme a las leyes vigentes como la Ley de Registro (Presidencia de la República, 1966, págs. 4,5).

Ilustración 6. Cadena de procesos de transferencia de un inmueble



Elaborado por: La autora

Por lo tanto, se manifiesta que mediante el procedimiento descrito en la **Ilustración 6**, para la obtención de un inmueble finaliza con el contrato que se presenta en el Registro

Público de propiedad que posee el beneficiario para que conste como un acto legalmente estipulado.

La transferencia de propiedad que no es registrada de acuerdo a la Ley de Registro, resulta un procedimiento que visualiza un efecto sospechoso ya que no se realizan los controles correspondientes.

De acuerdo a las 40 Recomendaciones de prevención, en la **Tabla 4** se obtiene el número de instituciones que están obligadas a ejecutar control para la prevención de lavado de dinero, como información general por el GAFILAT del Informe de Evaluación mutua sobre Lucha contra el Lavado de activos y financiamiento de terrorismo de Ecuador realizado el 15 de diciembre de 2011 (GAFILAT, 2011, pág. 16), y respecto a su periodicidad, conforme lo estipula la Ley de Prevención, detección y erradicación de lavado de activos y financiamiento de delitos (Procuraduría General del Estado, 2010).

Tabla 4. Información de transacciones en Ecuador

Instituciones involucrados en la adquisición de inmuebles a nivel nacional Datos hasta 2011	11,526
Periodicidad de transacciones reportadas por los sujetos obligados	Mensual

Fuente: GAFILAT, (2011)

La Transferencia de dominio figura en la tradición de conferir a otra persona el dominio de algo (Asamblea Nacional, 2005, pág. 28); es decir, es el proceso por medio del cual las personas naturales o jurídicas transfieren bienes inmuebles a favor de otra persona. Dentro de la información estadística obtenida por el Registro de la propiedad de Durán, indica los actos de transferencias de dominio que se visualizan en la **Tabla 5**, de los cuales de acuerdo a la norma, son reportados a la UAF por igualar o superar el umbral, que se considera como el monto de dinero de transacciones que se deben reportar, en la periodicidad descrita en la **Tabla 4**.

Tabla 5. Información de reportes en el cantón Durán

Promedio mensual de registro de transferencias de dominio	98.00
--	-------

Fuente: Registro de la Propiedad Durán, 2015

De acuerdo a la información obtenida en los diferentes informes presentados por el GAFI en Latinoamérica, se verificó un compromiso progresivo respecto a las

obligaciones que tiene cada país en referencia a la lucha contra el lavado de activos de los delitos en general, y un criterio legal enfocado a las 40 recomendaciones del GAFI y la generación de programas sociales que eviten a los ciudadanos ser colaboradores o cómplices del delito subyacente al lavado de activos y al mismo. Es así como se demuestra un promedio actual de reporte de operaciones sospechosas con gran relevancia en los países de la región de Latinoamérica que demuestra la eficacia que mantienen las instituciones obligadas a reportar y el seguimiento de las autoridades, especialmente el incremento anual de 3% aproximadamente de las entidades supervisadas en países latinoamericanos (UAF Chile, 2015), de los cuales se detallan en la **Tabla 6**, en la cual indica datos promedios referentes a los informes realizados por el GAFILAT. Asimismo, los detalles de los reportes en Ecuador, se consideró la evaluación realizada por el GAFILAT en el 2011.

Tabla 6. Detalle del control de Reportes de Operaciones sospechosas

JURISDICCIÓN	LATINOAMÉRICA ¹⁰	ECUADOR
No. Promedio de entidades supervisadas	2300	1557
No. Promedio anual de reportes sospechosas	228	38

Fuente: GAFILAT, (2015), UAF Chile, (2015), GAFILAT, (2011)

Sobre la información recolectada de 1788 transacciones, se realiza un análisis de los actos correspondientes a transferencia de dominio, el cual se presenta la correspondiente porción en la **Ilustración 6**, donde las compraventas como contratos de transferencia de dominio sin intervención financiera ocupa un 62% con 1102 actos, las que han requerido un financiamiento de una institución bancaria ocupa un 21% con 384 actos; las donaciones como transferencia de dominio gratuito de un inmueble consta con un 3% de 45 actos anuales. Para el resto de actos de transferencias se tiene un 14% con 257 actos.

¹⁰ Datos obtenidos sobre Chile, Argentina, Colombia, Perú y Brasil para determinar un promedio en Latinoamérica

Ilustración 7. Variables por actos



Elaborado por: La autora

Así mismo, se revisó el detalle correspondiente en cuanto a los actos, como variables dependientes, que se realizan por cada sector y que son debidamente registradas de las transferencias realizadas en ese período, donde la información por sector se encuentra en el APÉNDICE 2. Como parte de territorio, el número promedio que se pudo determinar por metros cuadrados (m²), un aproximado de 23266 m² de 217 actos.

Para poder realizar el análisis cuantitativo de una incidencia relativa de lavado de dinero en el sector inmobiliario, sobre la información del APÉNDICE 2, se encontró una varianza de 763 del análisis de transacciones anuales mediante la ecuación $\sigma^2 = \frac{\sum(x_1+x_2)..}{N-1}$ (Johnson, s.f., p.57); así como una desviación estándar de 27.63, por lo que la dispersión de las transacciones en el año 2014 refiere a una tendencia de fluctuación.

Tabla 7. Análisis descriptivo de información de transacciones de transferencia de dominio

	Cantidad de ventas anuales por sector	Valor (\$) promedio por m2
No. Datos divididos por sector	144	83
Desviación estándar	27.63	29.24
Coefficiente de asimetría	6.60	7.51
Coefficiente de variación	44.93	50.94
Curtosis	55.46	63.41
Media	12.42	14.89

Elaborado: La autora

Entiéndase por coeficiente de asimetría (Ruiz Muñoz & Sánchez Sánchez, s.f., p. 21) como medidas de distribución relacionada en ser positiva, negativa o igual a 0, la cual sería simétrica y describe la manera en la que la información se reúne a una distribución. La curtosis (Ruiz Muñoz et al, s.f., p. 22), como forma de medida de la curva de distribución, se interpreta de manera que la mayor representa a la altura de la curva. Finalmente, el coeficiente de variación (Ruiz Muñoz et al, s.f., p. 19) determina el nivel de dispersión respecto a la desviación estándar, es decir la variabilidad de la información obtenido respecto a las transacciones en el período 2014.

Según la información referida en la tabla 7 tenemos que:

- El coeficiente de asimetría en el presente estudio demostró variables positivas, indicando que los valores se inclinan a ser mayores a la media. Para el número de ventas en el período 2014, el coeficiente de asimetría tiene 6.60, lo que demostró que, a partir de la media, los valores se proyectan progresivos para los siguientes períodos. Para los valores promedio por m2 de los inmuebles, el coeficiente, como positivo se proyecta a incrementar.
- Por otro lado, la curtosis determinó que las ventas anuales, el precio promedio por m2 por cada sector está concentrado a un nivel superior de la media.
- Y, el coeficiente de variación indicó que las transacciones respecto a la desviación estándar no variarían significativamente en el número de ventas

por sector, y no existiría una proyección de variación de precios respecto a los actuales.

Sobre las principales variables referidas en la mencionada **Tabla 7**, han sido divididos por cada sector; por lo tanto, se realizó una compilación de 83 sectores, de los cuales, para el estudio de valor por m² de los sectores, solo se tomó 65.

4.3. MECANISMOS SUGERIDOS A LAS REGISTRADURÍAS DE LA PROPIEDAD EN ECUADOR.

La valoración de los inmuebles relativa a su estipulación por metros cuadrados de acuerdo a los sectores de Durán puede llegar a ser un atractivo de los delincuentes para lavado de activos, ya que de acuerdo al análisis descriptivo de la **Tabla 7**, refiere que existe una proyección de incremento por m², aun cuando el precio de los inmuebles no variaría significativamente.

El concepto de avalúo según el COOTAD, como la disposición legal vigente, indica en su artículo 495 lo siguiente:

”Artículo 495.- Avalúo de los predios.- El valor de la propiedad se establecerá mediante la suma del valor del suelo y, de haberlas, el de las construcciones que se hayan edificado sobre el mismo. Este valor constituye el valor intrínseco, propio o natural del inmueble y servirá de base para la determinación de impuestos y para otros efectos tributarios, y no tributarios.

Para establecer el valor de la propiedad se considerará, en forma obligatoria, los siguientes elementos:

a) El valor del suelo, que es el precio unitario de suelo, urbano o rural, determinado por un proceso de comparación con precios unitarios de venta de inmuebles de condiciones similares u homogéneas del mismo sector, multiplicado por la superficie del inmueble;”

Referente a las demás disposiciones legales, los valores de los inmuebles incide en factores que se dan por zona geográfica o sector ubicado, uso de suelo, topografía y construcción sobre el mismo, por lo que es relativo adicional a los servicios básicos que aplica un coeficiente creciente por sector, dependiendo de la condición, lo que es igual a 1

cuando se tiene todos los servicios y 0.7 cuando no existe ningún servicio (Ordenanza Municipal del cantón Durán, 2014).

Respecto al incremento de la delincuencia en el cantón Durán, de acuerdo a la **Tabla 3**, se revisa la detección de delincuentes vinculados en drogas que son aprehendidos en la ciudad, pero que no demuestran una actividad en los registros de propiedad para conocer propiedad inmobiliaria alguna, ya que se han realizado allanamientos, exceptuando el caso de la empresa Foglocons, la cual contaba con actividad comercial.

Tabla 8. Parámetros para estimar costos de medidas de prevención

CATEGORÍA	ESTIMACIÓN PARA LOS COSTO	COMPOSICIÓN
TALENTO HUMANO	Profesional desde el tercer nivel con experiencia y conocimientos	Comité de cumplimiento: Oficial de Cumplimiento titular y suplente
CAPACITACIÓN	Nacionales con instructores internacionales/ internacionales	Permitidos por la UAF a los oficiales de cumplimiento
PREVENCIÓN DE RIESGO	<u>(Remuneración+capacitación)</u> No. Horas laboradas	Manual de Oficial de Cumplimiento
		Código de ética
		Matriz de Riesgo
		Formulario de Licitud de fondos
		Capacitación interna a los funcionarios
TECNOLOGÍA	Dependiendo su complejidad	Software que sea vinculado con la matriz de riesgo

Elaborado por: La autora

Tomando en cuenta las 40 Recomendaciones del GAFI (GAFISUD, 2012), así como la Ley de Prevención, detección y erradicación de lavado de activos y financiamiento de delitos (Asamblea Nacional, 2010), se estiman costos y composición en la **Tabla 8** para las medidas de prevención, la cual es competencia de todas las entidades que rigen en el sector inmobiliario, no solamente para las compañías inmobiliarias.

La rentabilidad de la comercialización de sustancias estupefacientes o de actos delincuenciales, tratándose como una derivación maliciosa y perjudicial, es prioridad para la administración pública al momento de imponer medidas para la detección, protección, además de realizar controles de prevención y sanción en caso de incumplimientos (Gonzales, Ponce, Rojas, & Villanueva, 2011, p.88).

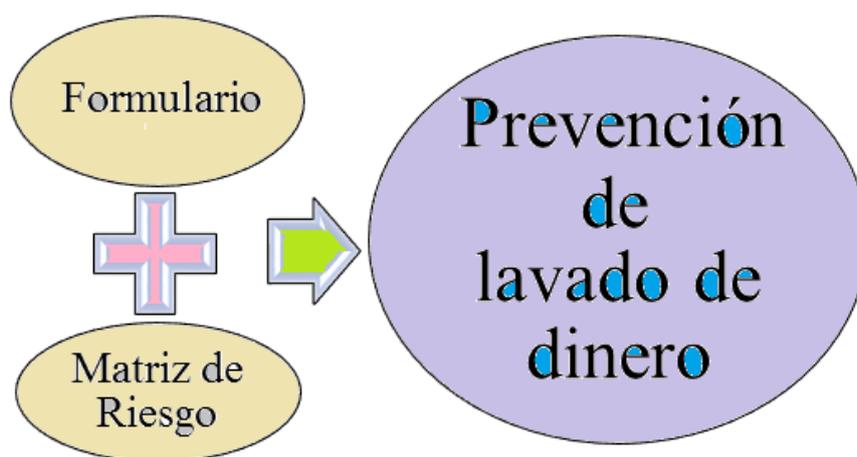
Por lo tanto, los procedimientos que aportan a la prevención de lavado de activos cuando la información no es concurrente, se deben establecer a medida que se desarrolla la actividad inmobiliaria. En referencia a lo mencionado, la investigación estableció

metodologías que previenen a las instituciones en cuanto al análisis de la información que reposa en los archivos y de esta manera evitar la alteración o eliminación de los datos relevantes o manejo de los controles en cada sujeto obligado, por lo que el funcionario encargado de su respectiva recolección y análisis de información tenga sistematizado su procedimiento de prevención.

Así mismo, se reiteran a todos los oficiales de cumplimiento la implementación de las matrices de riesgo de acuerdo al producto o servicio que se ofrece. En el caso de la obtención de un inmueble, además de las políticas impuestas por la UAF en concordancia con las 40 Recomendaciones del GAFI, se debe tener mayor control sobre:

- El precio del inmueble tendrá divergencia en cuanto a su avalúo y el precio que presenta el contrato, por lo que las partes pueden identificar una cuantía aparente, y por ese motivo, se propone presentar un comprobante de depósito, aun cuando el documento notariado puede llegar a ser estafado por la persona que realiza el trámite, que pueden ser los mismos comparecientes.
- La nacionalidad del cliente: poder adquisitivo y relaciones comerciales
- Revisar los movimientos de los inmuebles ya que de eso depende la circulación del capital por un bien, el cual se identifica en cuanto al proceso de integración.

Ilustración 8. Mecanismos de prevención



Elaborado por: La autora

La normativa vigente en Ecuador, en concordancia con las recomendaciones realizadas por el GAFI, sobre sistemas de prevención de lavado de activos, consideran que es necesaria su implementación para los sujetos obligados y los comités de cumplimiento,

quienes deben mantener responsabilidad organizacional y recurrente frente a la erradicación de la inserción de dinero sucio en la economía nacional. Una de las prácticas necesarias, es la implementación del modelo COSO III para complementar las directrices fundamentales de supervisión y mecanismos, los cuales, demostrados en la ilustración 8, deben ser organizados y estructurados para la detección y de esta manera corresponder a las autoridades correspondientes en cuanto a reportes y prevención.

Es importante dejar establecidos ciertos procedimientos administrativos mínimos, como los que en esta tesis se proponen, a fin de que los delincuentes nunca puedan eliminar la investigación que los involucra. Así, al quedar formalizado su caso, conocerían que aun eliminando al investigador no podrán eliminar la investigación.

4.3.1. Dificultades en el control de Lavado de Activos

Para la transferencia de dominio de inmuebles y su adecuada legalización en las instituciones oportunas, es necesario considerar los documentos tales como certificados prediales para conocer su valor comercial, de acuerdo a los requerimientos jurídicos correspondientes. De esta manera, un inmueble relaciona su costo acorde a la valuación, lo cual es la fijación del valor del bien inmueble, que verifica la utilidad del mismo y proporcionar bienestar para el beneficiario.

Sin embargo, existe la posibilidad de manipular el valor de la propiedad, el mismo que puede ser considerado como lavado de activos, cuando existe una subvaluación del inmueble, lo que no se refleja en los documentos jurídicos, ya que únicamente es un acuerdo entre las partes. La dificultad es que por lo general, el inmueble sea vendido con valores altos y estipulando en los documentos valores que se reflejan en los certificados de avalúos otorgados por el Municipio correspondiente a la jurisdicción cantonal, aun cuando existen falencias en cuanto a los avalúos de los inmuebles por encontrarse desactualizados por parte de la oficina de catastro refiriendo a modificaciones en los solares o las construcciones realizadas.

4.3.2. Aplicación del Criterio de Chauvenet

Debido a que existe información de registros atípicos, fue necesario utilizar metodología que facilite la evaluación e interpretación de la información obtenida, por lo que se aplicó el criterio de Chauvenet.

4.3.2.1. Generalidades del Criterio de Chauvenet

Se entiende como Criterio Chauvenet a la respuesta de información con grandes diferencias de acuerdo a su valor o número de muestra. Este criterio realiza una formulación de información sobre valores atípicos, mediante el cálculo de la media y la desviación estándar. Ante la diferenciación del valor diferencial de acuerdo a la media generalmente observada, se determina su distribución normal sobre el dato dudoso.

Este criterio ha sido considerado como un indicio de estudio para poder prevenir lavado de activos en instituciones que estén inmersas en el sector inmobiliario, ya que se refiere a variables y criterios de valoración de inmuebles que se analiza para presumir y determinar prevención sobre actividades ilícitas en la transferencia de dominio de inmuebles (Bonet, Muñoz, & Pineda, 2014, pág. 48).

4.3.2.2. Simulación para el caso Durán

Referente a la información obtenida se consideró de los 1788 registros, una muestra a conveniencia de 192 observaciones de la debida compilación de acuerdo a los parámetros completos sobre ubicación, área por metro cuadrado, valor del solar de acuerdo a la avaluación municipal, y la valoración comercial; dejando 24 datos sin considerar, ya que contienen solo un registro y para el *Criterio Chauvenet* se requirió utilizar más de dos por sector. Asimismo, existe información que no se obtuvo debido a que se consideró como reservada por parte de la institución que la proporciona. Se aplicó el *Criterio Chauvenet* del precio por el Metro cuadrado de 41 sectores mediante el análisis de Promedio y desviación estándar, obteniendo su límite inferior y límite superior para determinar el intervalo y de esta manera, poder considerar que existen posibles casos de lavado de activos en determinado sector.

Para obtener el resultado que establece el criterio de datos atípicos, se realiza el cálculo de la media y la desviación estándar y se procede a calcular el intervalo de la siguiente manera (Zamora, s.f.: 15):

Media \pm (coeficiente de Chauvenet multiplicado por la desviación estándar)

Luego, se verifica que el dato que se evalúa está fuera del intervalo, entonces se lo considera un dato atípico.

Tabla 9. Aplicación del Criterio Chauvenet a la información por sectores del cantón Durán

N°	Sector	Promedio Precio/M2	Desviación Estándar	Límite Inferior	Límite Superior	N° Casos que Rebasan Intervalo en Cada Sector
1	Centro	79.00	53.70	-3.69	161.70	Ninguno
2	Ciudadela Alberto Maldonado	80.55	69.84	-15.83	176.94	Ninguno
3	Ciudadela Democrática Norte	263.42	97.50	128.88	397.97	Ninguno
4	Ciudadela El Progreso	20.12	8.51	7.01	33.23	Ninguno
5	Ciudadela Héctor Cobos Ubilla	35.68	34.08	-3.52	74.88	Ninguno
6	Ciudadela Los Esteros	410.94	193.72	188.16	633.72	Ninguno
7	Ciudadela Pedro Menéndez Gilbert	68.15	39.01	23.29	113.02	Ninguno
8	Ciudadela Primavera Uno	258.53	216.08	-115.28	632.34	Un caso
9	Comité De Expropiación De Los Terrenos De Eloy Alfaro	57.71	59.24	-24.04	139.46	Ninguno
10	Conjunto Residencial Centro Vial	92.08	83.10	-45.03	229.19	Un caso
11	Conjunto Residencial Ciudad Valencia Uno	399.73	284.15	72.96	726.50	Ninguno
12	Conjunto Residencial Jardines de Panorama Lotización Induran	107.59	74.37	-12.64	162.37	Un caso
13	Cooperativa de Vivienda Abel Gilbert Pontón Uno	74.87	63.41	-51.95	201.69	Ninguno
14	Cooperativa De Vivienda Dos De Mayo	168.89	219.54	-210.91	548.68	Ninguno
15	Cooperativa De Vivienda Los Helechos	103.10	67.19	-7.77	213.96	Ninguno
16	Cooperativa De Vivienda Popular Guayas	126.79	141.25	-68.14	321.72	Ninguno
17	Cooperativa De Vivienda Urbana Colinas De Las Cabras	105.79	34.25	66.40	754.18	Ninguno

N°	Sector	Promedio Precio/M2	Desviación Estándar	Límite Inferior	Límite Superior	N° Casos que Rebasan Intervalo en Cada Sector
18	Cooperativa De Vivienda Urbana Interés Social Lotización El Bosque	189.67	0	189.67	189.67	Un caso*
19	Cooperativa Marianita De Jesús	138.93	59.65	70.34	207.53	Ninguno
20	Cooperativa Veintisiete De Diciembre	118.67	102.21	1.13	236.21	Ninguno
21	Hacienda Yamile	0.20	0.00	0.20	0.20	Ninguno
22	Huertos Familiares Y Vacacionales El Recreo	100.79	88.75	-52.74	254.32	Un caso
23	Lotización Brisas De Santay	96.87	79.11	-12.30	206.05	Ninguno
24	Lotización Canales Del Peñón	2.41	0.83	1.45	3.37	Ninguno
25	Lotización Carlos Carrera Saavedra	7.97	0	7.97	7.97	Un caso*
26	Lotización Dos Hermanos	19.25	0	19.25	19.25	Un caso*
27	Lotización Fincas Vacacionales Delia	23.46	11.96	5.03	41.88	Ninguno
28	Lotización Grillo Gilbert	144.08	66.23	67.91	220.24	Ninguno
29	Lotización Industrial La Feria	645.08	551.72	10.61	1279.55	Ninguno
30	Lotización Las Brisas	21.07	18.42	-4.36	46.49	Ninguno
31	Lotización Marfingra	18.20	7.41	7.98	28.42	Ninguno
32	Nueva Urbanización Panorama Primera Etapa	389.00	175.87	186.76	591.25	Ninguno
33	Pro cooperativa Veintiocho De Agosto	14.62	15.70	-7.05	36.29	Ninguno
34	Programa Doctor Abel Gilbert Pontón Tres	205.04	133.57	-91.49	501.57	Un caso
35	Programa Habitacional Duran Primera Etapa	191.83	101.53	-7.16	390.82	Ninguno
36	Programa Habitacional El Jardín De Los Girasoles	312.30	0	312.3	312.3	Un caso*
37	Programa Habitacional El Recreo	189.21	148.51	-167.22	545.64	Un caso
38	Urbanización Duran City	431.05	112.22	222.33	639.78	Ninguno
39	Urbanización Sector Roberto Gilbert Elizalde	46.78	48.055	-8.48	102.04	Ninguno
40	Urbanización Villa Ventura	287.04	221.02	-17.96	592.05	Ninguno
41	Vía Duran	13.37	18.56	-7.98	34.72	Ninguno

Elaborado por: La autora

4.3.2.3. Interpretación de los resultados

De acuerdo a los resultados obtenidos, se evaluó cada sector de acuerdo al método propuesto y se ha encontrado que existen diez sectores que tienen casos que rebasan el intervalo, los cuales son: Ciudadela Primavera Uno, con un caso; Conjunto Residencial Centro Vial, con un caso; Conjunto Residencial Jardines de Panorama Lotización Induran, con un caso; Cooperativa De Vivienda Urbana Interés Social Lotización El Bosque, con un caso (*); Huertos Familiares y Vacacionales El Recreo, con un caso; Lotización Carlos Carrera Saavedra, con un caso (*); Lotización Dos Hermanos, con un caso (*); Programa Doctor Abel Gilbert Pontón Tres, con un caso; Programa Habitacional El Jardín de Los Girasoles, con un caso (*); y Programa Habitacional El Recreo, con un caso; los que, de acuerdo a la metodología de Chauvenet, identificaron puntos críticos de la información obtenida. Lo que se marca con asterisco (*) refiere a trámites de transferencia de dominio de dos o más inmuebles, por lo que se procedió a desglosarlos.

Además, se realizó una visualización en el plano del **Anexo 2** para identificar los sectores mencionados. Mediante el Análisis Chauvenet, se presume que un 24.39% de los sectores revisados (41) pudo ser objeto de lavado de activo por parte de delincuentes.

4.3.3. Aplicación del Principio de Pareto o Regla 80-20

En cuanto a una verificación sobre causas de acuerdo al tipo de transacción y sus efectos relacionado a la actividad, es preciso la aplicación de metodologías adicionales, que comparen su incidencia financiera, tales como el Principio de Pareto o Regla 80-20, como una sugerencia de un posible desequilibrio financiero y referente al capital social y el bienestar propio.

4.3.3.1. Generalidades del Principio de Pareto o Regla 80-20

También conocido como método de “Causa y Efecto”, la Regla de Pareto permite manifestar un análisis de problemas que de un 20% de incidencias motiva un 80% de problemas. La Ley de Pareto estableció un procedimiento mediante el cual se segmentó la importancia de estudio de casos de lavado de activo y se pudo viabilizar su incidencia de acuerdo a su valuación por trámites realizados y la frecuencia, así como la disponibilidad

de obtención o transferencia de un inmueble. Este fenómeno estadístico refiere a una pequeña proporción de transacciones que consideran montos grandes de disponibilidad financiera, de los cuales se puede considerar que el patrón es un desequilibrio objeto de estudio (Llorens, 2014, pág. 8).

4.3.3.2. Simulación para el caso Durán

De la muestra de 216 observaciones sobre parámetros de ubicación y precio de venta por transacción tomada de información estadística de la institución, se aplicó el análisis de *La Ley Pareto* al monto total de la cuantía de las ubicaciones y se consideró que del 80% del total como causa de transferencia de dominio en cada sector se obtiene un 20% de inmuebles vendidos a ese 80% del subtotal, lo cual puede determinar incidencia de lavado de activo sobre la transacción o transacciones realizadas.

Tabla 10. Aplicación del Principio de Pareto sobre información de ventas por sectores del cantón Durán

N°	Sector	CAUSA	EFEECTO
1	Centro	62228	Ninguno
2	Ciudadela Alberto Maldonado	59726.40	Ninguno
3	Ciudadela Democrática Norte	146266.40	Ninguno
4	Ciudadela El Progreso	4996.80	Ninguno
5	Ciudadela Héctor Cobos Ubilla	8388.80	Ninguno
6	Ciudadela Los Esteros	131501.60	Ninguno
7	Ciudadela Pedro Menéndez Gilbert	27443.20	Ninguno
8	Ciudadela Primavera Uno	121610.40	Ninguno
9	Comité De Expropiación De Los Terrenos De Eloy Alfaro	43797.60	Ninguno
10	Conjunto Residencial Centro Vial	331589.60	Ninguno
11	Conjunto Residencial Ciudad Valencia Uno	44264.00	Ninguno
12	Conjunto Residencial Jardines de Panorama Lotización Induran	92946.40	Ninguno
13	Cooperativa de Vivienda Abel Gilbert Pontón Uno	25306.40	Ninguno
14	Cooperativa De Vivienda Dos De Mayo	105409.60	Ninguno
15	Cooperativa De Vivienda Los Helechos	62708.80	Ninguno
16	Cooperativa De Vivienda Popular Guayas	27782.40	Ninguno
17	Cooperativa De Vivienda Urbana Colinas De Las Cabras	61984.80	Ninguno
18	Cooperativa De Vivienda Urbana Interés Social Lotización El Bosque	20484.00	Ninguno

N°	Sector	CAUSA	EFEECTO
19	Cooperativa Marianita De Jesús	21289.60	Ninguno
20	Cooperativa Veintisiete De Diciembre	28146.40	Ninguno
21	Hacienda Yamile	12832.00	Ninguno
22	Huertos Familiares Y Vacacionales El Recreo	107763.20	Ninguno
23	Lotización Brisas De Santay	78349.60	Ninguno
24	Lotización Canales Del Peñón	3040.00	Ninguno
25	Lotización Carlos Carrera Saavedra	2742.40	Ninguno
26	Lotización Dos Hermanos	3187.20	Ninguno
27	Lotización Fincas Vacacionales Delia	33000.00	Ninguno
28	Lotización Grillo Gilbert	52270.40	Ninguno
29	Lotización Industrial La Feria	300000.00	Ninguno
30	Lotización Las Brisas	2075172.00	Ninguno
31	Lotización Marfingra	4592.00	Ninguno
32	Nueva Urbanización Panorama Primera Etapa	76035.20	Ninguno
33	Pro Cooperativa Veintiocho De Agosto	7017.60	Ninguno
34	Programa Doctor Abel Gilbert Pontón Tres	287832.16	Ninguno
35	Programa Habitacional Duran Primera Etapa	185602.40	Ninguno
36	Programa Habitacional El Jardín De Los Girasoles	89942.40	Ninguno
37	Programa Habitacional El Recreo	457175.20	Ninguno
38	Urbanización Duran City	248734.40	Ninguno
39	Urbanización Sector Roberto Gilbert Elizalde	14764.80	Ninguno
40	Urbanización Villa Ventura	71312.00	Ninguno
41	Vía Duran	612000.00	Ninguno

Elaborado por: La autora

4.3.3.3. Interpretación de los resultados

De los cuarenta y un sectores presentados en la **Tabla 10**, no existió resultado que detecte una posibilidad de lavado de dinero en los mismo, ya que no cumple con el principio de Pareto.

4.3.4. Aplicación de Matriz de Riesgo

Como una política de prevención, el GAFI recomienda mantener evaluaciones del riesgo relativas a la coordinación de acciones que se apliquen para mitigarlo eficazmente

(GAFISUD, 2012). Es por ello que la aplicación de una matriz de riesgo en las instituciones inmobiliarias es fundamental, ya que de acuerdo a la evaluación de variables que se relacionan a la actividad que se realiza, brinda información de identificación de riesgos, y evalúa prácticas ejecutables de tal manera que previene eventos posibles y aporta a proponer medidas de control.

4.3.4.1. Generalidades de la matriz de riesgo

Para la organización y el desarrollo de una matriz de riesgo en el sector inmobiliario, se destacan las variables que deben ejecutarse y segmentar en cuanto a las señales de alerta que se evidencia en las hipótesis, sobre todo en cuanto a los métodos de lavado de activos. Sobre lo detallado, se propone implementar en las matrices de riesgo con sus principales componentes como son los de probabilidad y de impacto, ya que actualmente, las instituciones referidas en la **Ilustración 6** no utilizan estos mecanismos. Así mismo, durante la investigación, una de las dificultades para establecer directrices de implementación de matrices de riesgo en el sector inmobiliario, es que las instituciones están limitadas a otorgar información sobre procesos internos y reglamentaciones, lo cual se especifica en el **anexo 3** sobre las entrevistas y solicitud de información.

Establecer parámetros de intervalos de alerta en una matriz de 5x5 como indica la **Tabla 11**, de lo cual se utilizó estandarizada a nivel de prevención de lavado de activos, determinando que debido a que es impar, las decisiones pueden darse individual, analizando el tipo de usuario que realiza la transacción de adquisición de uno o varios inmuebles, en los que es necesario revisar: datos personales de la persona natural o jurídica, frecuencia de transacciones, ciudadanía de los intervinientes, persona que realiza el trámite, monto del contrato, pago de la transacción realizada (comprende el pago de la actividad realizada de cada uno de los actores descritos en la **Ilustración 6**, pero principalmente, obtener información de la transferencia de dominio, es decir los valores establecidos en la escritura pública).

Tabla 11. Cuantificación de ejemplo de “Matriz de riesgo”

PROBABILIDAD	Muy alta (5)	5	10	15	20	25
	Alta (4)	4	8	12	16	20
	Medio (3)	3	6	9	12	15
	Bajo (2)	2	4	6	8	10
	Muy bajo (1)	1	2	3	4	5
		Muy Bajo (1)	Bajo (2)	Medio (3)	Alta (4)	Muy alta (5)
IMPACTO						

Elaborado por: La autora

De acuerdo a la **Tabla 11**, las probabilidades se vinculan al impacto en la matriz, para realizar cualquier operación referente al cálculo del riesgo y recomendando que la suma de las dos determinan un nivel de riesgo con la descripción que se encuentra en el apéndice 3, el cual no calcula un valor 100% cierto ya que ante el estudio del riesgo, la información puede llegar a ser incompleta o vulnerada por los autores (Chena, Amoretti, & Kielmayer, s.f., p.33). Mediante la factibilidad del cálculo, se mide la probabilidad y el impacto para definir un riesgo relativo de la siguiente manera $\sum_r p, i$.

Tabla 12. Descripción de probabilidades, impactos y controles sobre la Matriz de Riesgo

TABLA DE LA PROBABILIDAD		
CATEGORÍA	Valor	DESCRIPCIÓN
MUY ALTO	5	Se estima que ocurriera ya que el producto evaluado ha reportado incidentes recientes de actividad sospechosa. Se conoce de otros incidentes trascendidos en los medios de prensa, o investigados por la autoridad competente.
ALTO	4	Podría ocurrir en las circunstancias en las que se opera. Se conoce por los menos un incidente de actividad sospechosa ocurrido en el último año. En la zona geográfica que la que se desenvuelve el producto existe una fuerte presencia de actividades de narcotráfico y/o terrorismo.
MEDIO	3	Puede que ocurra en las circunstancias actuales; pero no se tiene conocimiento de circunstancias inusuales relacionadas con el producto evaluado.

BAJO	2	Existe la posibilidad que ocurra en circunstancias normales. Se conoce de casos ocurridos en otros países o regiones del mundo y no resulta atractivo para emplearlo para actividades de LA.
MUY BAJO	1	Podría ocurrir en circunstancias excepcionales que el producto evaluado haya sido utilizado para LA. Sería sorprendente si llegara a ocurrir.

TABLA DE IMPACTO

CATEGORÍA	Valor	DESCRIPCIÓN
MUY ALTO	5	Daño evidente, pérdida financiera, suspensión definitiva del producto afectado por las operaciones sospechosas detectadas. Intervención de las autoridades por procesos jurídicos. Grave impacto de la reputación de la entidad. Destitución de funcionarios. Grave contingencia legal.
ALTO	4	Pérdida financiera significativa, multas o sanciones impuestas por el ente supervisor. Imposición jurídica del producto afectado por las operaciones sospechosas detectadas. Alta exposición a la reputación de la entidad.
MEDIO	3	Daño notable. Restricciones aplicadas al producto afectado por las operaciones sospechosas detectadas. Posible multa a la Organización.
BAJO	2	Mínimas restricciones sobre el producto por las operaciones detectadas. Menor impacto reputacional.
MUY BAJO	1	No se refleja daño al producto por la operación detectada. No hay impacto reputacional

EVALUACION DE LOS CONTROLES IMPLEMENTADOS

CATEGORÍA	Valor	DESCRIPCIÓN
ALTO	3	Se debe realizar un control de Reportes en referencia al manual de prevención, calificar la operación del riesgo de vinculación y/o transaccional, impedir su impacto en la organización e informar a la UAF la operación inusual e injustificada. Es necesaria la capacitación de la Unidad de Cumplimiento para la actualización de nuevas tipologías de lavado de activos que afectan el producto, y facilitan el conocimiento actualizado del usuario
MEDIO	2	Existe un sistema de monitoreo y detección de operaciones inusuales que cubre de manera general el factor de riesgo evaluado en relación con el producto susceptible de verse afectado. El Ejecutivo de Cuenta no ha sido capacitado en el último año. Existe un manual de prevención, pero no incluye prácticas y procedimientos de control relacionados con la debida diligencia en el conocimiento del cliente.
BAJO	1	Existe un sistema de monitoreo manual y la detección de operaciones inusuales depende de los reportes que genere el Ejecutivo de Cuenta. No existe evidencia de que éste haya recibido capacitación en los últimos dos años. El manual de prevención no es consistente, no está actualizado con la legislación sobre la materia y ha sido observado por el ente supervisor.

Fuente: (Professional standards authority, s.f.)

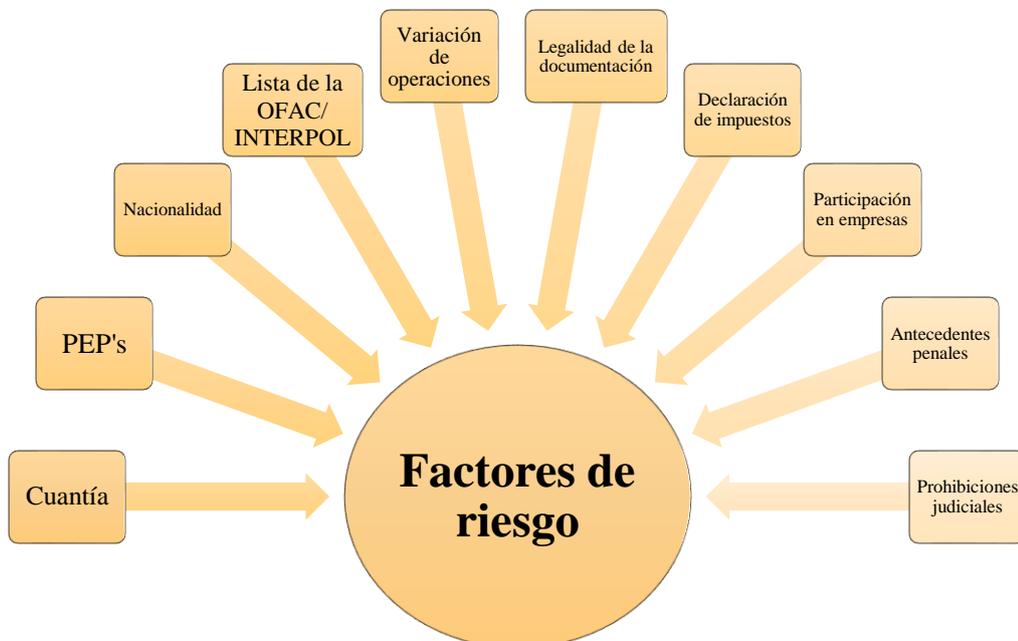
De esta manera, la Tabla 11 detectaría la incidencia relativa al análisis descriptivo de la desviación estándar para el momento en que se calcule el riesgo y la medida de control, y de esta manera, con la tendencia analizada de la información del período 2014 se revisen los principales referentes al inmueble, como son el nivel de ventas y el valor por m². Para este cálculo es necesario identificar, además, los posibles factores que se verifica en la **Ilustración 9** referente a los causas cualitativas para determinar el riesgo, y que pueden incidir en un atentado malicioso para los agentes que operan en la obtención de un inmueble.

Mediante la administración y el control de riesgo se pueden detectar los riesgos mencionados en la **Ilustración 9**, que se refieren muy relevantes de acuerdo a las Recomendaciones que realiza el GAFI por la generación de probabilidades y el impacto que pueda ejecutarse, especificando de la siguiente manera:

- **Cuantía:** sea muy elevada para el sector, para lo cual la unidad de cumplimiento debe detectar el sector del cantón y de acuerdo a la actividad, predecir mediante un histórico institucional.
- **PEP's:** En referencia a la información obtenida, los PEP son personas que por lo general mantienen vínculos en el sector inmobiliario, sin embargo, el control debe ser progresivo porque el impacto puede reconocerse como delitos de corrupción y fraude.
- **Nacionalidad:** los ciudadanos o extranjeros pueden presentarse como delincuentes para la obtención de un inmueble, no obstante, es necesario revisar el siguiente factor.
- **Lista de la OFAC/INTERPOL:** El factor más importante y por el cual todos los sujetos obligados deben realizar su control continuo en las políticas de debida diligencia. Adicional, es relevante que se revise los procesos judiciales de cada actor en el proceso de obtención del inmueble.
- **Variación de operaciones:** Se determina cuando el inmueble tiene varias transferencias en períodos cortos, pueden llegar a darse en un mes, o un trimestre, inclusive después de un año.
- **Legalidad de la documentación:** Para evadir los controles, la documentación puede llegar a ser falsa, incompleta o suplantada.

- **Declaración de impuestos:** Para evitar los controles de la autoridad fiscal, un delincuente puede evitar realizar las declaraciones de renta, aun cuando sus ingresos superen la posibilidad de obtener un inmueble al contado.
- **Participación de empresas:** Refiriendo a la operatividad que tiene una organización, el nivel de accionistas y su monto también es considerado como un factor de riesgo, ya que de acuerdo a la **Tabla 3** el dinero puede ser lavado en actividades de comercio.
- **Antecedentes penales:** Así como se revisa la lista de la OFAC y de la Interpol, un factor de riesgo es que la persona tenga antecedentes penales o juicios por cualquiera de los delitos subyacentes a lavar dinero.
- **Prohibiciones judiciales:** Este factor se vincula a los antecedentes penales ya que es una disposición porque el lavador es parte de un proceso judicial o tenga antecedentes delictivos

Ilustración 9. Factores de riesgo



Elaborado por: La autora

Adicional, es fundamental analizar el sector que se compra el inmueble, si se refiere al sector urbano o rural, comercial o residente, de los cuales, Durán tiene un porcentaje relevante de sector urbano, así como el sector industrial. Así mismo, se debe tomar en cuenta el objeto de la adquisición del inmueble, ya que puede adquirir una persona natural o jurídica, y principalmente obtener datos precisos, los cuales, como lo estipulan las leyes nacionales e internacionales, serán estrictamente reservados y mantenidos en la confidencialidad.

Tabla 13. Cualificaciones para elaboración de matriz de riesgo

NO. IDENTIFICADOR	Use un número para identificar el riesgo	
INVOLUCRADO	- Cliente/ Beneficiario/Responsable/ Organización	
CONDICIONES DEL PRODUCTO	Descripción del tipo de transacción, cantidad y monto	
MATRIZ	5*5	
PROBABILIDAD (NUMÉRICO)	Probabilidad de ocurrencia de la condición del riesgo, valorado del 1 al 5 con la siguiente categoría: 1 " Muy bajo"; 2 " bajo"; 3 " Medio"; 4 "Alto" 5 " Muy alto"	
IMPACTO (NUMÉRICO)	Efecto de la consecuencia del riesgo: 1 " Muy bajo"; 2 " bajo"; 3 " Medio"; 4 "Alto" 5 " Muy alto"	
EXPOSICIÓN (NUMÉRICO)	Se calcula multiplicando la Probabilidad por el Impacto y es usado como la base para ordenar y priorizar el riesgo. Tiene la siguiente categoría: 1 " No riesgoso"; 2 " Revisión"; 3 " Medio"; 4 "Prioridad Alta" 5 " Riesgo alto"	
AFECTADO (TEXTO)	Identifique quien podría ser más afectado por la exposición del riesgo (Ej.: Cliente, Socio, etc.). Se determina de acuerdo al criterio de quien elabora la evaluación.	
ESTADO	Riesgo Prioritario	
	Riesgo Cerrado	
	Riesgo Moderado	
	Riesgo Liviano	
	Riesgo Mitigado	

Fuente: ACIS, (s.f.), (Professional standards authority, s.f.), (Division of Mathematical Sciences, n.f.), (Australian transaction reports and analysis centre, 2008)

Es menester destacar que las matrices de riesgo pueden ser de prominente concordancia con un Software que desarrolle o contrate cada institución para el estudio y la evaluación de la operación, en cuanto a los intervinientes o cuantía del inmueble, inclusive a valorizar su trayectoria y mitigar los riesgos de lavado de dinero por adquisición de inmuebles. El software que se debe implementar debe tener características confidenciales y enfoque una distribución de medición de riesgo ante operaciones de transferencias de inmuebles relacionando a los actores y concordando con los factores de riesgo determinados en la **Ilustración 9**. Así mismo, se realizaría una valoración, de acuerdo a la Tabla 14, la cual propone medir los niveles de impacto y probabilidad referente a la matriz de la Tabla 11 y denominando calificaciones sobre las cualificaciones expuestas en la Tabla 13. Sin embargo, se debe desarrollar medidas preventivas desde inicio de la transacción a realizarse, registros confidenciales, generación de reportes, y monitoreo de alertas internas (Professional standards authority, s.f.).

Tabla 14. Valoración de los resultados de probabilidades e impactos en la matriz de riesgo

Impacto			Probabilidad			Resultado	Calificación	Categoría	Indicador
1	MUY BAJO	20%	1	MUY BAJO	20%	1	No riesgoso	Bajo	0.04
1	MUY BAJO	20%	2	BAJO	40%	2	No riesgoso	Bajo	0.08
1	MUY BAJO	20%	3	MEDIO	60%	3	No riesgoso	Bajo	0.12
1	MUY BAJO	20%	4	ALTO	80%	4	Revisión	Medio	0.16
1	MUY BAJO	20%	5	MUY ALTO	100%	5	Revisión	Medio	0.20
2	BAJO	40%	1	MUY BAJO	20%	2	No riesgoso	Bajo	0.08
2	BAJO	40%	2	BAJO	40%	4	No riesgoso	Bajo	0.16
2	BAJO	40%	3	MEDIO	60%	6	Revisión	Medio	0.24
2	BAJO	40%	4	ALTO	80%	8	Revisión	Medio	0.32
2	BAJO	40%	5	MUY ALTO	100%	10	Moderado	Medio	0.40
3	MEDIO	60%	1	MUY BAJO	20%	3	No riesgoso	Bajo	0.12
3	MEDIO	60%	2	BAJO	40%	6	Revisión	Medio	0.24
3	MEDIO	60%	3	MEDIO	60%	9	Moderado	Medio	0.36
3	MEDIO	60%	4	ALTO	80%	12	Moderado	Medio	0.48
3	MEDIO	60%	5	MUY ALTO	100%	15	Prioridad alta	Alto	0.60
4	ALTO	80%	1	MUY BAJO	20%	4	Revisión	Medio	0.16
4	ALTO	80%	2	BAJO	40%	8	Revisión	Medio	0.32
4	ALTO	80%	3	MEDIO	60%	12	Moderado	Medio	0.48
4	ALTO	80%	4	ALTO	80%	16	Prioridad alta	Alto	0.64
4	ALTO	80%	5	MUY ALTO	100%	20	Riesgo alto	Alto	0.80
5	MUY ALTO	100%	1	MUY BAJO	20%	5	Revisión	Medio	0.20
5	MUY ALTO	100%	2	BAJO	40%	10	Moderado	Medio	0.40

5	MUY ALTO	100%	3	MEDIO	60%	15	Prioridad alta	Alto	0.60
5	MUY ALTO	100%	4	ALTO	80%	20	Riesgo alto	Alto	0.80
5	MUY ALTO	100%	5	MUY ALTO	100%	25	Riesgo alto	Alto	1.00

Elaborado por: La autora

4.3.4.2. Uso de un formulario de verificación

Debido a la falta de verificación y la promulgación delictiva, un formulario es un mecanismo necesario para los sujetos obligados para poder tomar medidas de debida diligencia y conocer más sobre los usuarios o clientes que contraen compromisos para la adquisición de inmuebles, inclusive luego de haberlos obtenido, el formulario indica principalmente: la persona que compra u obtiene el inmueble, la persona que vende o transfiere el dominio, terceras personas, personas jurídicas implicadas, y persona que realiza el trámite; además de la metodología de pago de la ejecución del trámite y por tanto, una declaración de licitud. La realización de un formulario en cada una de las instituciones que intervienen para la adquisición mutua y legal de un inmueble, ayuda a prevenir el ser víctimas de actividades ilícitas y proteger a las instituciones y los responsables que deben revisar y reportar a la UAF en cuanto a las actividades sospechosas o injustificadas mediante el Reporte ROII definido en el punto 2.3.3.

Adicional, un formulario ayuda a mantener base de datos de los usuarios que realizan frecuentemente las transacciones a nombre de las personas que intervienen en los contratos y que no suelen realizar los trámites, por lo que, de ser necesario, otorgan poderes a terceros para ejecutar la transferencia de dominio o la constitución de los documentos legales, y se puede evidenciar un descarte de operaciones inusuales o una alerta para reportar.

Los formularios en cada institución son elaborados por los oficiales de cumplimiento y autorizados por el Comité de cumplimiento y representante legal o máxima autoridad de las mismas.

En el apéndice 3 se encuentra la propuesta de Formulario de Aplicación para elaborar las matrices de riesgo correspondiente, indicando ciertas instrucciones en la **Tabla 15** para la valoración de riesgos ALD/FT en el sector inmobiliario, tomados de acuerdo a las 40 recomendaciones del GAFI y a la necesidad del sector indicado. El formulario de identificación de riesgos se ingresa diariamente de acuerdo a los trámites.

Tabla 15. Detalle de Instrucciones para valoración de Riesgos mediante el Formulario

**INSTRUCCIONES PARA EL PROCESO DE VALORACIÓN DE RIESGOS ALD/FT
EN EL SECTOR INMOBILIARIO**

El presente instructivo tiene como objeto estandarizar la metodología de valoración de riesgos (vr) como medida de prevención de lavado de activos y financiamiento del terrorismo, refiriendo a las 40 Recomendaciones del Grupo de Acción Financiera (GAFI) expedidas el 20 de junio de 2003.

Para la VR será necesario realizar procedimientos de (1) Ingreso de información, (2) Identificación histórica, (3) Evaluación de riesgo, y (4) Medidas de control.

(1) Ingreso de información: El primer proceso es relativo al formulario de ingreso del trámite (Form). El Form será identificado mediante fecha y número de formulario, además de las siguientes especificaciones:

Número de identificación: Describe la organización, el año, y el número de formulario; ejemplo, Organización "A", año 2015, formulario 01: "OA-15-001".

Fecha del formulario: año, mes y día: AAAAMMDD

Clase de Producto: Tipo de transferencia de dominio, de acuerdo a lo establecido en el Manual de la Unidad de Análisis financiero (UAF). Si no consta en el manual otorgado por la UAF, se utiliza el criterio "otra".

Cantidad de inmuebles: Número de inmuebles a ser transferidos mediante el trámite ingresado

Cuantía de transferencia de dominio: Especifica el valor total del trámite realizado en la moneda correspondiente.

(2) Identificación histórica: Toda la información de cada formulario, la cual será resguardada para control de cada organización con fines de prevención futuro y estadísticos. La información ingresada por cada pregunta en cada columna de acuerdo a los documentos entregados y el formulario lleno. La información sobre los intervinientes que pertenece a: otorgante(s), receptor(es), usuario y se detecta con la factura ingresada y el o los documentos del trámite.

(3) Evaluación del riesgo: De acuerdo a la información ingresada, se realiza el ingreso de información en una base de datos donde se evalúa los requerimientos para poder evaluar el riesgo de acuerdo a la matriz y a las consideraciones del oficial de cumplimiento de acuerdo a los parámetros revisados y el nivel jurídico concerniente.

(4) Medidas de riesgo: Según la evaluación, al final se indica los controles que deben ser tomadas, tales como el reporte de la información a las correspondientes entidades.

Elaborado por: La autora

4.3.4.3. Ejemplificación de matriz de riesgo

La valoración del riesgo, como método de prevención de cualquier eventualidad ilícita, es necesaria en todas las instituciones. Sin embargo, no existe aplicación de matrices de riesgo o métodos de valoración de riesgo en el sector inmobiliario del cantón Durán. Por este motivo, se realizó un plan de aplicación de un enfoque basado en riesgo, que ejemplifica una matriz de riesgo en la cual se detallan las principales variables que deben ser evaluadas para la prevención de riesgos en el sector inmobiliario, realizando supuestos que detectan actividades que deben ser revisadas de manera pormenorizada de acuerdo a la información proporcionada mediante el formulario de identificación de riesgos propuesto en el punto 4.2.2.2 y que se encuentra en el apéndice 3, la cual se detalla a continuación:

Tabla 16. Información proporcionada en Formulario para ser evaluada

CÓDIGO INGRESO	25245	25290
FECHA DE INGRESO	1/1/2014	1/1/2014
CLASE DE "PRODUCTO(1)"	COMPRAVENTA	COMPRAVENTA
CANTIDAD DE PRODUCTO	1	2
CUANTÍA DE TRANSFERENCIA DE DOMINIO	8,000.00	250,000.00
NOMBRE DEL INVOLUCRADO	XXXXX	XXXX
SECTOR DEL PRODUCTO	EL RECREO	PEÑON DEL RIO
CUESTIONARIO DE FACTORES		
Factor producto		
◆ Avalúo del inmueble en relación al certificado catastral, es: (T) Superior, (E) Igual, (I) Inferior	E	T
◆ ¿Presenta todos sus documentos? (Y) Si, (N) No	Y	N
◆ Forma de pago de transacción: (C) Al contado, (Cr) Crédito	C	CR
Factor beneficiario		
◆ El beneficiario es: Persona Natural (PN) o Persona Jurídica (PJ)	PN	PN
◆ ¿El trámite es realizado por el "involucrado" ? (Y) Si, (N) No	Y	N
◆ ¿El trámite es realizado por un tercero? (Y) Si, (N) No	N	Y
◆ Tipo de interviniente (2)	CMP	APO ESP
◆ ¿La información entregada está correcta? (Y) Si, (N) No	Y	N
◆ Nacionalidad: Ecuatoriano (ECU), Extranjero (EXT)	ECU	EXT
◆ ¿Tiene vínculo con algún empleado/funcionario de la organización? (Y) Si, (N) No	N	N
◆ ¿Es considerado PEP? (Y) Si, (N) No	N	Y
◆ ¿Tiene vínculos con un PEP? (Y) Si, (N) No	N	Y

◆ ¿Posee participaciones en empresas nacionales o internacionales? (Y) Si, (N) No	N	Y
◆ ¿Ha declarado los impuestos los últimos años? (Y) Si, (N) No	N	N
Factor Jurisdicción geográfica (3)		
◆ ¿Consta en la lista Clinton? (Y) Si, (N) No	N	N
◆ ¿Consta en lista de la INTERPOL? (Y) Si, (N) No	N	N
◆ ¿Existen prohibiciones o sanciones judiciales del inmueble? (4) (Y) Si, (N) No	N	Y

Elaborado por: La autora

De la información detallada en la Tabla 16, la que se deja como constancia que es un supuesto propuesto por la autora, proporcionado para gestionar la transferencia de un inmueble, tomando en cuenta los criterios que se refieren a la valoración sobre la probabilidad y el impacto, de acuerdo a la cuantificación de ejemplo de la matriz presentada en la Tabla 11 y a los factores de riesgos detallados en la **Ilustración 9**. Por lo tanto, se evaluó la información mediante la aplicación de la matriz de riesgo, la que se puede visualizar en la Tabla 17:

Tabla 17. Aplicación de la Matriz de Riesgo de acuerdo a la evaluación de riesgo de la información otorgada en el Formulario

DATO IDENTIFICADOR		CÓDIGO INGRESO			25245	25290
		FECHA DE INGRESO			1/1/2014	1/1/2014
FACTORES	DESCRIPCIÓN	CATEGORÍA	PROB	IMP		
INFORMACIÓN	CANTIDAD DE PRODUCTO	(<=) 1	1	1	1	4
		>1	4	4		
	CUANTÍA DE TRANSFERENCIA DE DOMINIO	< 10.000	1	1	1	3
		(=) 10.000	2	2		
		> 10.000	3	3		
NIVEL FACTOR INFORMACIÓN					MUY BAJO	ALTO
EVALUACIÓN FACTOR INFORMACIÓN					1	4
Producto	◆ Avalúo del inmueble en relación al certificado catastral, es:	Superior	4	4	1	4
		Igual	1	1		
		Inferior	3	3		
	◆ ¿Presenta todos sus documentos?	Si	1	1	1	4
		No	4	4		
	◆ Forma de pago de transacción:	Al contado	2	2	2	4
Crédito		4	4			
NIVEL FACTOR PRODUCTO					MUY BAJO	ALTO
EVALUACIÓN FACTOR PRODUCTO					1	4
Beneficiario	◆ El beneficiario es:	PN	2	2	2	2
		PJ	3	2		

	◆ ¿El trámite es realizado por el "involucrado"?	Si	1	1	1	4
		No	4	4		
	◆ ¿El trámite es realizado por un tercero?	Si	3	3	1	3
		No	1	1		
	◆ ¿La información entregada está correcta?	Si	1	1	1	4
		No	4	4		
	◆ Nacionalidad	Ecuatoriano	2	2	2	4
		Extranjero	4	4		
	◆ ¿Tiene vínculo con algún empleado/funcionario de la organización?	Si	3	3	1	1
		No	1	1		
	◆ ¿Es considerado PEP?	Si	4	4	1	4
		No	1	1		
	◆ ¿Tiene vínculos con un PEP?	Si	4	4	1	4
		No	1	1		
◆ ¿Posee participaciones en empresas nacionales o internacionales?	Si	4	4	1	4	
	No	1	1			
◆ ¿Ha declarado los impuestos los últimos años?	Si	1	1	4	4	
	No	4	4			
<u>NIVEL FACTOR BENEFICIARIO</u>					MUY BAJO	ALTO
<u>EVALUACIÓN FACTOR BENEFICIARIO</u>					2	4
Jurisdicción geográfica (3)	◆ ¿Consta en la lista Clinton?	Si	5	5	1	1
		No	1	1		
	◆ ¿Consta en lista de la INTERPOL?	Si	5	5	1	1
		No	1	1		
	◆ ¿Existen prohibiciones o sanciones judiciales del inmueble? (4)	Si	5	5	1	5
		No	1	1		
<u>NIVEL FACTOR JURISDICCIÓN GEOGRÁFICA</u>					MUY BAJO	ALTO
<u>EVALUACIÓN FACTOR JURISDICCIÓN GEOGRÁFICA</u>					2	4
EVALUACIÓN FINAL	PROBABILIDAD DE TRANSACCIÓN				2	4
	IMPACTO DE TRANSACCIÓN				2	4
	RESULTADO				4	24
	EXPOSICIÓN				2.00	14.00
	INDICADOR				0.16	0.8
	CRITERIO CHAUVENET				NO	SI
	PARETO				NO	NO
	CALIFICACIÓN				No riesgoso	Riesgo alto
	TIPO DE CONTROL				Bajo	Alto
	GENERACIÓN DE REPORTE ROII				NO	SI
CRITERIO SUBJETIVO	AFECTADO					
	IDENTIFICACIÓN DEL EVALUADOR					
	DESCRIPCIÓN DE LA EVENTUALIDAD					
	FACTOR DE ALERTA					
	DOCUMENTOS ANEXOS					

Elaborado por: La autora

Los resultados en la parte de evaluación final se verifican de acuerdo a la valoración propuesta en la **Tabla 14**, así mismo con indicadores y calificación. Para la parte de criterio subjetivo, es lo que le corresponde al funcionario luego de observar la calificación obtenida y la necesidad de generar un reporte ROII a la autoridad competente previo a la aprobación del Comité de cumplimiento. Así mismo, se recomienda implementar en las calificaciones los mecanismos propuestos del Criterio de Chauvenet y

el Principio de Pareto, de los que se podría complementar la evaluación de cada transacción y determinar un nivel de riesgo con mayores verificaciones.

4.3.4.4. Interpretación de los resultados

Así como se detalló en el punto anterior, la aplicación de la matriz de riesgo se realizó mediante supuestos. No obstante, las consideraciones son relacionadas a los factores de riesgo nombrados en la **Ilustración 9**.

En el caso del trámite ingresado con el número 25245, mediante la evaluación propuesta de acuerdo a los criterios de evaluación de cualificaciones referidas en la Tabla 13, se califica como una operación “No Riesgosa” debido a que la detección de probabilidades e impactos son bajas, y por ende manifiesta que el control para la transacción debe ser bajo ya que su incidencia de actividades ilícitas, de acuerdo a la información otorgada en el formulario no presenta factores de riesgos, tales como altas cuantías, o riesgos de involucrar a personas con índices delincuenciales.

Para el trámite ingresado con el número 25290, la evaluación de todos los factores es “Alto”, dando resultados de exposición de “Prioridad Alta”, del cual se considera que:

- a) El número de inmuebles a transferir es más de uno
- b) La cuantía de la transacción es alta
- c) No presenta todos los documentos
- d) Ciudadano extranjero
- e) No está al día en cuanto a sus obligaciones fiscales; y,
- f) Consta con litigio judicial
- g) Califica por actividad riesgosa de acuerdo al Criterio Chauvenet

De acuerdo a las causas presentadas, la calificación determina un “Riesgo alto” de indicio de riesgos de actividades ilícitas y que requieren de un alto control, por lo que indica a la institución inmobiliaria que debe realizar mayor revisión y generar un reporte a la UAF de operaciones inusuales e injustificadas, para ser investigada por las autoridades competentes.

4.3.5. Deducciones generales de la simulación de los mecanismos sugeridos

Los mecanismos que se proponen para su aplicación han sido determinadas a medida que se procedió a obtener la información individual del inmueble, de tal modo que de acuerdo al criterio de cada una, pudo considerarse una presunción de lavado de dinero en la transacción realizada, por lo que se recomienda realizar las medidas pertinentes de control.

El criterio de Chauvenet se consideró como un mecanismo de implementación para muestras grandes que contienen datos atípicos y es de evaluación sobre los datos que se han ingresado, evaluando el histórico de la institución referente a los precios del avalúo municipal por metro cuadrado.

El principio de Pareto determinó un criterio de concentración a medida que los datos son ingresados, y considera su cuantía.

Finalmente, la Evaluación de riesgo calificó la información mediante la matriz de riesgo, la cual debe ser aplicada por el funcionario encargado que ingresa de acuerdo a los formularios llenados y entregados por los clientes, usuarios o beneficiarios del inmueble.

De los resultados obtenidos, se puede indicar que una matriz de riesgo a nivel institucional con variables que identifiquen los parámetros inmobiliarios, tales como su valor por metro cuadrado, o su precio de venta pueden divergir en los tres mecanismos sugeridos en el punto 4.3, y se puede identificar un procedimiento de manera operativa y subjetiva. Asimismo, el registro de datos atípicos o la consideración de una inestabilidad previsible, la matriz de riesgo puede complementarse para aplicar métodos de prevención, y generación de reporte ante la autoridad pertinente.

Un caso fue evaluado de acuerdo a la información supuesta mediante formulario y aplicación de matriz de riesgo, dando un nivel alto de impacto y probabilidad sobre incidencia de actividades ilícitas e indicando que debe reportarse inmediatamente a la UAF. Refiriendo a los anteriores casos, la implementación de estos mecanismos en conjunto, es decir, dentro de la evaluación mediante matriz de riesgo, aplicó también el Criterio Chauvenet y el Principio de Pareto, lo cual es fundamental en las instituciones, ya que de acuerdo a la información ingresada diariamente, y sobre sus datos históricos se puede determinar los niveles de riesgos por las transacciones.

Básicamente, la implementación de los tres mecanismos determinó que de acuerdo al Criterio Chauvenet, son diez casos de diez sectores, los que las instituciones facultadas en el sector inmobiliario deberían tener mayor prevención.

Sin embargo, los mecanismos propuestos no son complementarios, es decir que no depende que en todos ellos se obtenga un resultado de alto riesgo, sino que uno de ellos puede llegar a ser de aplicación por la entidad inmobiliaria y reportarse a la UAF, debido a la complejidad de obtención de información; pero la falta de implementación puede llegar a desarrollar perjuicio por un crecimiento de corrupción en las instituciones como controladoras y controladas, y a la sociedad ya que ante la delincuencia, las personas intervinientes pueden verse afectadas en perder el dinero o el inmueble, además del problema social, la reputación del sector o del cantón afectado, la falta de recaudaciones municipales que aportan para el desarrollo local y obras municipales, y la pérdida en negocios inmobiliarios o destituciones de los funcionarios que deben reportar de acuerdo a los resultados obtenidos de las transacciones realizadas.

4.4. LÍMITES Y DISCUSIÓN DE LOS RESULTADOS OBTENIDOS

Las variables analizadas son cualitativas cuando se requiere identificar los procesos para la obtención de un inmueble. Así mismo, consta información cuantificable relacionada al análisis descriptivo de la información recolectada.

Sobre los resultados obtenidos de la información recopilada, es factible considerar que existen limitaciones que, de acuerdo a los mecanismos, deben ser impuestas para su correspondiente aplicación.

4.4.1 Creación de personas jurídicas como formato de negocios

Sobre los resultados obtenidos de la información no se detectó la creación de personas jurídicas aun cuando es una modalidad delictiva de lavado de activos y que es de fácil vinculación en el sector inmobiliario mediante la inversión de capital para construcción de proyectos inmobiliarios. Las empresas offshore, aun cuando las

regulaciones fiscales mantienen control, no están libres de mantener su disponibilidad en este sector, ya que frecuentemente son empresas que transfieren inmuebles a personas naturales o transfieren entre empresas luego de aprobaciones de las juntas y mientras estén registradas en la Superintendencia de Compañías y el Registro Mercantil, su operación delictiva compete a las autoridades.

Cabe resaltar el hecho de que la creación de personas jurídicas o la escisión de activos no son ilegales y pueden responder a la estrategia o formato de negocios de cualquier individuo o agrupación de individuos, por lo cual no es necesariamente una evidencia del cometimiento de delito alguno.

4.4.2 Crédito por transferencia de inmueble

Mediante medidas impuestas por el Gobierno Nacional, los créditos para obtener viviendas, con menores intereses de recuperación, se regulan en la banca privada desde un 5% con un máximo de 11.33% de interés dependiendo del crédito (Ecuavisa, 2015), mientras que el BIESS (Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social) mantiene una tasa de interés al 6%, indicaciones manifestadas por el Ministro de la Política Económica, Patricio Rivera (Orozco, 2015). Así mismo pueden determinarse la formación de una compañía inmobiliaria, intermediaria de una compra-venta de un inmueble en Ecuador, de la cual existe su crédito bancario para formarse y el intermedio del crédito en las Instituciones Gubernamentales para obtener un Hipotecario; pero, esta compañía pudiera haber sido creada de manera ficticia, para poder obtener renta sin ningún inconveniente y luego traspasarla en el pago del capital acordado más los intereses.

Cabe resaltar que lo mencionado en el párrafo anterior no es detectable de manera documentaria, sino que requiere la demostración del cometimiento del delito o del enmarcamiento de la conducta del individuo en el ilícito requerirá análisis más complejos.

4.4.3 Las diversas nacionalidades de los adquirentes

La transferencia de dominio de bienes inmuebles se manifestó en gran porcentaje a ciudadanos ecuatorianos ya que, según las estadísticas hasta el 2011, el INEC estima una

población de 2964 refugiados en la provincia del Guayas (Organización Internacional para las Migraciones, 2012, pág. 71), lo cual, si se estima el porcentaje de participación del cantón Durán para la provincia, existiría una posibilidad minoritaria de transacción de inmuebles en el cantón Durán, por parte de extranjeros residentes.

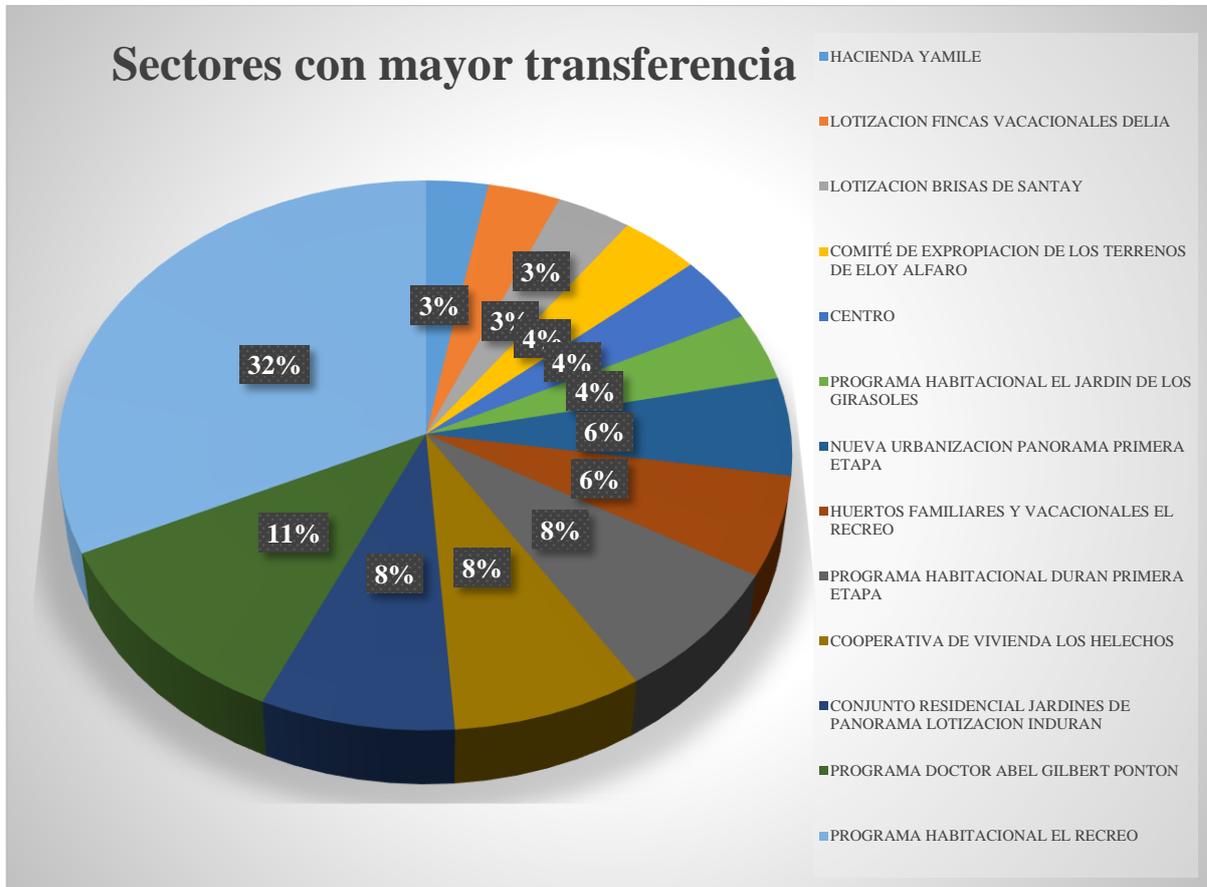
Cabe resaltar el hecho de que la nacionalidad de los involucrados en la transacción no es evidencia suficiente sobre el cometimiento del delito, incluso ahora cuando los gobiernos buscan atraer inversionistas extranjeros.

4.4.4 El ciclo de transferencias y las frecuencias de transacción

Respecto a los movimientos que se realiza por inmuebles, la información hace referencia a la relevancia de los sectores donde más se transfieren inmuebles, debido a que la posibilidad de comercializar un inmueble varias veces se presenta cuando el intercambio en un sector es fluente.

Así mismo, se puede identificar en la Ilustración 10 siguiente la relevancia de los sectores por la cantidad de transacciones en el período evaluado, del cual, de 142 sectores, gran parte de la transferencia de inmuebles se da en el Sector “Programa Habitacional El Recreo”. Para generar la Ilustración 10, se tomó la información de los sectores con mayor transferencia, mayores a 24 transacciones, del Apéndice 2.

Ilustración 10 Transferencia de Inmuebles por Sector



Elaborado por: La autora

4.4.5 Desactualización de datos en catastro de inmuebles

Conexo a la información obtenida y presentada en la **Tabla 8**, además de las normativas legales vigentes, se destaca una incidencia relativa y muy vulnerable en cuanto a lavar dinero mediante las figuras jurídicas más dirigidas a la adquisición de inmuebles, aun cuando la manifestación de posibilidades puede determinarse de acuerdo a la valoración del inmueble comprobando una propiedad valorada hace 3 años en menos un 20% aproximadamente a lo que cuesta actualmente, y de esta manera, obtener rentabilidad del dinero ilícito utilizado en una actividad lícita, por lo general, en la segunda fase de acuerdo a la **Ilustración 11** (Vela, 2012).

Esta situación de información desactualizada sí constituye un problema significativo en la investigación de este tipo de ilícitos, en donde los criterios de aplicación administrativa son definitorios para el inicio de una investigación más compleja.

Ilustración 11. Determinantes de cuantía de inmuebles



Elaborado por: La autora

En referencia al COOTAD en su artículo 139, el avalúo de un inmueble es competencia del Gobierno Autónomo, el cual debe ser determinado mediante:

“Artículo 139.- Ejercicio de la competencia de formar y administrar catastros inmobiliarios. La formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales corresponde a los gobiernos autónomos descentralizados municipales, los que con la finalidad de unificar la metodología de manejo y acceso a la información deberán seguir los lineamientos y parámetros metodológicos que establezca la ley. Es obligación de dichos gobiernos actualizar cada dos años los catastros y la valoración de la propiedad urbana y rural.”

Por lo tanto, la fase de estratificación puede tener probabilidades de riesgo volátil de acuerdo a la transferencia de los inmuebles en cuanto a su precio por metros cuadrados,

a pesar que la evaluación de coeficiente de variación sea mínima. Además, el coeficiente de asimetría bajo nivel de fluctuación respecto al valor por m² de los inmuebles y el nivel de venta relacionado con la información del apéndice 2.

4.4.6 Financiación de obtención de inmuebles

Según la investigación de fuentes primarias, la falta de controles, ha sido significativamente alta en el sector inmobiliario, y su principal causa es por el incumplimiento de los sujetos obligados, verificado como un recurso para reducir el impacto financiero y económico, que aún los sujetos obligados no visualizan predestinar como una de las consecuencias que los delincuentes exponen en el desarrollo de sus actos ilícitos.

Los riesgos de obtener un inmueble deben conectarse y sintetizarse, dando generalidad sobre Lavado de Activos. En la actualidad, las facilidades de crédito pueden resultar objetivos principales para los protagonistas del comercio ilícito, requiriendo mejores oportunidades para obtener créditos que pueden llegar a ser pagados con el fruto del narcotráfico; y es ahí donde diverge el término de "facilidad de crédito", ya que no es lo mismo el pago del mismo por actividades lícitas como son el trabajo o la rentabilidad por inversión de capital con tiempo, y las actividades ilícitas, como el pago a un sicario o el transporte de drogas a Norteamérica o Europa.

De acuerdo a lo indicado, se observaron las siguientes determinantes de obtención de crédito de hasta el 70% del inmueble para obtener el capital:

- Valor del crédito
- Garantía por el valor real del bien
- Interés a la tasa del mercado
- Plazo de crédito

Por otro lado, el comprador puede obtener su inmueble sin intermediación financiera, siendo nacional o extranjera, e inclusive sin la intermediaria inmobiliaria, pero

cuando esta última integra, lo más conveniente es que la compañía entregue el inmueble al 100% de acuerdo a las limitaciones. Sin embargo, ante la figura de financiar un crédito inmobiliario, los bancos previenen mediante la constitución de una hipoteca que pesa sobre el inmueble hasta la finalización de los pagos; pero, ¿cómo se puede detectar un lavado de dinero en esos casos? De acuerdo a la información obtenida de la autora y a la información revisada en la **Tabla 3**, existe probabilidad de lavado de activos o financiación de delitos, inclusive de la siguiente manera:

- El comprador realiza la transferencia de dominio al contado por un valor alto y sus fondos tienen una procedencia repentina. En estos casos, lo más importante es conocer la historia financiera del cliente.
- El comprador decide vender la propiedad en un tiempo reducido luego de su obtención, lo cual quedaría a criterio del Comité de cumplimiento de cada entidad.
- Se otorga crédito por el sector financiero correspondiente y adicional se asegura el inmueble, pero sucede alguna eventualidad de carácter sospechosa con respecto al inmueble.
- El crédito obtenido por el comprador es fusionado en corto plazo y se cancela la hipoteca, además de otras medidas preventivas estipuladas en el contrato.
- Un comprador realiza varias transacciones en períodos cortos, ya sean mensuales, trimestrales e inclusive anuales de acuerdo al detalle expuesto en el punto 4.4.4.

Mediante el procedimiento de obtención de un inmueble, el lavado de activo o la financiación de delitos pueden ser erradicados o mitigados con mecanismos de control que se realizan en cualquier momento del proceso, lo cual se encontró estipulado en la normativa vigente del país, y se determina desde el inicio de la transacción hasta las medidas precisas; por lo que, cada sujeto obligado está en la responsabilidad de invertir en cuanto a controles, capital humano y entrega de información oportuna, misma que mantendrá el principio de confidencialidad ante las autoridades y las instituciones obligadas.

Ilustración 12. Proceso de erradicación de lavado de dinero



Elaborado por: La autora

La manera que afecta financieramente al sector inmobiliario y financiero, el lavado de activos o financiación de delitos es que las autoridades al detectarlo, castigan a los involucrados en la cadena de intermediación y obtención del producto, ya sea con la retención del inmueble, penalidades a las instituciones involucradas, y pérdidas del crédito, ya que el lavador puede ser detectado en el proceso, pero por la falta de control de la intermediaria o de la institución financiera, el inmueble objeto del lavado quedaría a consideración de las autoridades judiciales.

Adicional a la obtención de un crédito, las instituciones determinadas como sujetos obligados deben revisar los factores en cuanto al avalúo del inmueble y el precio de venta pactado entre el comprador y vendedor, ya que el sector inmobiliario involucra a las entidades de carácter público como son las notarías y los registros de propiedad, quienes reciben diariamente contratos realizados por la transferencia de inmuebles para ser postulados en escritura pública y registrados en el archivo registral público.

Dentro del estudio, la variabilidad en cuanto a la afectación de los factores sobre un avalúo y un precio de venta se diversifican sobre el sector, el acuerdo entre las partes y estados del inmueble.

Tabla 18. Factores y ratio de incidencia

<p>FACTORES DE INCIDENCIAS</p>	<p>OFERTA: Facilidad de Créditos Costos a pagar al intermediario</p> <p>DEMANDA: Circulante Tasas de interés Extranjeros residentes</p>
<p>RATIO DE INCIDENCIA</p>	<p>Precio del bien/ Beneficio o rentabilidad del bien</p>

Fuente: (Vela, 2012)

Es importante destacar que la incidencia que determinaron los factores relacionados en la **Tabla 18** fue, concretamente, sobre los delitos que serían facilitados para construir políticas internas sobre las organizaciones afines al sector inmobiliario que implementan en los mecanismos de prevención. De tal manera que el precio del bien para los delincuentes o personas inmersas en actividades ilícitas requiere contabilizar el beneficio de transferir el bien, no como utilidad, sino como despojo del bien objeto de lavado de dinero. Sin embargo, no se detectó un valor intrínseco en cuanto al ratio de incidencia, ya que no se podría fijar la cantidad de capital que se vincula a la obtención de inmuebles para lavar el o los activos, pero si se determinaría, de manera individual, la pérdida total del negocio, la autoridad y probablemente la libertad y la vida.

El lavado de activos mantiene relevancia relativa a las implicaciones que el sector financiero detecta en cuanto a inmuebles con cuotas infladas o supuestas transferencias a beneficio de un individuo, por lo tanto, se determina una manifestación monetaria objetiva en la Tabla 19, dentro de la cual los criterios se realizan de acuerdo a las hipótesis y las variables determinadas en cuanto al avalúo y a los otros factores.

Tabla 19. Criterios de incidencia financiera del lavado de activos

CRITERIO	RELACIÓN
Transferencia de dominio de inmuebles	Avalúos/rentabilidad Acuerdo comercial
Transacción informal	Acuerdo personal
Financiamiento	Créditos de instituciones financieras con variaciones de 1% refiriendo a la banca pública y privada
Costos de implementaciones de control	Falta de control por omisión de presupuesto en el sector

Elaborado por: La autora

Refiriendo al análisis realizado en este punto, los criterios exhibidos en la **Tabla 18** indican que la incidencia en el sector inmobiliario en la etapa de colocación del capital producto de actividades ilícitas ha desarrollado principalmente por el criterio de obtención de créditos, ya que de acuerdo a la información presentada en la **Tabla 8**, son los que facultan a los delincuentes a implementar proyectos delictivos en las instituciones, así como el efecto jurídico mantiene a los delincuentes alejados del control implementado y éste no se vuelve vulnerable.

4.4.7 Confidencialidad de los datos

De acuerdo a la disposición indicada en el punto 3.6 del anterior capítulo, donde se indica la reserva de información por parte de las instituciones investigadas, y que forma parte de la dificultad en la investigación, se hizo referencia de la entrevista realizada a las instituciones concernientes al sector inmobiliario de acuerdo a la Ilustración 6 de la Cadena de Procesos de Transferencia de inmuebles, y se estimó que el control de las mismas sobre las transacciones para obtener un inmueble es mínimo, y sus razones básicas son las concernientes a la **Ilustración 9**, las cuales fueron informadas de acuerdo a las preguntas referidas en el Apéndice No. 1.

Tabla 20. Información de control de fuentes primarias de las instituciones intervinientes en los procesos de transferencia de inmuebles

	Acuerdo entre las partes	Escritura Pública	Contrato registrado
	Inmobiliarias	Notaria	Registro de propiedad de inmuebles
Criterios de prevención	SI	NO	SI
Políticas de debida diligencia	NO	NO	NO
Criterio de incidencia financiera	NO	NO	NO
Informes a la UAF	SI	SI	SI

Elaborado por: La autora

Refiriendo la **Tabla 20**, se podría considerar que ante las 40 Recomendaciones del GAFI, existe una falta de implementación de políticas en las instituciones que funcionan para obtener un inmueble. Se indicó un discernimiento cerrado de obtención de información, sin embargo se determinó que ante los enfoques, lo que se cumple por todas las instancias son los reportes a la UAF, tal como se demuestra en la **Ilustración 13** y en relación a las observaciones tomadas referente a la Ley en cuanto a obligación y, en caso de incumplimiento, sanciones pecuniarias, administrativas y penales. Adicional, las compañías inmobiliarias mantienen un criterio de prevención de lavado de dinero de diferente manera, ya que, de acuerdo a la entrevista realizada al Presidente de la Asociación de Corredores de Bienes Raíces, Cbr. Héctor Macías, Mgs., se protegen mediante el orden jurídico y la ética profesional, esto es reglamentación interna, tales como el Código de Ética de la asociación, en el curso de la profesión de ser intermediario en la transferencia de inmuebles. Los parámetros referidos en la **Tabla 20** se comprueban en el **anexo 3** de este trabajo, lo cual se refiere a la certificación de entrevistas, y respuestas a solicitudes.

Ilustración 13. Razones de prevención



Elaborado por: La autora

Ahora bien, en el sector inmobiliario, así como los demás sectores que implican repercusión financiera por lavado de dinero, el evento que se puede detectar es en la estratificación, aun cuando, para la adquisición de inmuebles, los delincuentes utilizan métodos para revender y blanquear el dinero, fáciles de contribuir y coordinar, pero que generan mayor tiempo de detección, indagación y condena.

Respecto a la información obtenida de la **Tabla 6** sobre la hipótesis planteada, las compraventas son las principales figuras jurídicas de obtención de un inmueble, y por ende, los principales objetivos para los lavadores de dinero. Sin embargo, relacionado a la valoración del inmueble, es muy relativo determinar de acuerdo a los metros cuadrados, debido a que de acuerdo a la investigación secundaria, el cantón registra varios actos delictivos que se enfocan más al tráfico de tierras y por lo tanto, es materia de apropiaciones ilícitas por sector, más no por valoración por metros cuadrados (Fiscalía General del Estado, 2015).

Es menester indicar que la relación en cuanto a obtener un inmueble por compraventa u otro contrato, puede corresponder a la posibilidad de que los delincuentes administren el valor del inmueble con la otra parte ya que los certificados de avalúo de acuerdo a los determinantes expuestos en la **Ilustración 14**, determinan el valor de la transferencia de dominio, aun cuando los fideicomisos o empresas intermediarias inmobiliarias proponen un precio de acuerdo a la entrega de obra con las especificaciones del beneficiario y al crédito otorgado por las instituciones financieras (Laines, 2015).

No obstante, la delincuencia en el sector maneja la determinación de estipular un valor de acuerdo al certificado de avalúo por el valor legal de la minuta, que sería un comprobante fedatario pero que no podría ser la transferencia monetaria entre los comparecientes. Así mismo, la donación, en virtud que es una transferencia de dominio gratuita a favor de otra persona, puede ser manipulada debido a que el inmueble tiene su valor municipal, adquirido previamente y posterior, deberá ser transferido para deshacer el activo objeto de algún delito. Todos estos parámetros son expuestos y fundamentados en las fases de lavado de dinero y relacionado a los métodos de lavar capitales sobre inmuebles, perjudicando a las instituciones en cantidades incuantificables, como es la de perder la reputación, la administración, y la libertad; así como la metodología operacional de compradores ficticios, los cuales se dan a nivel internacional (El tiempo, 2008).

Ilustración 14. Fases de lavado en la adquisición de un inmueble



Elaborado por: La autora

4.4.8 Confidencialidad de los procedimientos

Las diversas organizaciones estatales dedicadas al control de los delitos de cualquier tipo, en Ecuador, no están conectadas entre sí, es decir que aún no han generado una red de utilidad para la consecución de sus propios objetivos. Esto quizá se deba al temor de sus funcionarios de que los delincuentes ingresen al sistema y aprendan o inventen otras formas de evasión.

Esta situación incidió de manera negativa, incluso, en la elaboración de esta investigación.

Esto desemboca en que los procesos exitosos no sean replicados en otras instituciones en diferentes niveles de control, de gobierno o territorio. Hay dos resultados negativos de esto: a) se ralentiza la persecución de los delitos y el sometimiento de sus hacedores; y b) se ralentiza el progreso y aprendizaje de los funcionarios de aquellas unidades de investigación en cada organización estatal dedicada o no al control.

CONCLUSIONES

En la presente investigación, se encontró que existen limitaciones para mitigar los riesgos de lavado de dinero en las entidades que incurren actividades del sector inmobiliario, especialmente cuando se requiere un estudio pormenorizado de su incidencia financiera, ya que las operaciones no son accesibles por la reserva de información, inclusive a las mismas instituciones. Sin embargo, se expusieron procedimientos administrativos que aporten al desarrollo del control en la actividad inmobiliaria y que son necesarios mediante la aplicación de sistemas informáticos para conservar la información histórica y que evite la alteración o eliminación de la información por parte de los delincuentes, para que de esta manera, los mecanismos puedan quedar estandarizados.

Aun cuando existe poca o casi nula información, se detectó un mínimo porcentaje de posible incidencia financiera en el sector inmobiliario, mediante transacciones sospechosas en el caso Durán como presunción de actividades ilícitas, mediante mecanismo que verifican la información obtenida en este estudio y que representa un factor de registros atípicos o falta de actualización de información obtenida en la documentación o de herramientas estadísticas.

Este número no implica que no ocurran estos ilícitos con mucha frecuencia, sino que pudieran implicar que aún no es posible al sector público detectarlos, ya que los que sí lo fueron, ocurrieron fuera de los parámetros considerados en sólo uno de los cinco cantones con mayor población, así como un importante nivel productivo, del Ecuador. Esto, añadido a las cifras internacionales, ha mostrado que el lavado de activos en Ecuador sí es un problema social significativo y que requiere de mayores controles de las autoridades.

La relevancia de la identificación de las pérdidas que puede concurrir las instituciones y la sociedad se da por la falta de prevención, de acuerdo a posibles casos que no son detectados a tiempo y pueden representar costos financieros altos a las entidades que operan en el sector inmobiliario, que son irreparables, e incurren a destituciones y responsabilidades penales para funcionarios públicos y privados.

El sector inmobiliario en el cantón Durán manifiesta una leve incidencia en sectores grandes, donde el precio del inmueble no es concurrente con la información que reposa en el catastro municipal, lo que refiere a su valor por metro cuadrado, por lo que, ante sus problemas de obtención de información y regularización de acuerdo a los

documentos presentados, es necesario implementar mecanismos de prevención, además de las que miden el riesgo, tales como formularios que generan matriz de riesgo.

Por lo tanto, es necesario aplicar por parte de los sujetos obligados herramientas como el Criterio de Chauvenet y el Principio de Pareto de acuerdo a las bases de datos que contengan en cada institución y llevar un control interno constante para mitigar el riesgo de lavado de dinero desde el inicio de la obtención del inmueble hasta registrar en los registros públicos correspondientes. Asimismo, las instituciones obligadas, en especial las instituciones referentes al sector inmobiliario y el registro de inmuebles deben financiar la capacitación de los funcionarios públicos en la prevención de lavado de activos que se ajustable a cada institución y por ende, de la aplicación de software con los mecanismos propuestos.

Por último, no olvidar que los mecanismos que en esta tesis se han sugerido son dirigidos a la detección temprana, de naturaleza administrativa, y al posible corregimiento de los ilícitos en curso, pues dada la tecnología de la que gozan los individuos su cometimiento pudiera ser tan rápido que tan solo la detección pudiera ser demasiado tarde; peor la aprehensión de los delincuentes.

RECOMENDACIONES

Es importante la aplicación de mecanismos de detección temprana, como el Criterio de Chauvenet, el Principio de Pareto y la Matriz de Riesgo, aquí analizados para el caso Durán, sin embargo aplicable a nivel nacional, pues así se formalizaría cualquier investigación de lavado de activos, conllevando esto que la eliminación del investigador no implique la eliminación del caso investigado. Si no se formaliza de una manera como la aquí indicada esto fuera muy difícil, dados los elevados índices de corrupción y el temor que puede generar una amenaza a los funcionarios públicos por parte de los perpetradores.

La implementación de prácticas de control que refieren a medidas de convergencia para la prevención de lavado de dinero en todos los sectores sin restricción ni diferencia es relevante, ya que de ser necesario, se adaptan de acuerdo a la actividad principal que realizan los individuos.

Con el modelo COSO III, una prevención de riesgo mediante los criterios de identificación para la obtención de un inmueble, evaluación relacionada a la transacción y a los resultados obtenidos en la presente investigación, actividades de control mediante los mecanismos propuestos, comunicación con el usuario y a nivel institucional, y finalmente, monitoreo para la prevención del riesgo; es la correspondiente medida de debida diligencia para la institución respectiva que realice todo tipo de transacción de los inmuebles, lo cual es aplicable a nivel general.

Así mismo, es importante procurar que las autoridades impongan medidas de prevención externa y que no detengan el control sobre las instituciones obligadas. Estas, por otro lado, deben implementar las medidas necesarias a fin que se erradique el lavado de activos en el Ecuador.

REFERENCIAS

- ACIB (2015) **Entrevista** a Cbr. Héctor Macías, Mgs., Presidente de la Asociación de Corredores de Bienes Raíces, septiembre 25 de 2015.
- ACIS. (n.d.) **Matriz Riesgos**. Obtenido el 08 de noviembre de 2015, Asociación Colombiana de Ingenieros de Sistemas, página web de Publicaciones:
http://www.acis.org.co/fileadmin/Curso_Memorias/Curso_CMMI_Sep06/Modulo%205%20-%20Corporate%20Maturity%20/Ejemplos/Matriz%20Riesgos.xls
- Albanese, D. (julio-septiembre de 2012). **Análisis y evaluación de riesgos: Aplicación de una matriz de riesgo en el marco de un plan de prevención contra el lavado de activos**. 207 (3). *Revista Base (Administração e Contabilidade) da UNISINOS* Obtenido el 16 de noviembre de 2015, de:
<http://www.redalyc.org/articulo.oa?id=337228651001>
- Ashin , P. (2012, junio). **Dinero sucio, un verdadero problema** [versión electrónica]. 4(2), 39. *International Monetary Fund*. Obtenido el 27 de mayo de 2015, de
<https://www.imf.org/external/pubs/ft/fandd/spa/2012/06/pdf/ashin.pdf>
- Australian transaction reports and analysis centre. (2008). **Module 4. Risk Assessment for your AML/CTF Program**. *Australian Government*. Australia. Obtenido el 08 de noviembre de 2015, de:
http://www.austrac.gov.au/elearning_amlctf_programcourse/pdf/mod4/aml_programs_module4.pdf
- Banco Central de Colombia. (2015). **Tasa de Cambio del peso colombiano**. *Banco Central de Colombia*. Colombia. Obtenido el 29 de mayo de 2015, de:
<http://www.banrep.gov.co/es/trm>
- Bautista, N., Castro, H., Rodríguez, O., Moscoso, A., & Rusconi, M. (2005). **Aspectos dogmáticos, criminológicos y procesales del lavado de activos**. 9. Obtenido el 09 de octubre de 2015, Washington D.C., Organización de Estados Americanos, de:
http://www.oas.org/juridico/pdfs/mesicic4_reptom_libro.pdf
- Bonet, J., Muñoz, A., & Pineda, C. (2014). **El potencial oculto. Factores determinantes y oportunidades del impuesto a la propiedad inmobiliaria en América Latina**. *Banco Interamericano de Desarrollo*. Obtenido el 15 de diciembre de 2015, de:
<http://www.hacienda.go.cr/cifh/sidovih/uploads/archivos/Articulo/El%20potencial%20oculto->

factores%20determinantes%20y%20oportunidades%20del%20impuesto.pdf#page=57

Cavagnaro, J. A. (2015). **500 mayores empresas del Ecuador**. *Vistazo*, pp. 139-166.

Chena, P. I., Amoretti, L. T., & Kielmayer, G. (s.f.). **Guía para la construcción de matrices de riesgo de lavado de activos y financiamiento del terrorismo. Una propuesta en base a la experiencia Argentina**. 33. *Unidad de Información Financiera – Argentina*, Obtenido el 24 de agosto de 2015, de:

http://www.uif.gov.ar/uif/images/Documento_Final_Guia_Matriz_LA-FT.pdf

CICAD. (2012, 24 de Julio). **Convenios y instituciones internacionales que tratan el problema de lavado de activos**. Obtenido el 24 de agosto de 2015. Washington D.C., Organización de los Estados Americanos, de:

[http://www.cicad.oas.org/Main/Template.asp?File=/lavado_activos/framework_spa.a
sp](http://www.cicad.oas.org/Main/Template.asp?File=/lavado_activos/framework_spa.asp)

Cordero, I. B., Caparrós, E. F., Prado, V., & Zaragoza, J. (2014, Febrero). **Combate al Lavado de Activos desde el Sistema Judicial**. Obtenido el 26 de agosto de 2015, Washington D.C., Organización de los Estados Americanos, de:

[http://www.cicad.oas.org/Lavado_Activos/esp/Documentos/OEA%20CICAD%20
LIBRO%204%20EDICION.pdf](http://www.cicad.oas.org/Lavado_Activos/esp/Documentos/OEA%20CICAD%20LIBRO%204%20EDICION.pdf)

Dalcol, L. A. (2011, 18 de Julio). **La evasión fiscal y el lavado de activos**. [versión electrónica]. *ElDiaOnline.com*. Obtenido el 18 de octubre de 2015, de:

<http://www.com/la-evasion-fiscal-y-el-lavado-de-activos/>

Dirección de catastro y Avalúo de bienes inmuebles DICABI. (2005, Agosto). **Manual de Valuación Inmobiliaria**. 8-9, Obtenido el 13 de enero de 2015, Ministerio de Finanzas Públicas, de:

http://www.minfin.gob.gt/downloads/leyes_manuales/manuales_varios/dicabi.pdf

Division of Mathematical Sciences. (n.f.). **Risk Assessment Matrix**. Obtenido el 07 de noviembre de 2015. Nanyang Technological University, página web de biblioteca Division of Mathematical Sciences:

http://www.spms.ntu.edu.sg/mas/Safety/Safety_Doc/RA%20SPMS%20180512.xls

Ecuador. Presidencia de la República. (1966). **Ley de Registro**. Quito. Registro Oficial 150.

Ecuador, Asamblea Nacional. (2010, Diciembre). **Ley Reformatoria de la Ley para reprimir el lavado de activos**. Quito: Registro Oficial 352, Primer suplemento.

- Ecuador, Asamblea Nacional. (2010, 19 de Octubre). *Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización*. Quito: Registro Oficial 303. Suplemento.
- Ecuador, Asamblea Nacional. (2014, 10 de febrero). *Código Orgánico Integral Penal*. Quito. Registro Oficial 180. Suplemento
- Ecuador, Congreso Nacional. (2005). *Código Civil. De la tradición. Segundo Libro*. Quito: Registro Oficial 58, Suplemento.
- Ecuavisa. (2015, 01 de abril). **Banco del IESS reduce el interés para créditos hipotecarios**. [versión electrónica]. *Ecuavisa.com*. Obtenido el 01 de abril de 2015, de: <http://www.ecuavisa.com/articulo/noticias/actualidad/104483-banco-del-iess-reduce-interes-creditos-hipotecarios>
- Ekos. (2011, septiembre). *La especulación invita al Lavado*. Ekos Negocios, (pp.98-105).
- El tiempo. (2008, 6 de febrero). **Así se hace el lavado de dineros ilícitos a través de la finca raíz**. *El Tiempo*. Obtenido el 11 de febrero de 2015, de: <http://www.eltiempo.com/archivo/documento/CMS-3948503>
- El Universo. (2011, 13 de Junio). **'Lavadora' usó a migrantes para enviar \$ 25 millones al Ecuador** [versión electrónica]. *El Universo Online*. Obtenido el 09 de Junio de 2015, de: <http://www.eluniverso.com/2011/06/13/1/1422/lavadora-uso-migrantes-enviar-25-millones-ecuador.html>
- El Universo. (2015, 7 de agosto). **14,9 % de delitos en 2015 han sido en motos en Guayaquil, Durán y Samborondón** [versión electrónica]. *El Universo Online*. Obtenido el 18 de octubre de 2015, de: <http://www.eluniverso.com/noticias/2015/08/07/nota/5057185/149-delitos-ano-han-sido-motos>
- Estacio, J. (2005, marzo). **Programa Regional Andino para la reducción y mitigación de riesgos**. *SENPLADES-CAF*. Obtenido en 07 de diciembre de 2015, de: http://www.disaster-info.net/PED-Sudamerica/leyes/leyes/suramerica/ecuador/otranorm/PLAN ESTRATEGICO_R EDUCION_RIESGO.pdf
- FATF-GAFI. (2015, 27 de febrero). *FATF Public Statement - 27 February 2015*. Obtenido el 10 de noviembre de 2015, de Financial Action Task Force:

- <http://www.fatf-gafi.org/topics/high-riskandnon-cooperativejurisdictions/documents/public-statement-february-2015.html>
- FATF-GAFI. (2015). **Find a country**. Obtenido el 10 de noviembre de 2015, de Financial Action Task Force-Grupo de Acción Financiera: <http://www.fatf-gafi.org/countries/>
- FGE. (2014). **Informe Anual de Labores 2014** [versión electrónica]. *Fiscalía General del Estado*. Obtenido el 25 de mayo de 2015, de: <https://app.box.com/s/geiuksyw5l43cttue80nakat4bnjtpxh>
- FGE. (2015, 15 de Febrero). **Fiscalía endurece lucha contra el lavado de activos**. *Fiscalía General del Estado*. Obtenido el 25 de mayo de 2015, de: <http://www.fiscalia.gob.ec/index.php/sala-de-prensa/3138-fiscal%C3%ADa-endurece-lucha-contrael-lavado-de-activos.html>
- FGE. (2015). **Búsqueda_Durán**. *Fiscalía General del Estado*. Obtenido el 15 de noviembre de 2015, de: <https://cse.google.com.ec/cse/publicurl?cx=004417046223632233392:v9bpb3kq3ko>
- GAFILAT. (2011, diciembre). **Información de Evaluación Mutua sobre lucha contra el lavado de activos y financiamiento de terrorismo**. *GAFILAT* Obtenido el 03 de noviembre de 2015 de: http://www.gafilat.org/UserFiles/documentos/es/evaluaciones_mutuas/Ecuador_3era_Ronda_2011.pdf
- GAFILAT. (2011). **Informe de Avance de Evaluación Mutua de Ecuador**. *Procuraduría General del Estado*. Obtenido el 26 de junio de 2015, de: <http://www.pge.gob.ec/index.php/documents/descargas/461-informe-gafisud-julio-2012/file>
- GAFILAT. (2015). **Evaluaciones mutuas e informes de seguimiento**. *GAFILAT*. Obtenido el 18 de octubre de 2015, de: <http://gafilat.org.iplan-unix-03.toservers.com/content/biblioteca/>
- GAFISUD. (2012, Febrero). **Las Recomendaciones del GAFI**. *Financial Action Task Force*. Obtenido el 09 de octubre de 2015 de: <http://www.fatf-gafi.org/media/fatf/documents/recommendations/pdfs/FATF-40-Rec-2012-Spanish.pdf>

- Gonzales, J., Ponce, P., Rojas, J., & Villanueva, B. (2011). *Lavado de activos*. Obtenido el 25 de mayo de 2015, Universidad de San Martín de Porres, página web de Biblioteca de Prof. José Hurtado Pozo:
http://perso.unifr.ch/derechopenal/assets/files/obrasportales/op_20120708_02.pdf
- Hernández Sampieri, R., Fernández Collado, C., & Baptista Lucio, M. P. (2010). *Método de la investigación-Quinta edición*. México: McGrawHill.
- Instituto Costarricense sobre Drogas. (2015). *Lavado de Activos*. Instituto costarricense sobre drogas. Obtenido el 09 de junio de 2015 de:
<http://www.icd.go.cr/portalicd/index.php/lavado-uif/lavado-uif>
- Instituto Geográfico Militar del Ecuador. (2015). **Mapa de Delitos contra la Propiedad a nivel provincial**. Instituto Geográfico Militar del Ecuador. Obtenido el 14 de noviembre de 2015, de:
http://www.geoportalignm.gob.ec/geonetwork/srv/es/graphover.show?id=12252&fname=SEG-17_1.png&access=public
- Jiménez, F. (2006). *Macroeconomía: Enfoques y Modelos*. Lima: Pontificia Universidad Católica del Perú.
- Johnson, R. (s.f.). *Estadística elemental*. p.57. México: Grupo Editorial Iberoamérica.
- Laines, A. (2015). **Retraso en créditos afectó a inmobiliarias**. *El Comercio*. Obtenido el 04 de junio 2015, de: <http://www.elcomercio.com/actualidad/negocios/retraso-creditos-afecto-a-inmobiliarias.html>
- Llerena, P. M. (2002, 23 de Mayo). **La criminalidad organizada transnacional y finanzas**. *El Banco Mundial*. Obtenido el 29 de Mayo de 2015, de:
<http://info.worldbank.org/etools/docs/library/109204/llerena.pdf>
- Llorens, F. (2014, 15 de Septiembre). *Campus virtuales: de gestores de contenidos a gestores de metodologías*. Obtenido el 16 de diciembre de 2015, Universidad de Alicante, página web de Revista de Educación a Distancia:
<http://www.um.es/ead/red/42/faraon.pdf>
- Ministerio de Interior. (2015). *Etiqueta Durán*. Obtenido el 15 de noviembre de 2015. Ministerio del Interior: <http://www.ministeriointerior.gob.ec/tag/duran/>
- Naciones Unidas. (1988). *Convención de las Naciones Unidas contra el tráfico ilícito de estupefacientes y sustancias sicotrópicas*. Obtenido el 26 de agosto de 2015. Naciones Unidas, de: https://www.unodc.org/pdf/convention_1988_es.pdf

- Ngai, E., Hu, Y., Wong, Y., Chen, Y., & Sun, X. (2010, 19 de Agosto). **The application of data mining techniques in financial fraud detection: A classification framework and an academic review of literature.** *Science Direct*. China. Obtenido el 16 de noviembre de 2015. de:
<http://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S0167923610001302>
- Omar, N., Johari, Z., & Arshad, R. (2014, Agosto). **Money laundering - FATF special recommendation VIII: a review of evaluation reports.** *Science Direct*. Malaysia. Obtenido el 28 de abril de 2015, de:
<http://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S1877042814038877>
- Organización Internacional para las Migraciones. (2012). **Perfil Migratorio del Ecuador 2011.** Obtenido el 17 de noviembre de 2015, de Instituto Nacional de Estadísticas y Censos, de:
http://www.inec.gob.ec/publicaciones_libros/perfil_migratorio_julio_30_2012.pdf
- Orozco, M. (2015, 05 de abril). **El ABC de los nuevos créditos hipotecarios.** [versión electrónica]. *El comercio*. Obtenido el 03 de junio de 2015, de:
<http://www.elcomercio.com/actualidad/abc-nuevos-creditos-hipotecarios-3.html>
- Portafolio. (2011, Agosto). **\$16 billones anuales en lavado de activos; Valle, Antioquia y Bogotá los más sospechosos de esta operación.** [versión electrónica]. *Revista Portafolio*, Obtenido el 29 de mayo de 2015, de:
<http://www.portafolio.co/economia/16-billones-anuales-lavado-activos>
- Portal Inmobiliario. (2015, 17 de abril). **La vivienda de hasta USD 70000 toma fuerza.** *Portal inmobiliario*. Obtenido el 16 de noviembre de 2015, de:
<http://www.portalinmobiliario.com.ec/Noticias/ResumenPrensa/La-vivienda-de-hasta-USD-70000-toma-fuerza-/420>
- Professional standards authority. (s.f.). **Template of Risk Matrix.** Obtenido el 07 de noviembre de 2015. Professional standards authority, de:
<https://www.professionalstandards.org.uk/docs/voluntary-registers/risk-matrix-template.xlsx?sfvrsn=4>
- Real Academia Española. (2015). **Significado de Incidencia.** Obtenido el 30 de junio de 2015. Real Academia Española, de:
<http://buscon.rae.es/drae/srv/search?id=WnZmlG7lzDXX2yJrITAS>
- Registrador de Propiedad (2015) **Entrevista personal**, 21 de septiembre de 2015

- Rodríguez-Azuero Abogados. (s.f.). *Análisis de la normativa para la prevención de lavado de activos*. Obtenido el 30 de junio de 2015. Quito. Bolsa de Valores de Quito de: http://www.bolsadequito.info/uploads/promocion-y-capacitacion/publicaciones/analisis-de-la-normativa-para-la-prevencion-de-lavado-de-activos/120209181643-854a461c5ff0496984723b10252e1f57_analisisbvq-caf.pdf
- Ruiz Muñoz, D., & Sánchez Sánchez, A. M. (s.f.). *Apuntes de estadística*. Obtenido el 18 de octubre de 2015. Facultad de Ingeniería industrial, de: <http://www.facii.ec/biblio/pdf/estdes2.pdf>
- Schneider, F. (2010, Febrero). *Money laundering and Financial means of organized crime: Some preliminary empirical findings*. Obtenido el 11 de octubre de 2014. Berlin. Economics of Security working paper series: https://www.diw.de/documents/publikationen/73/diw_01.c.354167.de/diw_econsec0026.pdf
- Schneider, F. (2011, Agosto). *The Financial flows of the transnational crime: Some preliminary empirical results*. Obtenido el 10 de julio de 2015. Berlin. European Security Economics, de: http://www.diw.de/documents/publikationen/73/diw_01.c.386647.de/diw_econsec0053.pdf
- SENPLADES. (2014, 21 de febrero). *Sistema Nacional de Información*. Obtenido el 18 de octubre de 2015. Ficha de cifras generales. Cantón Durán, Provincia del Guayas, de: http://app.sni.gob.ec/sni-link/sni/Portal%20SNI%202014/FICHAS%20F/0907_DURAN_GUAYAS.pdf
- SEPS. (2014). *Rendición de cuentas 2014*. Obtenido el 18 de octubre de 2015. Superintendencia de Economía Popular y Solidaria, de: <http://issuu.com/alelozanocazar/docs/librorendiciondecuentas2014/63?e=2315645/12017613>
- SIISE. (2010). *Consultas territoriales*. Obtenido el 20 de agosto de 2015, Sistema de Indicadores Sociales del Ecuador: <http://www.siise.gob.ec/siiseweb/siiseweb.html?система=1#>
- Stroligo, K., Intscher, H., & Davis-Crockwell, S. (2013, Julio). *Suspending suspicious transactions*. Obtenido el 03 de noviembre de 2014. Washington D.C., The World Bank, de: <http://www.egmontgroup.org/library/download/353>

- Torres, A. (2015, 22 de Marzo). *Lavadores tejen redes de firmas de papel para evadir los controles*. [versión electrónica]. pág. 5. Obtenido el de 2015. Quito. El Comercio, de: <http://www.elcomercio.com/actualidad/lavado-dinero-redes-empresas-papel.html>
- Trujillo, O., Reyes, O., & Ramírez, R. (2014, 31 de enero). *Detenidos varios sospechosos de cometer delitos en Durán*. Obtenido el 15 de noviembre de 2015. Policía Nacional del Ecuador, de: <http://www.policiaecuador.gob.ec/detenidos-varios-sospechosos-de-cometer-delitos-en-duran/>
- UAF. (2014). *Catálogos*. Obtenido el 20 de diciembre de 2015, Unidad de Análisis Financiero – UAF, de: <http://www.uaf.gob.ec/index.php/servicios-institucionales/descargar-catalogos-para-estructura-de-reportes>
- UAF Chile. (2015). *Informes estadísticos*. Obtenido en Junio de 2015, Unidad de Análisis Financiero del Gobierno de Chile, de: <http://www.uaf.cl/>
- UNODC. (2004, Noviembre). *Convención de las Naciones Unidas contra la delincuencia organizada transnacional y sus protocolos*. Obtenido el 10 de julio de 2015. Oficina de las Naciones Unidas contra la Droga y el Delito, de: (<http://www.un.org/disarmament/convarms/ATTPrepCom/Background%20documents/Firearms%20Protocol%20-%20S.pdf>)
- UNODC. (2012, Septiembre). *Delincuencia organizada transnacional en Centroamérica y el Caribe.- Una Evaluación de las amenazas*. Obtenido el 29 de mayo de 2015, Oficina de las Naciones Unidas contra la Droga y el Delito, de: (http://www.unodc.org/documents/data-and-analysis/Studies/TOC_Central_America_and_the_Caribbean_spanish.pdf)
- UNODC. (2014). *World Drug Report 2014*. Obtenido el 15 de junio de 2015, United Nations Office on Drugs and Crime. de: https://www.unodc.org/documents/wdr2014/World_Drug_Report_2014_web.pdf
- UNODC. (2015). *Crimen Organizado Transnacional*. Obtenido el 01 de junio de 2015, Oficina de las Naciones Unidas contra la droga y el Delito. de: <http://www.unodc.org/ropan/es/organized-crime.html>
- UNODC Statistics. (2015). *Data sources*. Obtenido el 28 de abril de 2015, UNODC Statistics, de: <https://data.unodc.org/>

Vela, C. (2012, Septiembre). **Estudios estadísticos del sector inmobiliario**. *Clave-Bienes Raíces*. Obtenido el 03 de junio de 2015, de:
<http://www.clave.com.ec/index.php?idSeccion=739>

GLOSARIO

ADMINISTRACIÓN DE RIESGO: enfoque que se realiza para gestionar la mitigación de riesgo de LA/FT mediante medidas preventivas y efectivas.

ACTIVIDADES Y PROFESIONES NO FINANCIERAS DESIGNADAS: sujetos obligados en la administración del riesgo de prevención de LA/FT que no pertenecen al sector financiero

BIENES: Según GAFI, Bienes significa activos de cualquier tipo, sean corpóreos o incorpóreos, muebles o inmuebles, tangibles o intangibles, y documentos legales o instrumentos que evidencien la titularidad en, o la participación en, tales activos.

DEBIDA DILIGENCIA: Políticas atribuidas de prevención de riesgo de LA/FT de acuerdo a la actividad comercial y con relación a la información y documentos obtenidos en las operaciones sobre las personas naturales o jurídicas.

FACTORES DE RIESGO: causas que ayudan a identificar el riesgo sobre lavado de activos, financiamiento de terrorismo, reputacional, legal, operativo, o de contagio y que influye en el primero mencionado.

INMOBILIARIA: personas jurídicas que prestan servicios para la comercialización de inmuebles disponibles.

LAVADO DE ACTIVOS: Delito internacional a cargo de organizaciones delictivas o delincuentes independientes que funciona mediante la inserción de dinero producto de actividades ilegales en el sector financiero para convertirlo en dinero lícito y que proviene de otros delitos subyacentes.

NOTARIOS: Funcionario público que tiene como función dar fe sobre los contratos que se realizan en atribución a su profesión dando garantía de seguridad y legalidad de aquellos documentos.

OFICIAL DE CUMPLIMIENTO: Persona encargada y autorizada por la Unidad de Análisis Financiero a reportar las operaciones que realizan las instituciones

obligadas de acuerdo a los parámetros establecidos y que tiene funciones gerenciales y de toma de decisiones.

OPERACIÓN INUSUAL E INJUSTIFICADA: transacciones que se califican como sospechosas ante la actividad económica y que no indique una justificación razonable.

ORGANIZACIONES INTERNACIONALES: Instituciones que trabajan a nivel global por el bienestar de la comunidad y por las actividades que se realizan.

SUJETO OBLIGADO: Es la persona natural o jurídica que la Ley determine con la obligación de reportar a la Unidad de Análisis Financiero sobre las actividades que realiza.

PERSONA EXPUESTA POLÍTICAMENTE (PEP): Personas que ocupan o han ocupado alguna función pública o se caracterizan en la administración pública de altos rangos o funcionarios de categorías menores. Se considera una PEP hasta los 5 años de haber cumplido una función pública en la ley nacional.

PERSONA NATURAL: Individuo que transa en el sector real de manera independiente.

PERSONA JURÍDICA: Institución o persona ficticia que es administrada por una persona natural para realizar actividades comerciales.

REGISTROS DE PROPIEDAD: Instituciones públicas que se identifican en cada cantón y están obligadas a registrar y funciona como autoridad competente otorgar y custodiar la información pública sobre los bienes inmuebles de su dependencia.

REPORTE ROII: Reporte de las operaciones inusuales o injustificadas generados por los sujetos obligados.

REPORTE RESU: Reporte de las operaciones que igualen o superen el umbral, generados por los sujetos obligados.

RIESGO: Posibilidad de vulnerabilidad de actividades ilegales por alguna actividad de acuerdo a los factores en su legalidad.

SEÑALES DE ALERTA: medidas de prevención que son generadas internamente como efecto de la debida diligencia y que se identifican sobre los factores de riesgo.

TERRORISMO: Actividades ilícitas relacionadas a la gestión o manifestación que afectan a la convivencia social y se asocia a la delincuencia y la generación de conflictos terroristas.

TRANSFERENCIA DE DOMINIO: Traspaso de la potestad de algo a otra persona.

UNIDAD DE ANÁLISIS FINANCIERO: Institución gubernamental encargada de la prevención de lavado de activos y financiamiento de terrorismo en cada país.

UMBRAL: Monto de dinero considerado como vulnerable para la prevención del LA/FT sobre las transacciones comerciales.

USUARIO: Persona natural o jurídica que realiza transacciones en una institución u organización.

APÉNDICE 1

Entrevista verbal con los integrantes institucionales para obtener un inmueble

CRITERIOS DE CONSULTA:

Control para prevenir lavado de activos:

- ¿Tienen criterios de prevención de lavado de activos en su institución?
- ¿Han implementado políticas de debida diligencia, tales como matrices de riesgo?
- ¿Cuáles han sido los criterios para elaborar una matriz de riesgo en la prevención de lavado de activos en el sector inmobiliario?
- ¿Tienen formulario de prevención de lavado de dinero o financiamiento de terrorismo?
- ¿Cree usted que la incidencia de LA/FT puede afectar financieramente a su institución?

Informes a la UAF:

- ¿Realizan informes mensuales a la UAF?
- ¿Realizan informes de operaciones inusuales e injustificadas a la UAF?

APÉNDICE 2

No.	SECTOR	NÚMERO DE TRANSACCIONES POR SECTOR
1	BARRIO RECREO BALSERA	5
2	CENTRO	49
3	CIUDADELA ALBERTO MALDONADO	21
4	CIUDADELA BRISAS DEL ESTERO	3
5	CIUDADELA DEMOCRATICA NORTE	19
6	CIUDADELA DEMOCRATICA SUR	5
7	CIUDADELA DERECHO DE LOS POBRES	1
8	CIUDADELA DIECIOCHO DE ABRIL	1
9	CIUDADELA DOCTOR GUILLERMO GILBERT ESTRADA	13
10	CIUDADELA EL PROGRESO	6
11	CIUDADELA FERROVIARIA DOS	7
12	CIUDADELA FERROVIARIA UNO	10
13	CIUDADELA HECTOR COBOS UBILLA	8
14	CIUDADELA LA HERRADURA	4
15	CIUDADELA LOS CEREZOS	7
16	CIUDADELA LOS ESTEROS	1
17	CIUDADELA MARIA PIEDAD	3
18	CIUDADELA MOLINA DE FRANK	4
19	CIUDADELA ORAMAS GONZALEZ	14
20	CIUDADELA PEDRO MENENDEZ GILBERT	19
21	CIUDADELA PRIMAVERA UNO	30
22	CIUDADELA RECREO FAE	1
23	CIUDADELA RIO GUAYAS	3
24	CIUDADELA SANTA MARIANITA	1
25	CIUDADELA SANTA ROSA	0
26	CIUDADELA UNIDAD NACIONAL	10
27	CIUDADELA UNION Y PROGRESO	3
28	COMITÉ DE EXPROPIACION DE LOS TERRENOS DE ELOY ALFARO	22
29	COMPLEJO HABITACIONAL CAMPO Y SOL	10
30	CONJUNTO RESIDENCIAL CENTRO VIAL	20
31	CONJUNTO RESIDENCIAL CIUDAD VALENCIA UNO	23
32	CONJUNTO RESIDENCIAL EL DORADO	8
33	CONJUNTO RESIDENCIAL JARDINES DE PANORAMA LOTIZACION INDURAN	60
34	COOPERATIVA DE SERVICIOS COMUNALES DOCE DE NOVIEMBRE	15
35	COOPERATIVA DE VIVIENDA ABEL GILBERT PONTON DOS	5
36	COOPERATIVA DE VIVIENDA ABEL GILBERT PONTON UNO	21
37	COOPERATIVA DE VIVIENDA ALGARROBOS	5

38	COOPERATIVA DE VIVIENDA ANA MARIA DE OLMEDO	15
39	COOPERATIVA DE VIVIENDA DEL EJERCITO DIVISION GUAYAS	13
40	COOPERATIVA DE VIVIENDA DIEZ DE ENERO	1
41	COOPERATIVA DE VIVIENDA DOS DE MAYO	16
42	COOPERATIVA DE VIVIENDA EL PARAISO	1
43	COOPERATIVA DE VIVIENDA ELSA BUCARAM	2
44	COOPERATIVA DE VIVIENDA FERROVIARIA NUMERO TRES	0
45	COOPERATIVA DE VIVIENDA HEROES NACIONALES	2
46	COOPERATIVA DE VIVIENDA LOS HELECHOS	65
47	COOPERATIVA DE VIVIENDA LOS SAUCES	20
48	COOPERATIVA DE VIVIENDA LUZ MARIA	1
49	COOPERATIVA DE VIVIENDA MARTHA BUCARAM DE ROLDOS	2
50	COOPERATIVA DE VIVIENDA POLICIA NACIONAL	10
51	COOPERATIVA DE VIVIENDA POPULAR GUAYAS	5
52	COOPERATIVA DE VIVIENDA PUEBLO ORGANIZADO	2
53	COOPERATIVA DE VIVIENDA URBANA BIENESTAR PARA TODOS	7
54	COOPERATIVA DE VIVIENDA URBANA COLINAS DE LAS CABRAS	10
55	COOPERATIVA DE VIVIENDA URBANA INTERES SOCIAL LOTIZACION EL BOSQUE	10
56	COOPERATIVA DE VIVIENDA VIDA NUEVA DOS MIL	13
57	COOPERATIVA DIECISEIS DE OCTUBRE	2
58	COOPERATIVA DE VIVIENDA SAN ENRIQUE	7
59	COOPERATIVA EL ARBOLITO	0
60	COOPERATIVA EL TREBOL	1
61	COOPERATIVA FRENTE DE LUCHA POPULAR	1
62	COOPERATIVA LAS VIOLETAS	1
63	COOPERATIVA LOS ALMENDROS	0
64	COOPERATIVA MARIANITA DE JESUS	4
65	COOPERATIVA VEINTISIETE DE DICIEMBRE	3
66	FUNDO RUSTICO MARIA MAGDALENA	6
67	HACIENDA EL GUAYABO	1
68	HACIENDA LA CARMELA	2
69	HACIENDA LA DELICIA	0
70	HACIENDA LA DENISSE	2
71	HACIENDA LOS ANGELES	1
72	HACIENDA MARGARITA	4
73	HACIENDA MATANZA	2
74	HACIENDA SAN ENRIQUE	4
75	HACIENDA SAN FRANCISCO	0
76	HACIENDA YAMILE	17
77	HUERTOS FAMILIARES Y VACACIONALES EL RECREO	41
78	LOTIZACION ANTONIO JOSE DE SUCRE	7
79	LOTIZACION BRISAS DE SANTAY	37

80	LOTIZACION CANALES DEL PEÑON	3
81	LOTIZACION CARLOS CARRERA SAAVEDRA	2
82	LOTIZACION CHOJAMPE	4
83	LOTIZACION CINCO HERMANAS	3
84	LOTIZACION COLINAS DE DURAN	13
85	LOTIZACION COLINAS DEL VALLE	9
86	LOTIZACION DE EMPLEADOS DE LA EMPRESA DE ALCANTARILLADO DE GUAYAQUIL	8
87	LOTIZACION DE LOS TERRENOS DE LOS TRABAJADORES DE LA UNIVERSIDAD DE GUAYAQUIL	1
88	LOTIZACION DOS HERMANOS	8
89	LOTIZACION EL TEJAR	4
90	LOTIZACION EN PREDIOS RUSTICOS CERRO GRANDE	5
91	LOTIZACION FINCAS AGRICOLAS	1
92	LOTIZACION FINCAS VACACIONALES DELIA	23
93	LOTIZACION GLADYS MALDONADO DE SANTOS	4
94	LOTIZACION GRILLO GILBERT	6
95	LOTIZACION HERMANO GREGORIO UNO	12
96	LOTIZACION HERMANO GREGORIO DOS	3
97	LOTIZACION HOGAR Y TECHO	1
98	LOTIZACION INDUSTRIAL LA FERIA	11
99	LOTIZACION INDUSTRIAL AL RIO	1
100	LOTIZACION ISMAEL PEREZ CASTRO	8
101	LOTIZACION JACARANDA	1
102	LOTIZACION LA DOLOROSA	1
103	LOTIZACION LAS BRISAS	29
104	LOTIZACION LAS PLAYAS	4
105	LOTIZACION LAS TERRAZAS	5
106	LOTIZACION LAS VILLAS	0
107	LOTIZACION LAS VIAS	1
108	LOTIZACION LEONOR ELIZALDE DE GILBERT	2
109	LOTIZACION LOS MIRLOS	5
110	LOTIZACION LOS NARANJOS	7
111	LOTIZACION LOS ROSALES	11
112	LOTIZACION MARFINGRA	7
113	LOTIZACION MARIA CRISTINA PUIG GILBERT	2
114	LOTIZACION MARIA LUISA VERNIMEN DE GILBERT	3
115	LOTIZACION NUEVO GUAYAQUIL	1
116	LOTIZACION PREDIOS RUSTICOS SAN VICENTE FERRER	1
117	LOTIZACION SAN JACINTO	7
118	LOTIZACION SIETE HERMANOS	4
119	LOTIZACION SITIO NUEVO	1
120	NUEVA URBANIZACION PANORAMA PRIMERA ETAPA	43
121	PARROQUIA TAURA	0

122	PEÑON DEL RIO SECTOR MATANZAS	20
123	PROCOOPERATIVA VEINTIOCHO DE AGOSTO	3
124	PROGRAMA DOCTOR ABEL GILBERT PONTON	119
125	PROGRAMA HABITACIONAL DURAN PRIMERA ETAPA	90
126	PROGRAMA HABITACIONAL EL JARDIN DE LOS GIRASOLES	82
127	PROGRAMA HABITACIONAL EL RECREO	271
128	PROGRAMA LA UNION	2
129	RECINTO GAREFIRME VIA SAMBORONDON	1
130	SANTA MARTHA KILOMETRO DOCE VIA DURAN TAMBO	1
131	URBANIZACION ATAHUALPA FINCAS VACACIONALES	4
132	URBANIZACION BRISAS DE PROCARSA	5
133	URBANIZACION COMBATIENTES DEL CUARENTA Y UNO	0
134	URBANIZACION DURAN	1
135	URBANIZACION DURAN CITY	8
136	URBANIZACION EMILIANO CALIL MURILLO	1
137	URBANIZACION LA GRAN CIUDAD	11
138	URBANIZACION LA MARTINA	38
139	URBANIZACION PUNTA DE PANORAMA	14
140	URBANIZACION SAN GABRIEL	31
141	URBANIZACION SECTOR ROBERTO GILBERT ELIZALDE	15
142	URBANIZACIÓN URDENOR DE DURAN	7
143	URBANIZACION VILLA VENTURA	6
144	VIA DURAN	18
	TOTAL	1788

APÉNDICE 3

ELABORACIÓN DE FORMULARIO PREVIO A LA MATRIZ DE RIESGO

FORMULARIO DE IDENTIFICACIÓN DE RIESGOS ALD/FT EN SECTOR INMOBILIARIO

DATOS GENERALES

NÚMERO DE IDENTIFICACIÓN	
FECHA DE INGRESO	
CLASE DE "PRODUCTO"	
CANTIDAD DE INMUEBLES	
CUANTÍA DE TRANSFERENCIA DE DOMINIO	
NOMBRE DEL INVOLUCRADO	
SECTOR DEL PRODUCTO	
CÓDIGO INGRESO	

INFORMACIÓN DEL PRODUCTO

	SI	NO	N/A	OBSERVACIONES
♦ Se presenta el certificado de catastro adjunto al documento	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____
♦ Avalúo del inmueble en relación al certificado catastral	Superior <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____
	Igual <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____
	Inferior <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____
♦ ¿Presenta todos sus documentos?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____
♦ Forma de pago de transacción:	Al contado <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____
	Crédito <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____

INFORMACIÓN DE LOS INTERVIENTES

NOMBRES (PERSONA NATURAL O JURÍDICA)	Número de ID (clave o BUC)	ROL	TIPO DE	ESTADO CIVIL	NACIONALIDAD

	SI	NO	N/A	OBSERVACIONES
♦ El principal interviniente (beneficiario) es:	Persona Natural <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____
	Persona Jurídica <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____
♦ El trámite es realizado por:	Beneficiario <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____
	Otorgante <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____
	Tercero <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____
♦ ¿Tiene vínculo con algún empleado/funcionario de la organización?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____
♦ ¿Ha ocupado un cargo público en los últimos 5 años?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____
♦ ¿Tiene familiares que han ocupado cargos públicos en los últimos 5 años?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____
♦ ¿Posee participaciones en empresas nacionales o internacionales?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____
♦ ¿Ha declarado los impuestos los últimos años?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____
♦ ¿Presenta todos sus documentos?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____

FACTOR JURISDICCIÓN GEOGRÁFICA (Llena funcionario de la institución)

	SI	NO	N/A	OBSERVACIONES
♦ ¿Consta en la lista Clinton?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____
♦ ¿Consta en lista de la INTERPOL?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____
♦ ¿Existen prohibiciones o sanciones judiciales del inmueble?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____

DECLARACIÓN JURADA DE LICITUD DE FONDOS DE LA OPERACIÓN INGRESADA

Yo, _____, con documento de identificación No. _____ en calidad de _____, declaro que los fondos y valores que se han utilizado para realizar la operación ingresada sobre la cuantía del inmueble del trámite que se adjunta son lícitos, y no provienen de ninguna actividad ilegal tipificada en la Ley de Prevención, Detección y Erradicación del delito de Lavado de activos y del Financiamiento de Delitos. Autorizo a la institución realizar el análisis y verificación que consideren pertinentes e informar de manera inmediata y documentada a la autoridad competente en casos de investigación o determinación de transacciones y coincidencias o comportamiento inusuales y/o injustificados. Garantizo la veracidad de la información proporcionada y renuncio a ejecutar cualquier instancia civil, administrativa o penal por estos hechos, acogiéndome a sanciones que por información falsa establezcan las leyes ecuatorianas; y eximo a la institución de toda responsabilidad, inclusive frente a terceros si esta declaración fuese falsa o errónea.

FIRMA DEL USUARIO DECLARANTE

Revisado por el/la oficial o persona
que verifica la información:

FIRMA: _____

FECHA: _____

APÉNDICE 4

ELABORACIÓN DE MATRIZ DE RIESGO

PROBABILIDAD	Muy alto	5	10	15	20	25
	5	Revisión	Moderado	Prioridad alta	Riesgo alto	Riesgo alto
	Alto	4	8	12	16	20
	4	Revisión	Revisión	Moderado	Prioridad alta	Riesgo alto
	Medio	3	6	9	12	15
	3	No riesgoso	Revisión	Moderado	Moderado	Prioridad alta
	Bajo	2	4	6	8	10
	2	No riesgoso	No riesgoso	Revisión	Revisión	Moderado
Muy Bajo	1	2	3	4	5	
1	No riesgoso	No riesgoso	No riesgoso	Revisión	Revisión	
		Muy bajo (1)	Bajo (2)	Medio (3)	Alto (4)	Muy alto (5)
IMPACTO						

ANEXOS

Anexo 1

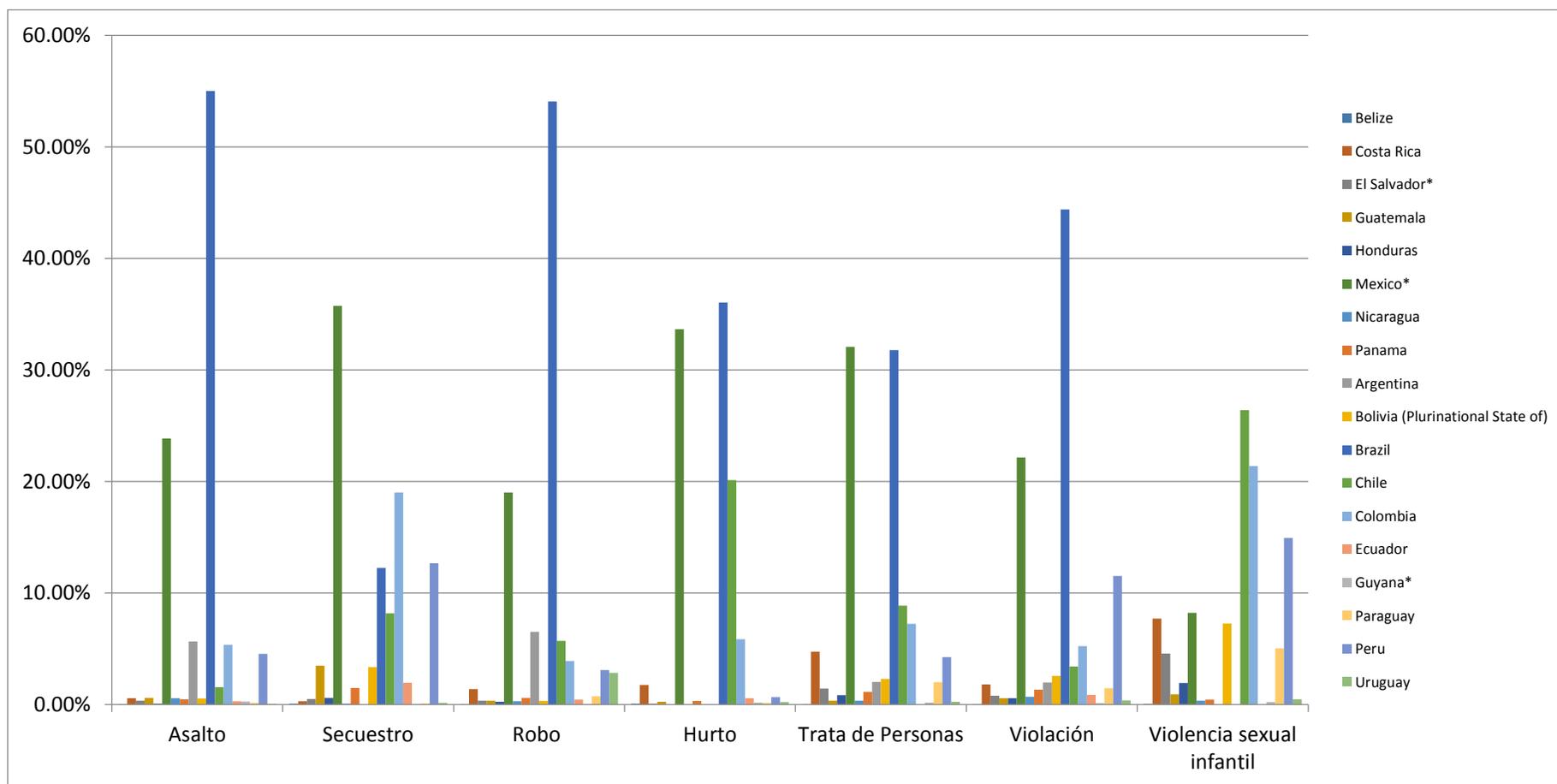
Estadística latinoamericana de delitos

	Asalto	Secuestro	Robo	Hurto	Trata de Personas	Violación	Violencia sexual infantil
Belize	0.01%	0.08%	0.02%	0.08%	0.04%	0.03%	0.07%
Costa Rica	0.57%	0.30%	1.39%	1.75%	4.74%	1.81%	7.71%
El Salvador*	0.36%	0.49%	0.36%	0.09%	1.44%	0.80%	4.57%
Guatemala	0.60%	3.50%	0.35%	0.25%	0.37%	0.57%	0.92%
Honduras	0.07%	0.60%	0.25%	0.00%	0.85%	0.59%	1.94%
Mexico*	23.85%	35.74%	19.03%	33.65%	32.08%	22.16%	8.24%
Nicaragua	0.57%	0.09%	0.29%	0.00%	0.35%	0.71%	0.35%
Panamá	0.48%	1.49%	0.60%	0.32%	1.15%	1.34%	0.45%
Argentina	5.66%	0.00%	6.52%	0.00%	2.05%	1.98%	0.00%
Bolivia (Plurinational State of)	0.55%	3.37%	0.33%	0.00%	2.31%	2.58%	7.26%
Brazil	55.01%	12.26%	54.06%	36.05%	31.78%	44.38%	0.00%
Chile	1.57%	8.19%	5.72%	20.12%	8.87%	3.41%	26.40%
Colombia	5.36%	19.01%	3.90%	5.85%	7.25%	5.24%	21.38%
Ecuador	0.30%	1.95%	0.46%	0.58%	0.00%	0.86%	0.00%
Guyana*	0.28%	0.02%	0.04%	0.19%	0.18%	0.14%	0.24%
Paraguay	0.17%	0.10%	0.75%	0.17%	2.01%	1.47%	5.04%
Peru	4.55%	12.66%	3.09%	0.67%	4.27%	11.55%	14.94%
Uruguay	0.05%	0.15%	2.85%	0.22%	0.26%	0.37%	0.49%

Fuente: (UNODC Statistics, 2015)

Anexo 1

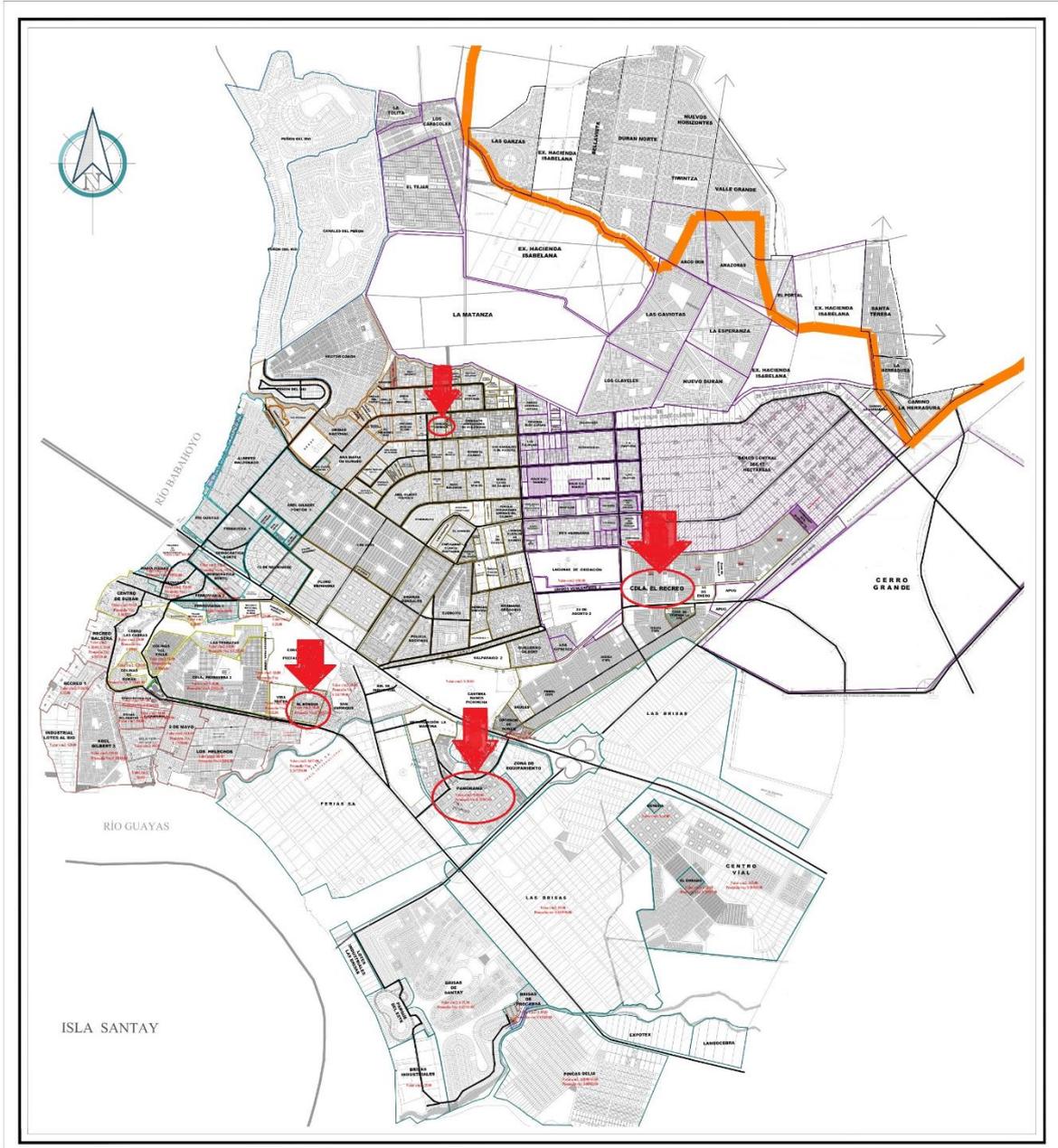
Estadística latinoamericana de delitos



Fuente: (UNODC Statistics, 2015)

Anexo 2

Segmentación Cantón Durán



Fuente: Gobierno Autónomo de Durán

Anexo 3

Entrevistas: Fotografías y documentación



Entrevista al Presidente de la Asociación de Corredores de Bienes Raíces, Cbr. Héctor Macías, Mgs.