



Facultad de Ciencias Económicas

Licenciatura en Contaduría Pública y Auditoría

Manual de procedimientos para el cumplimiento en la prevención de lavado de dinero u otros activos en inmobiliarias en Guatemala

(Artículo científico – Trabajo de graduación)

Luis Enrique Muñoz Guerra

Guatemala, noviembre 2020

**Manual de procedimientos para el cumplimiento en la prevención de lavado de
dinero u otros activos en inmobiliarias en Guatemala**

(Artículo científico – Trabajo de graduación)

Luis Enrique Muñoz Guerra

Lic. Víctor Hugo Estrada Santizo (**Asesor**)

Lic. Josué Roberto Zabala Vásquez (**Revisor**)

Guatemala, noviembre 2020

AUTORIDADES DE UNIVERSIDAD PANAMERICANA

M. Th. Mynor Augusto Herrera Lemus

Rector

Dra. Alba Aracely Rodríguez de González

Vicerrectora Académica

M.A. César Augusto Custodio Cobar

Vicerrector Administrativo

EMBA Adolfo Noguera Bosque

Secretario General

AUTORIDADES FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS

M.A. Rolando Antonio Girón Díaz

Decano

Lcda. Miriam Lucrecia Cardoza

Coordinadora

Guatemala, 7 de marzo de 2020

Señores

Facultad de Ciencias Económicas

Presente

Por este medio doy fe que soy autor del artículo científico titulado "Manual de procedimientos para el cumplimiento en la prevención de lavado de dinero u otros activos en inmobiliarias en Guatemala" y confirmo que respeté los derechos de autoría de las fuentes consultadas y consigné las citas correspondientes.

Acepto la responsabilidad por la publicación del presente estudio y para efectos legales soy el único responsable de su contenido.

Atentamente,



Luis Enrique Muñoz Guerra

Licenciatura de Contaduría Pública y Auditoría

Carné No.: 000097800

REF.: C.C.E.E.PELCPA.A02-PS.010.2020

LA DECANATURA DE LA FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS
GUATEMALA, 27 DE OCTUBRE DE 2020
ORDEN DE IMPRESIÓN



Tutor: Lic. Víctor Hugo Estrada Santizo
Revisor: Lic. Josué Roberto Zabala Vásquez.
Carrera: Programa de Equivalencias Integrales Licenciatura en Contaduría Pública y Auditoría

Artículo Científico titulado: "Manual de procedimientos para el cumplimiento en la prevención de lavado de dinero u otros activos en inmobiliarias en Guatemala".

Presentada por: Luis Enrique Muñoz Guerra

Decanatura autoriza la impresión, como requisito previo a la graduación profesional.

En el grado de: Licenciado



M.A. Ronaldo Antonio Girón Díaz
Decano
Facultad de Ciencias Económicas

☎ 1778

🌐 upana.edu.gt

📍 Diagonal 34, 31-43 Zona 16

Guatemala, 23 de marzo de 2020

Señores:

Facultad de Ciencias Económicas

Universidad Panamericana

Presente

Estimados Señores:

En relación al Artículo científico titulado: **“Manual de procedimientos para el cumplimiento en la prevención de lavado de dinero u otros activos en inmobiliarias en Guatemala”**, realizado por el alumno **Luis Enrique Muñoz Guerra**, ID 000097800, estudiante de la Licenciatura en Contaduría Pública y Auditoría, he procedido a la Asesoría del mismo, haciendo constar que cumple con los requerimientos de estilo establecidos en la reglamentación de la Universidad Panamericana.

De acuerdo con lo anterior, extiendo por este medio dictamen de aprobado.

Al ofrecerme para cualquier aclaración adicional, me suscribo de ustedes.



Lic. Victor Hugo Estrada Santizo
Colegiado Activo 6,546

Guatemala, 15 de abril de 2020

Señores
Facultad de Ciencias Económicas
Universidad Panamericana
Presente

Estimados Señores:

En relación a la Asesoría del Artículo Científico titulado: **“Manual de procedimientos para el cumplimiento en la prevención de lavado de dinero u otros activos en inmobiliarias en Guatemala”**, realizado por Luis Enrique Muñoz Guerra, ID 000097800, estudiante de la Licenciatura en Contaduría Pública y Auditoría, he procedido a la Revisión del mismo, observando que cumple con los requerimientos establecidos en la reglamentación de Universidad Panamericana.

De acuerdo con lo anterior, extiendo por este medio dictamen de aprobado.

Al ofrecerme para cualquier aclaración adicional, me suscribo de ustedes.



Lic. Josué Roberto Zabala Vásquez
Colegiado Activo 15017

Dedicatoria

A Dios

A él sea toda la gloria.

A mi esposa

Karla Valdés, por ser el pilar fundamental en mi vida, mi apoyo incondicional, mi compañera de vida.

A mis hijos

Luis Alejandro y María Fernanda, por ser la fuerza y motor de mi vida.

A mi familia

Por estar siempre apoyándome en todas las etapas y decisiones de mi vida, en especial a mis padres Irma Julieta y Carlos Enrique.

A la universidad

Por darme la oportunidad de culminar una etapa más en mis estudios, una meta muy esperada.

Contenido

Abstract	i
Introducción	ii
Capítulo 1	1
Metodología	1
1.1 Planteamiento del problema	1
1.2 Pregunta de investigación	2
1.3.1 Objetivo General	3
1.3.2 Objetivos Específicos	3
1.4 Definición del tipo de investigación	3
1.4.1 Investigación descriptiva	3
1.5 Sujeto de la investigación	3
1.6.1 Temporal	4
1.6.2 Geográfico	4
1.7 Definición de la muestra	4
1.7.1 Empleo de muestra finita	4
1.8 Definir instrumentos de investigación	5
1.9 Recolección de datos	5
1.10 Procesamiento y análisis de datos	5
Capítulo 2	6
Resultados	6
2.1 Presentación de Resultados	6
Capítulo 3	14
Discusión	14
3.1 Extrapolación	14
3.2 Hallazgos y Análisis General	16
3.3 Conclusiones	19
Referencias	20
ANEXOS	21

Abstract

La presente investigación tiene por objeto determinar si las empresas inmobiliarias dedicadas al corretaje inmobiliario en Guatemala cuentan con manuales de procedimiento en relación con el lavado de dinero u otros activos, lo que facilita el cumplimiento de los requisitos de la Ley. Para verificar este punto, se utilizó la metodología de la encuesta, realizada a los representantes de 70 agentes inmobiliarios, para lo cual se llevaron a cabo todos los permisos y autorizaciones correspondientes, una vez que se completó la misma, el vaciado de la información en la herramienta Excel para la tabulación de datos y gráficos. Los resultados de los mismos encontraron que, de hecho, la mayoría de las empresas inmobiliarias, aunque conocen la cuestión del blanqueo de capitales u otros activos, carecen de un manual de procedimientos que les facilite el cumplimiento a lo estipulado y que exige la ley de lavado de dinero u otros activos.

Introducción

El objetivo de la presente investigación científica es determinar si con un manual de procedimientos para el cumplimiento en la prevención de lavado de dinero a lo requerido en la Ley Contra el Lavado de Dinero u Otros Activos, facilite y al mismo tiempo sea una herramienta de control interno para las inmobiliarias que se dedican al corretaje de bienes raíces.

En el Capítulo 1 describe el planteamiento del problema en la cual se relata los orígenes de los manuales administrativos como controles internos, los orígenes del lavado de dinero u otros activos y de como las inmobiliarias por ser personas obligadas ante la Superintendencia de Bancos, deben de presentar y reportar toda transacción sospechosa.

El Capítulo 2 trata sobre los resultados obtenidos de la encuesta realizada la cual se presenta por medio de gráficas, en las mismas se evidencia las deficiencias que han tenido algunas empresas con relación a los controles internos al carecer de manuales administrativos de procedimientos.

En el Capítulo 3 se desarrolla la discusión, extrapolación y análisis de los resultados obtenidos, así como los hallazgos encontrados, en los cuales se resalta que las empresas dedicadas a la promoción de inmuebles estando registradas como personas obligadas ante el ente regulador, no cuentan con manuales de procedimientos administrativos para que faciliten el desarrollo de sus actividades en temas relacionados al lavado de dinero.

Capítulo 1

Metodología

1.1 Planteamiento del problema

Los manuales administrativos tienen su origen durante la Segunda Guerra Mundial, en donde por la escasez y urgencia de personal adiestrado, fue necesario preparar a éste mediante manuales. Los manuales representan un medio de comunicación de las decisiones de la administración concernientes a políticas, organización y procedimientos. En la moderna administración, el volumen y la frecuencia de dichas decisiones continua en aumento.

Los manuales de procedimiento son aquellos instrumentos de información en los que se consigan, en forma metodológica, los pasos y operaciones que deben seguirse para la realización de las funciones de una unidad administrativa. En ellos se describen los diferentes puestos o unidades administrativas que intervienen en los procedimientos y se precisa su responsabilidad y participación; suelen tener un texto que señalan las políticas y procedimientos a seguir en la ejecución de un trabajo, con ilustraciones a base de símbolos y diagramas para aclarar los datos.

El lavado de dinero tiene su origen con el crimen organizado en Estados Unidos, de la década de 1920, cuando Al Capone, Lucky Luciano, Bugsy Moran y Meyer Lansky, crearon empresas (lavadoras) de dinero para ocultar el dinero sucio en Chicago, sin embargo en el caso de Al Capone, además de su reputación como empresario financiero astuto, sus fallas fueron en este campo de empresas fantasmas las que permitieron a la Oficina Recaudadora de impuesto de Estados Unidos pudiera enjuiciarlo y enviarlo a la cárcel de Alcatraz, en ese entonces los negocios de comida rápida, casinos y otros establecimientos que funcionaron con dinero al contado, le sirvieron para tales propósitos a Al Capone para el lavado de dinero.

El lavado de dinero, es el proceso de esconder o disfrazar la existencia, fuente ilegal, movimiento, destino o uso ilegal de bienes o fondos derivados de hechos ilícitos para hacerlos legítimos, involucra la ubicación de fondos en el sistema financiero, la estructuración de transacciones para

disfrazar el origen, propiedad y ubicación de los fondos y la integración en la sociedad, en la forma de bienes que tienen la apariencia de legalidad, (11:3)

El Decreto Número 67-2001 del Congreso de la República de Guatemala, Ley Contra el Lavado de Dinero u Otros Activos, dispone que las personas obligadas deberán adoptar, desarrollar y ejecutar normas, procedimientos y controles internos idóneos, para evitar el uso indebido de sus servicios en actividades de lavado de dinero u otros activos.

Las inmobiliarias como personas obligadas ante la Superintendencia de Bancos de Guatemala (SIB), deben de contar con programas que establece la ley para la prevención de lavado de dinero u otros activos, de los cuales la responsabilidad la asume el Oficial de Cumplimiento, por lo que un manual de procedimientos para el cumplimiento, sirva de guía a todos los empleados desde sus diferentes cargos, para que las inmobiliarias tengan el conocimiento adecuado y no sean utilizadas para el lavado de dinero.

En Guatemala existen alrededor de 150 inmobiliarias, que se dedican al corretaje de bienes raíces, entre personas individuales y jurídicas que se dedican al asesoramiento, promoción y venta de bienes inmuebles, por lo que la viabilidad para realizar el estudio es muy amplio, pues cada una de estas inmobiliarias, deben dar el cumplimiento a lo establecido en la ley, siendo el tema de lavado de dinero, un tema que carecen de expertos en la materia para el asesoramiento, es de gran ayuda el contar con un manual de procedimientos que ayude, explique y guie a las mismas para lograr el fin de la ley.

Al no contar con un manual de procedimientos, en la que facilite al usuario el poder cumplir con los reportes, informes, tiempos de respuesta y notificación que se requiere, pueden caer en incumplimiento, así como de sanciones monetarias y penales.

1.2 Pregunta de investigación

¿Cuentan las inmobiliarias en Guatemala con un manual de procedimientos para el cumplimiento en la prevención de lavado de dinero u otros activos?

1.3.1 Objetivo General

Identificar si en las inmobiliarias en Guatemala, cuentan con un manual de procedimientos que les facilite el cumplimiento con la ley de lavado de dinero u otros activos, como personas obligadas ante la Superintendencia de Bancos.

1.3.2 Objetivos Específicos

- Verificar si las inmobiliarias cuentan con manuales de procedimientos administrativos.
- Comprobar si las inmobiliarias están registradas como personas obligadas ante la Superintendencia de Bancos.
- Verificar que las inmobiliarias cumplan con lo requerido en la ley de lavado de dinero u otros activos.
- Analizar los procedimientos y las herramientas que las inmobiliarias utilizan para el control mensual, semestral, trimestral y anual para el cumplimiento de sus obligaciones respecto al lavado de dinero.
- Mostrar la viabilidad de cumplimiento a través de un manual de procedimientos.

1.4 Definición del tipo de investigación

1.4.1 Investigación descriptiva

Se usó la investigación descriptiva, debido a que el estudio pretende describir características de manera independiente o conjunta sin llegar a las causas de los fenómenos.

1.5 Sujeto de la investigación

Se tomó como sujeto de investigación principalmente al oficial de cumplimiento, gerentes de área financiera y propietarios de inmobiliarias que se dedican al corretaje de bienes raíces y asesoramiento de compra y venta de bienes inmuebles en el departamento de Guatemala autorizados por el Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas -FHA-.

1.6 Alcance de la investigación

1.6.1 Temporal

La investigación se realizó en un período comprendido del 12 de octubre de dos mil diecinueve al 7 de marzo de dos mil veinte.

1.6.2 Geográfico

La investigación se realizó a las empresas dedicadas al corretaje de bienes raíces ubicadas en el departamento de Guatemala.

1.7 Definición de la muestra

Se tomó como universo a inmobiliarias dedicadas al corretaje de bienes raíces, para lo cual se tomó como referencia las autorizadas por el Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas, publicadas en su página web, en el apartado de transparencia, según la Ley de Acceso a la Información Pública.

1.7.1 Empleo de muestra finita

$$n = \frac{Nz^2 p q}{e^2 (N-1) + Z^2 p q} = \frac{150*(1.81^2)*0.5*0.5}{(0.08^2)*(150-1)+1.81^2*0.5*0.5} = \frac{122.85375}{1.772625} = 69.3061 \boxed{69}$$

n = muestra buscada

z = valor de z

p = probabilidad de éxito

q = probabilidad de fracaso

e = error muestral

Se seleccionó la muestra finita, motivo por el cual se toma los siguientes parámetros para calcular el valor de la muestra, se usa como valor de confianza el 93 % en teniendo el valor de Z de 1.81 y el valor del error se toma como referencia el 0.08 para ser el valor a sustituir en Z, asimismo para p y q se toma como valor de defecto 0.5

Como el resultado del cálculo de la muestra es de 69 elementos, por lo que se procederá a realizar esa cantidad de encuestas.

1.8 Definir instrumentos de investigación

El instrumento que se utilizó en la presente investigación fue el cuestionario, en virtud a que es una herramienta para medir, obtener y recopilar datos con mayor precisión, misma que se integra de 14 preguntas a las inmobiliarias estructuradas de tipo de dicotómicas, de selección múltiple y de escala de Likert.

1.9 Recolección de datos

Para la recolección de datos se procedió a contactar con los representantes de cada inmobiliaria vía telefónica, en la cual se planteó y solicitó la colaboración y así proceder a enviar el cuestionario elaborado vía correo electrónico, obteniendo una respuesta positiva de todas las empresas. Se dio el seguimiento correspondiente para verificar que la mismas fuera contestada en su totalidad, una vez terminadas las encuestas se procedió con la recolección completamente llenas y firmadas por los representantes.

1.10 Procesamiento y análisis de datos

Con todas las encuestas en poder, se procedió con la tabulación de datos con la herramienta Excel, la cual se encarga de contar y organizar los datos obtenidos, esta herramienta abarca las operaciones relacionadas con conseguir resultados numéricos que se conectan al objeto de la investigación. El tabulador de encuestas se encarga de ordenar la información y contar las veces que aparecen algunas características y determinar las cantidades de los datos, un valor muy importante para obtener la conclusión de la investigación.

Después de aplicar las técnicas en mención, se elaboraron graficas de barras, pie y de tendencia para su presentación.

Capítulo 2

Resultados

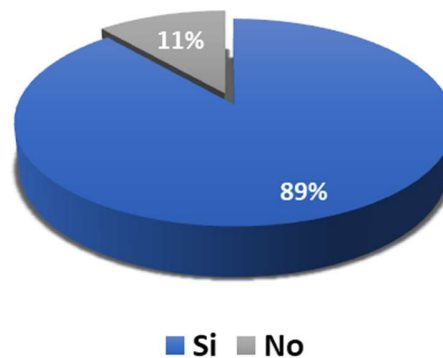
2.1 Presentación de Resultados

A continuación, se presenta los resultados de las encuestas aplicadas a los sujetos de investigación.

Encuesta a Inmobiliarias que promueven inmuebles.

Gráfica 1

¿Tiene usted el conocimiento, que es un manual de procedimientos?

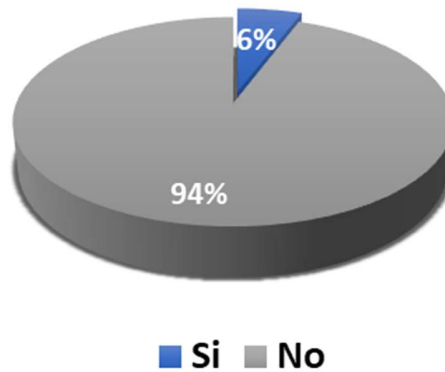


Fuente: elaboración propia, 2020.

El 89% de los encuestados tienen conocimiento de lo que es un manual de procedimientos, el 11% lo desconoce.

Gráfica 2

¿Actualmente en su empresa cuentan con un manual de procedimientos administrativos?



Fuente: elaboración propia, 2020.

El 94% de los encuestados no cuentan con manuales de procedimientos administrativos, el 6% afirmó contar con uno.

Gráfica 3

¿Tiene conocimiento sobre la Ley Contra el Lavado de Dinero u Otros Activos?

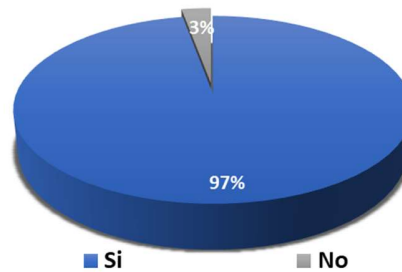


Fuente: elaboración propia, 2020.

El 100% de los encuestados conoce sobre la Ley contra el lavado de dinero u otros activos.

Gráfica 4

¿Sabe usted que es la Superintendencia de Bancos y sus funciones?

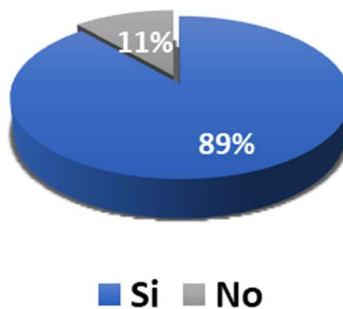


Fuente: elaboración propia, 2020.

El 97% de los encuestados conoce sobre la Superintendencia de Bancos, mientras que el 3% lo desconoce.

Gráfica 5

¿Conoce los tipos de delitos establecidos en el artículo 2, de la ley contra el lavado de dinero u otros activos?

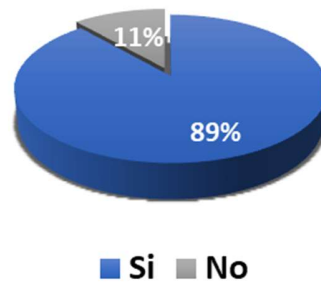


Fuente: elaboración propia, 2020.

El 89% de los encuestados conoce sobre los tipos de delitos establecidos en la Ley, mientras que el 11% afirmó desconocerlo.

Gráfica 6

¿Conoce las sanciones y las penas establecidas en la Sección II de la ley contra el lavado de dinero u otros activos?



Fuente: elaboración propia, 2020.

El 89% de los encuestados conoce sobre los tipos de delitos establecidos en la Ley, mientras que el 11% afirmó desconocerlo.

Gráfica 7

¿La inmobiliaria está registrada como persona obligada ante la Superintendencia de Bancos?

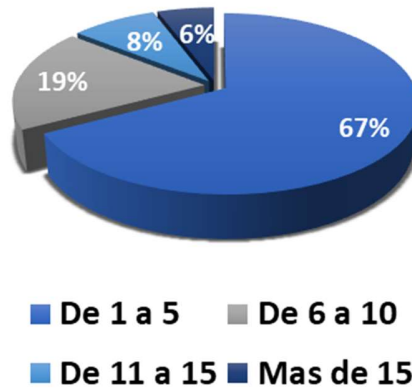


Fuente: elaboración propia, 2020.

El 93% de las inmobiliarias está registrada como persona obligada ante la SIB, mientras que el 7% no lo están.

Gráfica 8

¿Cuántos colaboradores pertenecen a la inmobiliaria?

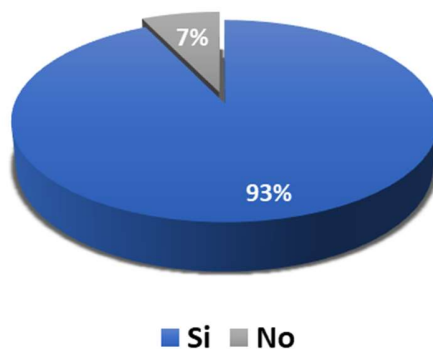


Fuente: elaboración propia, 2020.

El 67% de los encuestados cuenta entre 1 a 5 colaboradores, el 19% cuenta de 6 a 10, el 8% entre 11 a 15, mientras que el 6% cuenta con más de 15 colaboradores, lo que representa el 100% de los encuestados.

Gráfica 9

¿Actualmente cuenta con un Oficial de Cumplimiento?

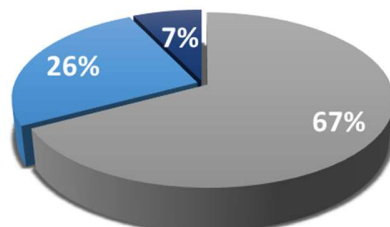


Fuente: elaboración propia, 2020.

El 93% de las inmobiliarias cuentan con un Oficial de Cumplimiento, mientras que el 7% no lo están.

Gráfica 10

¿Cada cuánto tiempo capacita a sus colaboradores con temas relacionados a la prevención de lavado de dinero u otros activos?



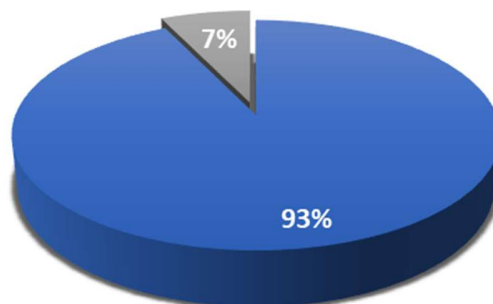
■ Cada 3 meses ■ cada 6 meses ■ 1 vez al año ■ no se capacitan

Fuente: elaboración propia, 2020.

El 67% capacita a su personal cada 6 meses, el 26% los capacita una vez al año, mientras que el 7% no los capacita, ninguno de los encuestados capacita cada 3 meses.

Gráfica 11

¿La inmobiliaria reporta ante la Superintendencia de Bancos?

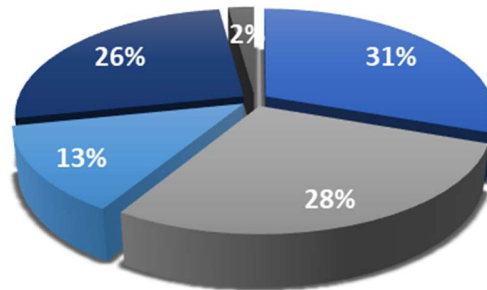


■ Si ■ No

Fuente: elaboración propia, 2020.

El 93% de las inmobiliarias encuestadas reportan ante la SIB, mientras que el 7% no reporta.

Gráfica 12
¿Con qué frecuencia lo reporta?

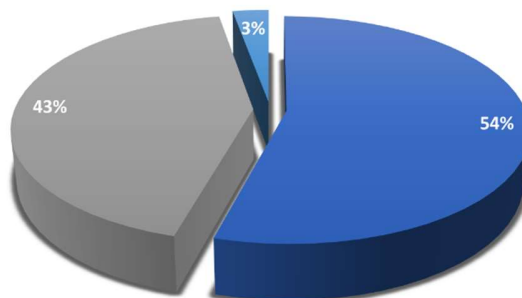


■ Mensual ■ Trimestral ■ Semestral
■ Anual ■ No reporta

Fuente: elaboración propia, 2020.

El 31% de las inmobiliarias encuestadas reportan mensualmente, el 28% reporta de manera trimestral, el 13% semestral, el 26% reporta de manera anual, mientras que el 2% no reporta ante la SIB.

Gráfica 13
¿Usted cree que es bueno reportar todas las transacciones realizadas ante la Superintendencia de Bancos?



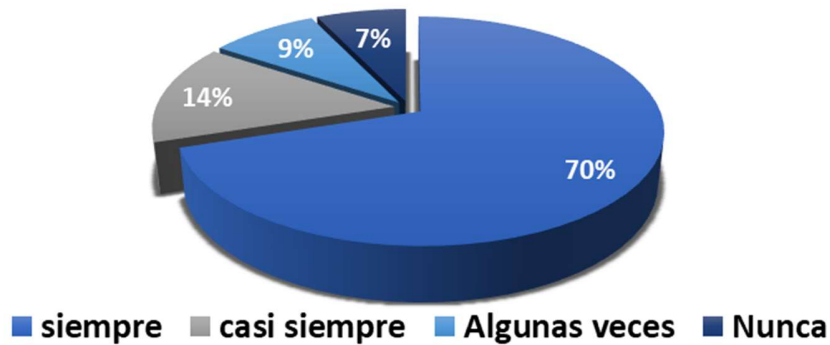
■ Totalmente de acuerdo ■ De acuerdo
■ En desacuerdo ■ Totalmente en desacuerdo

Fuente: elaboración propia, 2020.

El 54% de las inmobiliarias está totalmente de acuerdo, el 43% esta de acuerdo, mientras que el 3% esta en desacuerdo.

Gráfica 14

¿La inmobiliaria cuenta con controles de registro de los clientes con los que inicia relaciones?



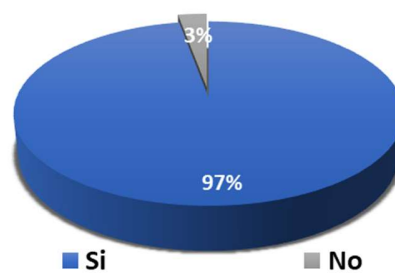
Fuente: elaboración propia, 2020.

El 70% Fuente: elaboración propia, 2020.

de las inmobiliarias encuestadas siempre lleva el registro de los clientes, mientras que el 14% casi siempre, el 9% algunas veces y el 7% no lo lleva.

Gráfica 15

¿Actualmente cuenta con un Manual de Cumplimiento, que le permita llevar esta serie de controles?



Fuente: elaboración propia, 2020.

El 97% Fuente: elaboración propia, 2020.

de las inmobiliarias encuestadas cuenta con un manual de cumplimiento, mientras que el 3% no cuenta con el mismo.

Capítulo 3

Discusión

3.1 Extrapolación

Citando a Giovanni Gómez (2001), el manual de procedimientos es un componente del sistema de control interno, el cual se crea para obtener una información detallada, ordenada, sistemática e integral que contiene todas las instrucciones, responsabilidades e información sobre políticas, funciones, sistemas y procedimientos de las distintas operaciones o actividades que se realizan en una organización. De acuerdo a la investigación realizada, las empresas que se dedican al corretaje de bienes raíces indicaron en un alto porcentaje que tienen conocimiento de lo que es un manual de procedimientos administrativos, sin embargo, del 100% de los encuestados el 94% de estas empresas no cuenta con dicho manual, mientras que la implementación de manuales de procedimientos dentro de este tipo de empresas proporcionaría al nuevo trabajador la inducción necesaria para que conozca el proceso y la forma en que debe realizar sus tareas designadas.

Citando a Giovanni Gómez (2001), las empresas en todo el proceso de diseñar e implementar el sistema de control interno, tiene que preparar los procedimientos integrales de la empresa, los cuales son los que forman el pilar para poder desarrollar adecuadamente sus actividades, estableciendo responsabilidades a los encargados de todas las áreas, generando información útil y necesaria, estableciendo medidas de seguridad, control y autocontrol y objetivos que participen en el cumplimiento con la función empresarial. Derivado del estudio realizado y tomando en cuenta lo que se mencionó en el párrafo anterior, algunas de las empresas manifestaron que la implementación del manual de procedimientos administrativos les facilitaría las actividades que se realizan para el cumplimiento y prevención del lavado de dinero, así mismo facilitaría su método de trabajo siguiendo una secuencia de las acciones que se realizan en el proceso de promoción, compra y venta de inmuebles.

Las empresas que se dedican a actividades de promoción inmobiliaria o compra venta de inmuebles, son personas obligadas conforme a lo establecido en el artículo 5, literal m) del reglamento de la Ley Contra el Lavado de Dinero u Otros Activos, por lo que deben desarrollar su funcionamiento en procedimientos administrativos que les permita llevar controles y no ser utilizadas para el lavado de dinero, asimismo para dar cumplimiento a lo establecido en el Decreto Número 67-2001 del Congreso de la República de Guatemala, Ley Contra el Lavado de Dinero u Otros Activos, el cual dispone que las personas obligadas deberán adoptar, desarrollar y ejecutar normas, procedimientos y controles internos idóneos, para evitar el uso indebido de sus servicios en actividades de lavado de dinero u otros activos. Por otra parte, se determinó la importancia que le dan las empresas a lo estipulado en la ley, pues el 97% de los encuestados cuentan con un manual de cumplimiento, lo cual es requerido por la Superintendencia de Bancos a través de la Intendencia de Verificación Especial.

Asimismo, las personas obligadas deberán asignar a una persona encargada de vigilar el cumplimiento de los programas y procedimientos internos, así como el cumplimiento de las obligaciones que la Ley Contra el Lavado de Dinero u Otros Activos impone, incluidos el mantenimiento y envío de registros adecuados y la comunicación de transacciones sospechosas e inusuales.

El Decreto Número 58-2005 del Congreso de la República, Ley para Prevenir y Reprimir el Financiamiento del terrorismo, dispone que las personas obligadas, entre las cuales se encuentran las empresas que se dedican a actividades de promoción inmobiliaria o compra venta de inmuebles, deben de nombrar a un Oficial de Cumplimiento y que cuente con registros de clientes y empleados, de conformidad con la normativa contra el lavado de dinero u otros activos y a la prevención del financiamiento del terrorismo, y deberá aplicar procedimientos idóneos para evitar el uso indebido de sus transacciones con personas individuales o jurídicas, para fines de legitimar fondos u otros activos provenientes de actividades ilícitas, y las demás medidas de control, prevención y otros deberes establecidos. Al respecto, se determinó que el 93% cuenta con un Oficial de Cumplimiento, mientras que el 3% no, derivado a que no están registradas ante la SIB, motivo por el cual es necesario la inscripción de este pequeño porcentaje.

Las empresas inmobiliarias tienen la responsabilidad de concientizar a sus colaboradores en la prevención y control de lavado de dinero, y no dejar la responsabilidad únicamente al Oficial de Cumplimiento, en virtud que los programas de prevención y control deben de estar dirigidos a todos los empleados desde sus diferentes cargos, debido a que, en la mayoría de los casos, deben de tener el conocimiento de los formularios de la Intendencia de Verificación Especial -IVE-.

Actualmente, se pone especial interés en el uso de los manuales de procedimientos con respecto a su legibilidad, sencillez y flexibilidad. La actividad de elaboración de los manuales se considera como el tener informado al personal clave de los cambios en las actividades de la dirección, y asignar las políticas y procedimientos en forma de documento permanente.

La necesidad de contar con manuales administrativos se ha hecho imperativo no solo por su ordenamiento, sino al debido creciente volumen de las operaciones, al incremento al personal, a la adopción de nuevas técnicas y la complejidad de las estructuras administrativas, esto hace imprescindible el uso de instrumentos administrativos que faciliten la actuación de los que colaboran en la obtención de los objetivos y el desarrollo de las funciones de las empresas. Respecto al estudio realizado, se determinó que con el conocimiento que cuentan sobre los manuales de procedimiento y careciendo la aplicación de los mismos, es necesario la implementación para mitigar el riesgo de incumplimiento en la que pueden caer dichas empresas, derivado de que existe un alto porcentaje que refleja que carecen de este tipo de controles.

3.2 Hallazgos y Análisis General

Dentro de la investigación realizada, se determinó que existe un alto porcentaje de empresas que se dedican a la promoción inmobiliaria, tienen conocimiento sobre los manuales administrativos de procedimientos, sin embargo, en la mayoría de estas empresas no poseen dichos manuales para su uso.

Al respecto, el control de las actividades inmobiliarias puede llevarse a cabo fácilmente aplicando manuales de procedimientos que detallen la forma en que se realizan las actividades, dónde y quién las ejecuta, qué registros se llevan a cabo y demás información importante relacionada con los procedimientos, en virtud a la información brindada por los manuales de procedimientos permite

a las empresas tener una herramienta que describa el flujo de un proceso o de operación, que puede servir al personal de nuevo ingreso.

Como resultado de las encuestas realizadas, se observó que la mayoría de inmobiliarias, tienen conocimiento sobre la ley de lavado de dinero u otros activos, así como de los delitos, sanciones y penas establecidas dentro de esta ley, asimismo, tienen conocimiento de las principales funciones de la Superintendencia de Bancos de Guatemala (SIB), debido a que este es el ente regulador y de supervisión de las personas obligadas, asimismo estas empresas, en su mayoría, están registradas como personas obligadas.

Las inmobiliarias como Persona Obligada deben contar con procedimientos de prevención y control; uno de ellos es el conocimiento y la de integridad de su personal, el conocimiento de los antecedentes personales, laborales y patrimoniales de cada uno de sus empleados, entre los procedimientos que debe llevarse a cabo, es la capacitación permanente al personal e instrucciones en cuanto a las responsabilidades y obligaciones que se derivan de la ley contra el lavado de dinero u otros activos, la capacitación también deberá abarcar el conocimiento de técnicas que permitan a los empleados detectar las operaciones que puedan estar vinculadas al lavado de dinero u otros activos y la manera de proceder en tales casos, así como el establecimiento de un mecanismo de auditoría interna para verificar y evaluar el cumplimiento de los programas y normas, la formulación y puesta en marcha de medidas específicas para conocer e identificar a los clientes.

También se determinó que el 93% de empresas encuestadas cuentan con un Oficial de Cumplimiento a cargo de los procesos de prevención y control de lavado de dinero, así como el responsable de capacitar a los colaboradores y de reportar periódicamente ante la SIB por medio de la Intendencia de Verificación Especial (IVE).

En relación a las sanciones establecidas en la Sección II de la ley de lavado de dinero u otros activos el 89% de las empresas sabe y conoce de las mismas, por lo que indican que llevan un control para dar cumplimiento y no caer en estas.

Dentro de una de las obligaciones, se encuentra la de reportar ante la SIB cualquier transacción inusual o sospechosa que se detecte o se considere, por lo que el 93% de los encuestados reportan dichas transacciones, lo que representa que todas las empresas encuestadas que se encuentran

inscritas como Personas Obligadas cumplen con esta obligación en un 100%, no obstante existe un 3% que esta en descuerdo en reportar todas las transacciones, mientras que el 97% indican que están de acuerdo con este proceso.

Asimismo, se encuentra la obligación de capacitar a sus colaboradores respecto a lavado de dinero u otros activos, para lo cual deberán de cargar al portal de Personal Obligadas dos veces al año el detalle de las personas capacitadas sobre este tema, al respecto el 67% de las inmobiliarias capacitan a sus colaborados cada 6 meses al año y el 26% lo realiza una vez al año lo que hace un total de 93% lo que representa a las empresas registradas como personas obligadas.

De acuerdo al total de encuestas realizadas, se considera que las empresas que se dedican a la promoción de bienes inmuebles tienen el conocimiento en temas relacionados a la prevención de lavado de dinero, sin embargo, carecen de manuales de procedimientos que les permitan documentar de forma ordenada y sistemática los controles de prevención, así como facilitar el traslado de conocimiento y orientación del personal, esto con el fin de ejecutar el trabajo de una manera más eficaz y eficiente.

3.3 Conclusiones

A través de las encuestas se determinó que las empresas que se dedican a la promoción de bienes inmuebles no cuentan con un manual de procedimientos que les facilite el cumplimiento con la ley de lavado de dinero u otros activos, como personas obligadas ante la Superintendencia de Bancos, a pesar de contar con un manual de cumplimiento que exige la ley.

1. Derivado del análisis se determinó que las inmobiliarias no cuentan con manuales de procedimientos administrativos, aun cuando tiene el conocimiento para la aplicación del mismo.
2. La mayoría de las empresas encuestadas están registradas como personas obligadas ante la Superintendencia de Bancos como personas obligadas, tal y como lo requiere la ley.
3. Derivado de las encuestas realizadas se determinó que la mayoría de las inmobiliarias cumplan con lo requerido en la ley de lavado de dinero u otros activos.
4. Se pudo determinar que los procedimientos y las herramientas que las inmobiliarias utilizan para el control mensual, semestral, trimestral y anual para el cumplimiento de sus obligaciones respecto al lavado de dinero en su mayoría es satisfactorio en virtud a que son personas obligadas.

Referencias

Acuerdo Gubernativo 118-2002 de la Presidencia de la Republica de Guatemala, Reglamento de la Ley Contra el Lavado de Dinero u Otros Activos

Baquero, M. (2013). Manual Práctico de Control Interno. Barcelona: PROFIT.

Decreto 67-2001 del Congreso de la Republica de Guatemala, Ley Contra el Lavado de Dinero u Otros Activos.

Giovanny Gómez (2001) **Manuales de procedimientos y su uso en control interno**. Recuperado de <https://www.gestiopolis.com/manuales-procedimientos-uso-control-interno/>

Torres Álvarez, M. (1996). Manual para Elaborar Políticas y Procedimientos. México. Panorama.

Varios autores (2017) Los manuales como herramientas de comunicación

ANEXOS

Anexo 1



Universidad Panamericana
Facultad de Ciencias Económicas
Contaduría Pública y Auditoría

La presente encuesta tiene como finalidad la recolección de datos importantes para realizar el trabajo de campo del tema **Manual de procedimientos para el cumplimiento en la prevención de lavado de dinero u otros activos en inmobiliarias en Guatemala** dichos datos serán de importancia para recolectar información que sea de ayuda para este tipo de empresas.

Se le agradece su colaboración para responder las preguntas que encontrará a continuación, los datos que usted exponga serán empleados con absoluta discreción.

Instrucciones: Marque con una **X** la respuesta que usted considere apropiada para las preguntas expuestas.

No.	Pregunta	Respuesta	
1.	¿Tiene usted conocimiento que es un manual de procedimientos?	Si	No
2.	¿Actualmente en su empresa cuentan con un manual de procedimiento administrativo?	Si	No
3.	¿Tiene conocimiento sobre la Ley Contra el Lavado de Dinero u Otros Activos?	Si	No
4.	¿Sabe usted que es la Superintendencia de Bancos y sus funciones?	Si	No
5.	¿Conoce los tipos de delitos establecidos en el artículo 2, de la ley contra el lavado de dinero u otros activos	Si	No

No.	Pregunta	Respuesta			
6.	¿Conoce las sanciones y las penas establecidas en la Sección II de la ley contra el lavado de dinero u otros activos?	Si		No	
7.	¿La inmobiliaria está registrada como persona obligada ante la Superintendencia de Bancos?	Si		No	
8.	¿Cuántos colaboradores pertenecen a la inmobiliaria?	1-5	6-10	6-15	>15
9.	¿Actualmente cuenta con un Oficial de Cumplimiento?	Si		No	
10.	¿Cada cuánto tiempo capacita a sus colaboradores con temas relacionados a la prevención de lavado de dinero u otros activos?	Cada 3 meses	Cada 6 meses	Una vez al año	No se capacita
11.	¿La inmobiliaria reporta ante la Superintendencia de Bancos?	Si		No	
12.	¿Con qué frecuencia lo reporta?	Mensual	Trimestral	Semental	Anual
13.	¿Usted cree que es bueno reportar todas las transacciones realizadas ante la Superintendencia de Bancos?	Total acuerdo	Acuerdo	Desacuerdo	Total desacuerdo
14.	¿La inmobiliaria cuenta con controles de registro de los clientes con los que inicia relaciones?	Siempre	Casi siempre	Algunas veces	Nunca
15.	¿Actualmente cuenta con un Manual de Cumplimiento, que le permita llevar esta serie de controles?	Si		No	

¡Gracias por su colaboración!