

**UNIVERSIDAD PRIVADA ANTENOR ORREGO  
ESCUELA DE POSGRADO**



**TESIS PARA OPTAR EL GRADO DE MAESTRA EN DERECHO CON  
MENCIÓN EN DERECHO CIVIL EMPRESARIAL**

---

**Marco de control y prevención del lavado de activos para las empresas  
inmobiliarias peruanas.**

---

**Área De Investigación:**

Instituciones del Derecho privado.

**Autora:**

Moretti Vargas, Carmen Paola

**Jurado Evaluador:**

**Presidente:** Carbajal Sánchez, Henry Armando

**Secretario:** Villena Veneros, Sheyla Lisset

**Vocal:** Zegarra Arévalo, Ronal Manolo

**Asesor:**

Chanduví Cornejo, Víctor Hugo.

Código ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-8870-1025>

**TRUJILLO – PERÚ  
2025**

# MARCO DE CONTROL Y PREVENCIÓN DEL LAVADO DE ACTIVOS PARA LAS EMPRESAS INMOBILIARIAS PERUANAS

## INFORME DE ORIGINALIDAD



## FUENTES PRIMARIAS

1	<a href="http://hdl.handle.net">hdl.handle.net</a> Fuente de Internet	2%
2	<a href="http://cdn.www.gob.pe">cdn.www.gob.pe</a> Fuente de Internet	1%
3	<a href="http://contralaft.gob.pe">contralaft.gob.pe</a> Fuente de Internet	1%
4	<a href="http://fdocuments.ec">fdocuments.ec</a> Fuente de Internet	1%

Excluir citas

Activo

Excluir coincidencias < 1%

Excluir bibliografía

Activo



## DECLARACIÓN DE ORIGINALIDAD

Yo, Víctor Hugo Chanduví Cornejo, docente de Postgrado, de la Universidad Privada Antenor Orrego, asesor de la tesis de investigación titulada “Marco de control y prevención del lavado de activos para las empresas inmobiliarias peruanas”, autora Carmen Paola Moretti Vargas, dejo constancia de lo siguiente:

El mencionado documento tiene un índice de puntuación de similitud de 5%. Así lo consigna el reporte de similitud emitido por el software Turnitin (30 de mayo de 2025)

He revisado con detalle dicho reporte y la tesis, y no se advierte indicios de plagio.

Las citas a otros autores y sus respectivas referencias cumplen con las normas establecidas por la Universidad.

Trujillo, 30 de mayo de 2025.

Chanduví Cornejo Víctor Hugo  
DNI: 17814636  
ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-8870-1025>  
FIRMA:



Moretti Vargas Carmen Paola  
DNI:72747567  
FIRMA:



## **DEDICATORIA**

A mis padres, que desde el cielo me han guiado, son mi fuerza invisible.

A mi esposo y a mi hijo que son mis pilares de amor y fuerza.

A mis tías que me dieron el ejemplo como mujeres trabajadoras e independientes.

A Pacho, mi querido suegro, cuyo recuerdo vive en mi corazón, gracias por las enseñanzas.

## **AGRADECIMIENTO**

Agradezco a mi asesor por ser la persona que a través de sus conocimientos me ha orientado en el desarrollo de mi tesis.

A mi familia que me brinda apoyo siempre.

## RESUMEN

El presente trabajo de investigación detenta como objetivo principal el diseñar un marco de control y prevención contra el lavado de activos para las empresas inmobiliarias peruanas, como también analizar los elementos claves del manual de prevención y gestión de riesgos de LA/FT propuesto por la Superintendencia de Banca y seguros, identificar las causas probables de riesgo de lavado de activos dentro de las empresas inmobiliarias peruanas, así también desarrollar modelos de prevención del lavado de activos para las empresas inmobiliarias peruanas, y diseñar un plan de mitigación de riesgos. Asimismo, la metodología es cualitativa, debido a que se utiliza la recolección de datos para la presente investigación, así también es descriptiva-Explicativa ya que se detallan las principales tipologías de lavado de activos en empresas inmobiliarias para que posteriormente se cree un idóneo Marco de control y prevención de lavado de activos. Por otro lado, expondremos los principales resultados de reconocimiento de las tipologías en el sector inmobiliario y las opiniones de Especialistas en cumplimiento y sus recomendaciones para el desarrollo de un adecuado cumplimiento corporativo y prevención de delitos relacionados al lavado de activos, para establecer conclusiones idóneas sobre la importante necesidad de la estandarización de lineamientos mínimos a establecer en el sector inmobiliario de nuestro país.

**Palabras clave:** Marco de control y prevención – Lavado de activos - financiamiento del terrorismo- empresas inmobiliarias- gestión de riesgos.

## **ABSTRACT**

The main objective of this research work is to design a control and prevention framework against money laundering for Peruvian real estate companies, as well as to analyze the key elements of the risk prevention and management manual of the /ft proposed by the Superintendence of Banking and Insurance, identify the probable causes of risk of money laundering within Peruvian real estate companies, as well as develop prevention models against money laundering for Peruvian real estate companies, and design a risk mitigation plan.

Likewise, the methodology used is qualitative due to the fact that the data collection is used for the present investigation, as well as being descriptive-explanatory since the main types of money laundering in real estate companies are detailed so that later an ideal Framework of control and prevention of money laundering. On the other hand, we will expose the main results of recognition of the typologies in the real estate sector and the opinions of Compliance Specialists and their recommendations for the development of adequate corporate compliance and prevention of crimes related to money laundering, to establish suitable conclusions on the important need for the standardization of minimum guidelines to be established in the real estate agencies of our country.

**Keywords:** Control and prevention framework - Money laundering - financing of terrorism - real estate companies - risk management.

## **PRESENTACIÓN**

Distinguidos miembros del Jurado, de conformidad con el Reglamento de Grados de la Escuela de Postgrado de la Universidad Privada Antenor Orrego de la ciudad de Trujillo, se presenta ante ustedes para su consideración el trabajo de investigación consistente la Tesis denominada: **MARCO DE CONTROL Y PREVENCIÓN DEL LAVADO DE ACTIVOS PARA LAS EMPRESAS INMOBILIARIAS PERUANAS**, para su evaluación y posterior acto de sustentación y defensa; ello con la finalidad de poder obtener el Grado Académico de Maestra en Derecho; esperando que la misma sea valorada considerando su originalidad, profundidad y considerando el aporte que como profesional del Derecho constituye a los diferentes operadores jurídicos para quienes está dirigido.

La autora.

## TABLA DE CONTENIDOS

<b>DECLARACIÓN DE ORIGINALIDAD</b>	<b>3</b>
<b>DEDICATORIA</b>	<b>4</b>
<b>AGRADECIMIENTO</b>	<b>5</b>
<b>RESUMEN</b>	<b>6</b>
<b>ABSTRACT</b>	<b>7</b>
<b>PRESENTACIÓN</b>	<b>8</b>
<b>TABLA DE CONTENIDOS</b>	<b>9</b>
<b>I. INTRODUCCIÓN</b>	<b>11</b>
1.1 Planteamiento del problema	12
1.2 Enunciado del problema	15
1.3 Hipótesis	15
1.4 Objetivos	15
<b>II. MARCO TEÓRICO</b>	<b>17</b>
2.1 Antecedentes	17
2.2 Definiciones	22
<b>CAPÍTULO 1: Empresas inmobiliarias en Perú</b>	<b>24</b>
1.1 Definición	24
1.2 Importes de transacción	25
1.3 Riesgos del sector inmobiliario relacionados al LA-FT	26
1.4 Casos relevantes en el sector inmobiliario	28
<b>CAPÍTULO 2: Lavado de activos y financiamiento del terrorismo.</b>	<b>29</b>
2.1 Lavado de activos - Definición de lavado de activos	29
2.2 Delitos precedentes	32
2.3 Etapas del lavado de activos	34
2.4 Tipologías del lavado de activos	37
2.5 Financiamiento del terrorismo	40
<b>CAPÍTULO 3: El GAFI</b>	<b>46</b>
3.1 Definición	46
3.2 Recomendaciones del GAFI	48
<b>CAPÍTULO 4: La Unidad de Inteligencia Financiera</b>	<b>49</b>
4.1 Definición.	49
4.2 Funciones y facultades	50
4.3 Estadísticas	51
<b>CAPÍTULO 5: Sujetos Obligados</b>	<b>51</b>

5.1	Definición	51
5.2	Funciones	52
5.3	Políticas y procedimientos	53
<b>CAPÍTULO 6:Oficial De Cumplimiento</b>		<b>56</b>
6.1	El “compliance”	56
6.2	Oficial de cumplimiento	57
6.3	Oficial de cumplimiento individual vs oficial de cumplimiento corporativo	60
6.4	Funciones	60
6.5	Registro de operaciones	61
6.6	Reportes	62
6.7	Mecanismos de monitoreo	63
6.8	Programa de cumplimiento	64
6.9	Identificación de riesgos	66
6.10	La conformación del compliance en empresas	67
<b>CAPÍTULO 7:Marco Normativo</b>		<b>70</b>
<b>CAPÍTULO 8:Legislación Comparada</b>		<b>74</b>
<b>III.METODOLOGÍA</b>		<b>78</b>
3.1	Enfoque metodológico general	78
3.2	Tipo y diseño de investigación	78
3.3	Técnicas de recolección de datos	78
3.4	Instrumentos de recolección de datos	79
3.5	Procedimiento de análisis de datos	81
3.6	Unidad de estudio	81
3.7	Población y muestra	81
3.8	Consideraciones éticas	82
<b>IV.RESULTADOS</b>		<b>83</b>
<b>CAPÍTULO 1:Análisis de aplicación de la guía</b>		<b>83</b>
<b>CAPÍTULO 2:Análisis de entrevistas</b>		<b>84</b>
<b>CAPÍTULO 3:Aportes de la propuesta normativa</b>		<b>89</b>
<b>V.CONCLUSIONES</b>		<b>93</b>
<b>VI.RECOMENDACIONES</b>		<b>95</b>
<b>VII.BIBLIOGRAFÍA</b>		<b>96</b>
<b>ANEXO 1: Propuesta de decreto supremo</b>		<b>106</b>
<b>ANEXO 2: Marco de control para el fortalecimiento de la prevención del lavado de activos en las empresas inmobiliarias peruanas</b>		<b>110</b>

## ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1: Registro de operaciones agente inmobiliario .....	25
Tabla 2: Registro de operaciones construcción/inmobiliaria .....	26
Tabla 3; Oficial de cumplimiento individual vs oficial de cumplimiento corporativo .....	60
Tabla 4; Tabla de especialistas entrevistados.....	84
Tabla 5; ¿cómo mejorar el sistema de gestión para la prevención del Lavado de Activos en las empresas inmobiliarias peruanas .....	85
Tabla 6; ¿cuáles considera que son las tipologías más usuales en el sector inmobiliario/ construcción?.....	86
Tabla 7; ¿Considera necesario la implementación de un marco de control de PLAF/FT, en las empresas inmobiliarias - construcción? .....	87
Tabla 8; ¿Considera usted que son importantes las charlas de prevención de lavado de activos? .....	88
Tabla 9; ¿En su empresa existe manual o marco de control para la prevención de lavado de activos? .....	88
Tabla 10; ¿Considera que debe existir un marco de control para el PLAF/FT en las empresas inmobiliarias - construcción con los requisitos básicos para que sirva como guía en este sector?.....	89
Tabla 11; Estructura funcional del marco de control propuesto .....	92
Tabla 12: Requisitos KYC .....	120
Tabla 13: Variables del modelo .....	120
Tabla 14: Factores del modelo .....	121
Tabla 15;Procedimiento de reporte de operaciones inusuales .....	143
Tabla 16: Indicadores de sospecha.....	147
Tabla 17; Registro de operaciones agente inmobiliario.....	153
Tabla 18: Registro de operaciones construcción - inmobiliaria.....	153
Tabla 19: Tipo de riesgos .....	154
Tabla 20: Ejemplo matriz de riesgos.....	155
Tabla 21: estrategias de tratamiento de riesgos.....	155
Tabla 22: Actor clave - stakeholders del proceso .....	156
Tabla 23; Tipo de sanción .....	162

## **I. INTRODUCCIÓN**

### **1.1 Planteamiento del problema**

El lavado de activos y el financiamiento del terrorismo son problemáticas globales que han tenido un impacto negativo significativo en la estabilidad de los sistemas financieros internacionales y la integridad de diversos sectores económicos. Estas prácticas ilícitas abarcan una variedad de delitos, tales como terrorismo, blanqueo de dinero, narcotráfico, peculado, sobornos, evasión de impuestos, trata de personas, administración fraudulenta, entre otros.

La situación es global: en Canadá, investigaciones oficiales han revelado que las redes criminales utilizaron la compra de propiedades inmobiliarias en ciudades como Vancouver y Toronto para lavar dinero proveniente del narcotráfico y la corrupción extranjera, lo que también provocó un incremento artificial en los precios de la vivienda (Peter German, 2019).

En España, luego de la crisis financiera de 2008, se aprovechó la debilidad de los controles para adquirir inmuebles mediante sociedades pantalla y testaferros, lo que motivó un endurecimiento de las normativas (SEPBLAC, 2014).

En el Perú, se han presentado casos emblemáticos como el escándalo de *Odebrecht* han revelado cómo las constructoras utilizaron una red de operaciones inmobiliarias y compañías offshore para canalizar lavar fondos ilícitos. Asimismo, en el marco de los *Panama Papers*, se identificó a

empresarios peruanos vinculados a estructuras offshore utilizadas para ocultar el origen de sus fondos y adquirir inmuebles.

Además el caso *Orellana* también evidenció el uso sistemático de operaciones inmobiliarias fraudulentas para captar recursos públicos y privados mediante testaferros y registros notariales falsificados. Esta red delictiva utilizó diversas empresas y estudios jurídicos para simular legalidad, adquiriendo inmuebles en todo el país con dinero de procedencia ilícita (Congreso de la República del Perú, 2015).

Según información de la Unidad de Inteligencia Financiera del Perú (UIF-Perú), más del 50% de los sujetos obligados registrados corresponden a los sectores de construcción e inmobiliario. Sin embargo, el nivel de cumplimiento efectivo de las obligaciones establecidas en la Norma PLAFT aprobada mediante Resolución SBS N.º 789-2018, continúa siendo deficiente, especialmente en empresas medianas y pequeñas que carecen de lineamientos claros y adaptados a su realidad operativa (UIF-Perú, 2018).

Entre los años 2019 y 2023, se reportaron más de 30,000 operaciones sospechosas de lavado de activos, de las cuales un número significativo involucró actividades del rubro inmobiliario, de acuerdo con los reportes anuales de la UIF (UIF-Perú, 2023). No obstante, el sector aún carece de un marco específico de prevención, a pesar de su alta exposición al riesgo. La actual normativa establece lineamientos generales, pero no incluye un instrumento concreto —como un marco operativo sectorial— que facilite la implementación de mecanismos de control, supervisión y detección temprana por parte de las empresas inmobiliarias.

Asimismo, si bien la Resolución SBS N.º 2660-2015 y la Resolución SBS N.º 789-2018 disponen la identificación y evaluación de riesgos de lavado de activos y financiamiento del terrorismo (LA/FT), en la práctica no existe un anexo normativo especializado que oriente de manera vinculante a los actores del sector inmobiliario en el cumplimiento de estas obligaciones. Esta omisión genera una aplicación desigual y, en muchos casos, meramente formal del sistema de prevención.

En junio del año 2021, El GAFI publicó una "Guía Basada en Riesgo para el sector inmobiliario", en la cual se señala que los servicios de construcción, desarrollo o comercialización de bienes inmuebles son considerados actividades vulnerables ante el lavado de dinero. (GAFI, 2021).

La alta valorización de los bienes, las estructuras jurídicas complejas y la participación de terceros en estas operaciones contribuyen a dificultar la identificación del beneficiario final de los fondos.

En Perú, según el informe de la consultora Global Marsh Risk Consulting de 2018 indica que solo el 30% de las empresas peruanas cuentan con un oficial de cumplimiento. La consultora explicó que aproximadamente el 80% de las empresas ubicadas en el país dispone de un Manual de Ética; de ese grupo, el 60% ha desarrollado un sistema de gestión de riesgos, aunque solo una tercera parte lo ha implementado correctamente.

Además, investigaciones como la de Angello Rivera, asociado principal del estudio Osterling Abogados, recalcan que el sector inmobiliario ha sido históricamente vulnerable al riesgo de ser utilizado como canal para la circulación de fondos ilícitos. Ante este panorama, la UIF ha señalado la necesidad de que las empresas inmobiliarias implementen un Sistema de

Prevención del Lavado de Activos, designando un Oficial de Cumplimiento y adoptando políticas claras que garanticen la efectividad de los controles internos.

La falta de uniformidad en la aplicación de los manuales, marcos de control o guías para el oficial de cumplimiento y la escasa especialización de algunos sujetos obligados en este sector impiden una debida diligencia efectiva por parte de los Oficiales de Cumplimiento. Por ello, es esencial abordar la problemática multifactorial en torno a la prevención del Lavado de Activos en las empresas inmobiliarias peruanas.

## **1.2 Enunciado del problema**

¿Cómo mejorar el sistema de gestión para la prevención del Lavado de Activos en las empresas inmobiliarias peruanas?

## **1.3 Hipótesis**

La implementación de un marco de control que establezca directrices claras para la identificación de riesgos, la aplicación de medidas de debida diligencia y el monitoreo de operaciones contribuye a mejorar el sistema de gestión para la prevención del Lavado de Activos en las empresas inmobiliarias peruanas.

## **1.4 Objetivos**

### **1.1.1 Objetivo General**

Determinar cómo mejorar el sistema de gestión para la prevención del Lavado de Activos en las empresas inmobiliarias peruanas.

### **1.1.2 Objetivos Específicos**

1. Identificar las situaciones de riesgo que permiten la comisión del delito de Lavado de Activos dentro de las empresas inmobiliarias peruanas.
2. Identificar a los actores clave que intervienen en el proceso de prevención del Lavado de Activos en el sector inmobiliario peruano.
3. Diseñar un modelo de marco de control y prevención del delito de lavado de activos para las empresas inmobiliarias peruanas, a partir de la normativa vigente.

## **II. MARCO TEÓRICO**

### **2.1 Antecedentes**

#### **2.1.1 Internacional**

Castello & Segovia (2015) En su tesis “Manual de prevención de Lavado de Activos y contra el financiamiento del terrorismo para microempresas de Guayaquil”, en la cual analizaron las microempresas de Guayaquil y el riesgo de lavado de activos a las que están expuestas, ante este problema concluyeron que, es necesario implementar medidas de control para la detección de los delitos de lavado de activos y en efecto la reducción de estos. Tal como se puede advertir, dicha investigación expone la necesidad de crear mecanismos para la prevención del delito en cuestión en el sector microempresarial, asimismo, ofrece un enfoque práctico sobre su implementación, motivo por el cual, se consideró a esta tesis como antecedente para el presente estudio, dado que, esta tiene el mismo enfoque y se encuentra direccionada, dada su naturaleza, a un sector en específico.

Calderón (2014), en su tesis “*Prevención de lavado de activos en el sector construcción e inmobiliario*”, concluye que el sector de la construcción e inmobiliario en Argentina presenta vulnerabilidades significativas frente al lavado de activos, debido a la falta de controles internos adecuados y la opacidad en las transacciones. Propone la implementación de políticas de prevención efectivas, incluyendo la capacitación del personal y la colaboración con las autoridades competentes. Este antecedente es relevante para mi estudio, ya que resalta la importancia de establecer marcos de control

internos en el sector inmobiliario para prevenir el lavado de activos. Comprender cómo el sector inmobiliario argentino aborda esta problemática permite identificar estrategias adaptables al contexto peruano, contribuyendo al diseño de marcos de control más efectivos y alineados con las mejores prácticas internacionales.

Fundación Vortex (2017), en su investigación *“Lavado de activos en la red criminal Lava Jato”*, concluye que el sector inmobiliario en Brasil fue utilizado como un vehículo para el lavado de activos dentro de la red de corrupción Lava Jato. Identificaron la creación de empresas fachada y cuentas offshore como estrategias para ocultar y legitimar fondos ilícitos. Este antecedente es relevante para mi estudio, ya que demuestra cómo el sector inmobiliario puede ser vulnerable al lavado de activos a gran escala. Comprender las tácticas utilizadas en Brasil permite identificar riesgos similares en el contexto peruano y diseñar estrategias de prevención más efectivas en el sector inmobiliario.

Revert (2019), en su tesis *“Conceptualización del blanqueo de capitales en el sector inmobiliario”*, concluye que el sector inmobiliario en España presenta vulnerabilidades significativas frente al lavado de activos, debido a la falta de controles internos adecuados y la opacidad en las transacciones. Propone la implementación de políticas de prevención efectivas, incluyendo la capacitación del personal y la colaboración con las autoridades competentes. Este antecedente es relevante para mi estudio, ya que resalta la importancia de establecer marcos de control internos en el sector inmobiliario

para prevenir el lavado de activos. Comprender cómo el sector inmobiliario español aborda esta problemática permite identificar estrategias adaptables al contexto peruano, contribuyendo al diseño de marcos de control más efectivos y alineados con las mejores prácticas internacionales.

Pérez Bermúdez (2023), en su tesis *“Prevención del lavado de activos en las empresas dedicadas a la construcción de edificios”*, concluye que las empresas del sector inmobiliario en Colombia, especialmente las dedicadas a la construcción de edificios, presentan vulnerabilidades significativas frente al lavado de activos. Destaca la necesidad de implementar políticas de prevención efectivas, incluyendo la capacitación del personal y la colaboración con las autoridades competentes, para detectar y prevenir el lavado de activos en este sector. Este antecedente es relevante para mi estudio, ya que resalta la importancia de establecer marcos de control internos en el sector inmobiliario para prevenir el lavado de activos. Comprender cómo las empresas colombianas del sector inmobiliario abordan esta problemática permite identificar estrategias adaptables al contexto peruano, contribuyendo al diseño de marcos de control más efectivos y alineados con las mejores prácticas internacionales.

### **2.1.2 Nacional**

Rivas (2018) en la investigación “El delito de Lavado de Activos en el ámbito empresarial peruano” de Rivas 2018, en el cual se desarrolla la protección del sistema financiero y empresarial frente al lavado de activos y en efecto se determina que, debido a una regulación insuficiente, el Perú es un país

potencial desarrollador de lavado de activos. Esta investigación muestra la necesidad urgente de mejorar las normativas y los sistemas de control dentro del sector empresarial - inmobiliario, aunado a que presenta una base sólida para proponer mejoras específicas en el sistema de gestión de prevención del lavado de activos en las empresas inmobiliarias, por lo que, definitivamente contribuye con el presente trabajo.

De la Cruz Hinojosa (2018) En la tesis “Lavado de activos y su relación con el crimen organizado en lima metropolitana, año 2017”, donde se concluyó que el lavado de activos se relaciona significativamente con el crimen organizado. Este antecedente es fundamental para nuestro estudio, ya que el crimen organizado a menudo utiliza el sector inmobiliario para lavar dinero. Entender ello permite identificar los riesgos específicos a los que están expuestas las empresas inmobiliarias y diseñar estrategias de prevención más efectivas.

Chipana Canales (2017) En la tesis titulada “Delito de lavado de activos y el control de riesgos en las empresas de bienes raíces en Los Olivos, 2017”. aborda directamente la problemática del lavado de activos en el sector inmobiliario, enfocándose en la implementación de controles de riesgo en empresas de bienes raíces en el distrito de Los Olivos, se advierte una realidad preocupante: muchas de estas empresas no cuentan con mecanismos mínimos de control de riesgos ni con políticas internas que permitan prevenir este tipo de delitos. La investigación evidencia no solo un desconocimiento generalizado de las obligaciones legales por parte de los representantes de

estas entidades, sino también una marcada ausencia de cultura de cumplimiento. En consecuencia, las inmobiliarias se muestran expuestas a riesgos operativos, legales y reputacionales significativos. Lo más preocupante es que esta situación persiste ante la escasa fiscalización por parte de las autoridades competentes. La tesis concluye, con fundamento claro, que es imprescindible fortalecer la supervisión estatal y promover una mayor capacitación normativa entre los actores del sector, especialmente considerando su condición de sujetos obligados ante la Unidad de Inteligencia Financiera. Esta reflexión resulta especialmente pertinente para los fines de mi investigación, ya que reafirma la urgencia de diseñar un marco de control más robusto y coherente.

Núñez Rodríguez (2022) en la tesis “Aplicación del criminal compliance en personas jurídicas como forma de prevención en el lavado de activos en el Perú”, concluye que la implementación de programas de cumplimiento penal (criminal compliance) es una herramienta clave para prevenir el lavado de activos en las personas jurídicas en el Perú. Destaca la necesidad de fortalecer la cultura organizacional orientada a la prevención de riesgos penales y la transparencia en la gestión empresarial. Este antecedente es relevante para mi estudio, ya que resalta la importancia de establecer mecanismos internos de control en las empresas inmobiliarias, lo cual contribuiría a una gestión más responsable y menos vulnerable al lavado de activos. Comprender cómo el compliance penal se aplica en otras áreas jurídicas permite identificar los posibles beneficios que tendría su implementación en el sector inmobiliario

peruano, y así diseñar estrategias más efectivas de prevención en el marco normativo actual.

García Socso (2023), en su tesis “Lavado de activos y crimen organizado en el distrito de Trujillo, 2022”, concluye que el lavado de activos favorece al crimen organizado en Trujillo mediante la colocación, intercalación e integración de activos de procedencia ilícita en el sistema financiero, otorgándoles apariencia lícita y permitiendo la continuación de actividades criminales. Este antecedente es relevante para mi estudio, ya que resalta cómo el lavado de activos facilita la sostenibilidad de las organizaciones criminales. Comprender este vínculo es esencial para identificar los riesgos específicos a los que están expuestas las empresas inmobiliarias en Trujillo y diseñar estrategias de prevención más efectivas.

## 2.2 Definiciones

1. **Agente inmobiliario:** Es una persona que ofrece servicios gestión y asesoría inmobiliaria y opera como mediador para cerrar transacciones de esta naturaleza, en Perú existe un registro de agentes inmobiliarios acreditados ante el ministerio de vivienda.
2. **Cliente:** Persona natural o jurídica que utiliza los servicios de una empresa.
3. **Empresa inmobiliaria:** Es una persona jurídica debidamente inscrita y reconocida en SUNARP y tiene como principal ejercicio la venta de propiedades.
4. **GAFI:** grupo de acción financiera internacional.

5. **Lavado De Activos:** Delito tipificado en el Decreto Legislativo No. 1106 y sus normas modificatorias.
6. **Lista OFAC:** Lista emitida por la oficina de control de activos extranjeros del departamento de tesoro de los Estados Unidos, en el que se consigan países, personas y entidades que colaboran con el terrorismo.
7. **Oficial de cumplimiento:** Persona encargada de llevar a cabo la debida diligencia.
8. **Operaciones inusuales:** Son aquellas operaciones realizadas o que se pretenden realizar cuya cuantía, característica y/o periodicidad no guardan relación con la actividad económica del cliente, salen de los parámetros de normalidades vigentes en el mercado o no tienen fundamento legal evidente.
9. **PLAFT:** Sistema de prevención de lavado de activos y financiamiento del terrorismo.
10. **PEP:** Personas expuestas políticamente, aquellos que en los últimos cinco (05) años hayan cumplido funciones públicas destacadas.
11. **R.O.:** Registro de Operaciones.
12. **Sector construcción:** Es el sector que se encarga de desarrollar y ejecutar obras como carreteras, puentes, casas y otros.
13. **Señales De Alerta:** Situaciones u operaciones que escapan de la normalidad.
14. **Sujetos obligados:** Personas naturales y jurídicas obligadas a proporcionar información a la UIF, tal y como se regula en el artículo 8° de la ley 27693.
15. **SBS:** Superintendencia de Banca y Seguros.
16. **SUNARP:** Superintendencia Nacional Registros Públicos
17. **TID:** Tráfico ilícito de drogas.

**18. UIF:** Unidad de Inteligencia Financiera.

## **CAPÍTULO 1: EMPRESAS INMOBILIARIAS EN PERÚ**

### **1.1 Definición**

Una empresa o persona jurídica tiene como principal objetivo el lograr la obtención de un beneficio económico, en Perú existen diversos tipos de empresas las mismas que tienen una razón social lo que es la denominación que usará la empresa y a su vez tiene un código de contribuyente denominado RUC Registro Único del contribuyente y con dicho código se individualizan e identifican ante SUNAT y ante otras entidades para poder realizar diversos trámites dentro del territorio peruano.

Una empresa inmobiliaria es una entidad comercial que tiene como enfoque la satisfacción de las exigencias del mercado inmobiliario y de construcción, el cual está dirigido a la ejecución de proyectos de ingeniería, arquitectura y urbanismo, asimismo, tiene como labor la gestión e inversión de los bienes raíces, inmuebles, en menester a ello, Linares, Navarro & Montaña exponen lo siguiente:

Por tanto, también se puede definir como empresas inmobiliarias a las que actúan sobre los bienes inmuebles, transformándolos para mejorar sus características y capacidades físicas, y ofreciéndoles en el mercado para satisfacer las necesidades de alojamiento y sustentar las actividades de la sociedad. (p. 18)

Debido a ello podemos señalar que el objeto de las empresas inmobiliarias está dirigido a la compra y venta de propiedades (terrenos, casas,

departamentos, oficinas, etc.), asimismo, en diversas ocasiones las empresas inmobiliarias actúan como mediadores entre el comprador y vendedor para realización de las negociaciones atinentes, facilitando las transacciones entre el propietario y los posibles clientes, recibiendo la empresa inmobiliaria una comisión por dicha labor.

1. **Sector inmobiliario:** Es la actividad que para efectos de este estudio se restringe a la compraventa de bien inmueble.
2. **Agente inmobiliario:** Persona natural o jurídica que desarrolla actividades de compraventa de inmuebles.

## 1.2 Importes de transacción

En Perú, existen diversos montos y umbrales que deben considerarse en la prevención del lavado de activos y financiamiento del terrorismo (LA/FT). A continuación, se presenta un cuadro resumen de los montos clave que deben tenerse en cuenta en el marco de la prevención del LA/FT en el sector inmobiliario peruano:

<b>REGISTRO DE OPERACIONES (RO) AGENTE INMOBILIARIO ART. 36 - NORMA PLAFT - RES. SBS 789-2018</b>	
1. Qué operaciones se registran	Compra de inmueble Venta de inmueble
2. Umbrales para el registro	A. Lotes de terreno, por importes que igualen o superen a US\$ 30,000.00 B. Unidades inmobiliarias destinadas a: vivienda, sea esta unifamiliar o ubicadas en edificio multifamiliar; oficinas; uso comercial; uso público y estacionamientos, por importes que igualen o superen a US\$ 100,000.00 C. El sujeto obligado puede establecer internamente umbrales menores
3. Fecha de Registro	El día de la operación- sin importar si el pago es fraccionado

*Tabla 1: Registro de operaciones agente inmobiliario*

<b>REGISTRO DE OPERACIONES (RO) CONSTRUCCIÓN / INMOBILIARIA ART. 41 NORMA PLAFT - RES. SBS 789-2018</b>	
1. Qué actividades realizan	1. construcción: ejecución de una obra de edificación.

	2. Inmobiliaria: compra de inmueble - venta de inmueble
2. Umbrales para el registro	a. Obras de edificación por importes que igualen o superen a US\$ 100,000.00 b. Compraventa de lote de terreno, operaciones que igualen o superen a US\$ 30,000.00 c. Compraventa de unidad inmobiliaria destinada a vivienda, sea esta unifamiliar o ubicada en edificio multifamiliar, de oficinas, de uso público y de estacionamientos, el sujeto obligado debe registrar las operaciones que igualen o superen a US\$ 100,000.00
3. Fecha de Registro	El día de la operación- sin importar si el pago es fraccionado

*Tabla 2: Registro de operaciones construcción/inmobiliaria*

En contraste, para las entidades financieras, el umbral para el reporte de operaciones es de US\$10,000.00, conforme a las recomendaciones del GAFI. Así como se debe tener en cuenta que el **Decreto Legislativo N.º 1529**, que modificó la Ley N.º 28194, cualquier pago que iguale o supere los S/ 2,000.00 ó US\$ 500.00 debe realizarse a través de medios de pago bancarizados.

### 1.3 Riesgos del sector inmobiliario relacionados al LA-FT

1. **Uso de efectivo:** Las transacciones inmobiliarias que involucran grandes sumas de dinero en efectivo pueden representar un riesgo, ya que facilitan la ocultación de la fuente de los fondos y dificultan el rastreo de la procedencia de estos.
2. **Complejidad de estructuras corporativas:** Las empresas inmobiliarias pueden tener estructuras corporativas complejas, lo que puede dificultar la identificación de los beneficiarios finales o propietarios reales de las propiedades, lo que facilita el ocultamiento de activos ilícitos.
3. **Operaciones con terceros de alto riesgo:** Las empresas inmobiliarias pueden interactuar con clientes o terceros involucrados en actividades de

alto riesgo, como países con deficiencias en la prevención del lavado de activos o personas políticamente expuestas.

- 4. Compras a través de intermediarios o fideicomisos:** El uso de intermediarios o fideicomisos para realizar compras de propiedades puede dificultar la identificación de los verdaderos compradores y propietarios.
- 5. Inversiones desde paraísos fiscales:** El uso de paraísos fiscales para realizar inversiones inmobiliarias puede dificultar el seguimiento y la identificación de los propietarios reales y la fuente de los fondos.
- 6. Operaciones atípicas o inusuales:** Transacciones inmobiliarias que difieren significativamente de las prácticas normales del mercado o que carecen de justificación económica pueden ser señales de posibles actividades de lavado de activos.
- 7. Negocios en efectivo que no generan flujos de efectivo reales:** Inversiones inmobiliarias que aparentemente no generan ingresos o flujos de efectivo pueden ser utilizadas para blanquear fondos ilícitos, ya que la propiedad puede aumentar de valor sin justificación económica.
- 8. Operaciones de construcción ficticias:** La utilización de proyectos inmobiliarios ficticios o sobrevalorados puede ser una forma de lavar dinero a través de la inversión en bienes raíces. Para mitigar estos riesgos, es fundamental que las empresas inmobiliarias implementen programas de prevención del lavado de activos y financiamiento del terrorismo, realicen debida diligencia en sus clientes y transacciones, y estén atentas a cualquier actividad sospechosa que pueda surgir.

## 1.4 Casos relevantes en el sector inmobiliario

1. **Caso Rodolfo Orellana:** Rodolfo Orellana, un abogado peruano, fue acusado de liderar una red de lavado de activos y de estar involucrado en diversas actividades ilícitas, incluida la apropiación ilícita de bienes inmuebles a través de la falsificación de documentos y la corrupción (La República, 2014).
2. **Caso Odebrecht:** es otro ejemplo relevante en Perú y América Latina relacionado con el lavado de activos y la corrupción. El caso Odebrecht involucra a la empresa constructora brasileña Odebrecht S.A., que admitió haber pagado sobornos a funcionarios gubernamentales en varios países de América Latina, incluido Perú, para asegurar contratos de obras públicas. El escándalo ha llevado a la detención y procesamiento de políticos y empresarios de alto perfil en la región (Watts, 2016). Aunque el caso Odebrecht no se centra específicamente en el LA/FT, sí muestra cómo las empresas pueden utilizar prácticas corruptas y complejas estructuras financieras para ocultar actividades ilícitas y el flujo de dinero (World Bank, 2017). La falta de controles y supervisión adecuados en la prevención del LA/FT puede facilitar este tipo de actividades delictivas. Como resultado del caso Odebrecht, varios países han reforzado sus regulaciones en materia de prevención de LA/FT y han adoptado medidas más estrictas para combatir la corrupción y el lavado de dinero en el sector de la construcción y otros sectores económicos (Kotsios, 2020). En este contexto, las empresas deben ser conscientes de la importancia de implementar políticas y procedimientos robustos en materia de prevención de LA/FT, así como de la debida diligencia en la identificación de clientes, proveedores y socios

comerciales para evitar verse involucradas en actividades ilícitas (World Bank, 2017).

3. **Caso Panamá Papers:** El caso de los Panamá Papers tiene una relación indirecta con el lavado de activos, aunque su enfoque principal es la evasión fiscal y la creación de estructuras offshore. Los Panamá Papers son una filtración masiva de documentos de la firma de abogados panameña Mossack Fonseca, que fue publicada en 2016. Los documentos revelaron cómo individuos y empresas de todo el mundo utilizaron estructuras offshore en paraísos fiscales para ocultar sus activos y evitar pagar impuestos en sus países de origen (ICIJ, 2016). Aunque el caso de los Panamá Papers se centra en la evasión fiscal, también arroja luz sobre cómo las estructuras offshore pueden ser utilizadas para fines ilícitos, como el lavado de activos. Algunas de las empresas y personas implicadas en la filtración de documentos podrían haber utilizado las estructuras offshore para ocultar el origen de fondos obtenidos de manera ilegal y, de esta forma, lavar el dinero. El caso de los Panamá Papers resalta la necesidad de mejorar la transparencia financiera y la cooperación internacional en la lucha contra la evasión fiscal, el lavado de activos y otros delitos financieros.

## **CAPÍTULO 2: LAVADO DE ACTIVOS Y FINANCIAMIENTO DEL TERRORISMO.**

### **2.1 Lavado de activos - Definición de lavado de activos**

La comisión del delito bajo estudio está presente en las distintas etapas de la historia, a lo largo de ella los criminales han venido encubriendo las ganancias

de sus actos ilícitos bajo esta modalidad, esto en mérito al escaso marco de regulación, al inadecuado control y en gran medida a los altos niveles de corrupción presentes en todos los estados.

El lavado de activos conocido como “LA” es el proceso por el cual se busca introducir en la estructura económica y financiera de un país, recursos ya sean estos: dinero, bienes, efectos o ganancias provenientes de actividades ilícitas, ya sean delitos precedentes, con la única finalidad de darles apariencia de legalidad, pudiendo de ese modo, usar dichos recursos de manera regular y legal, sin tener complicación alguna con la justicia, los criminales manipulan sus ganancias ilícitas para esconder su naturaleza, origen y ubicación con el propósito de incorporarlas al mercado.

Con relación a ello, se puede señalar que el mencionado delito comprende aquel proceso continuo y dinámico que se ejecuta con el objetivo de lograr dotar de una aparente legitimidad a los bienes y ganancias que tiene como origen actividades ilícitas, esto en virtud de que, tal como se viene indicando, la finalidad es usar de manera legal las ganancias obtenidas en las actividades ilícitas.

Asimismo, es menester hacer énfasis en los grandes impactos perjudiciales que genera el delito de lavado de activos, puesto que, no solo afecta a la economía, sino también, de manera global genera un perjuicio a la lucha contra la criminalidad, debido a que, su comisión extiende la posibilidad de usar de manera lícita los ingresos generados por la comisión de un delito, con relación a ello, Medina & Cauti (2018) nos manifiesta lo siguiente:

Desde esta perspectiva, la mayor facilidad para legitimar los beneficios de actividades delictivas contribuye indirectamente a la potenciación de esas

actividades. Dicho de otro modo, la dificultad para blanquear los beneficios es un factor que disuade o complica la actividad ilegal subyacente y, muy especialmente, en el caso de delitos como el tráfico de drogas que se desarrollan a escala internacional, con toda la problemática social y política que conlleva. (p.7)

Tal cómo se describe en las líneas citadas, la comisión del delito de lavado de activos mitiga el desinterés en relación a comisión de otras actividades delictivas, puesto que, uno de los factores que dificulta la criminalidad es el factor económico, debido a que, tal como obtienen el dinero este no puede ser usado, es en esas circunstancias en las cuales el delito de lavado de activos cobra una vital importancia en la criminalidad y a la vez un gran perjuicio a la lucha contra este, todo ello en mérito a que, el lavado de activos permite poder emplear el dinero proveniente de actividades ilícitas de una manera lícita, siendo esto un impulso positivo para los criminales para seguir desarrollando sus actividades delictivas, puesto que, si podrán emplear sus ganancias eludiendo el control estatal.

De igual modo, la afectación a la economía llegó a tal nivel que representa un porcentaje significativo a nivel mundial, respecto a ello, Chanjan & Torres (2022) nos exponen lo siguiente:

La comisión del delito de lavado de activos alcanzó un alto grado de impacto dentro de la economía mundial, a tal punto que, el Fondo Monetario Internacional logró determinar que, el resultado de este representa entre el 2% y el 5 % del PBI del mundo, estamos hablando de que existe una gran magnitud de encubrimiento de actividades ilícitas, del mismo modo, se ve reflejado que la lucha en contra de este tipo penal viene siendo eludida, siendo

esto así, se ven latente la exigencia y la urgencia de reforzar los mecanismos de control e investigación por parte de las autoridades, con el propósito de disminuir en lo posible la comisión del lavado de dinero.

## **2.2 Delitos precedentes**

El delito precedente comprende aquella acción ilícita anterior a la comisión de un tipo penal, el cual es resultado de la realización del primero, bajo esta misma línea de ideas, Pariona Pastrana (2017) expone lo siguiente:

El delito precedente, conocido también como delito previo o delito fuente, es aquel acto ilícito - delito - que antecede a un determinado delito, diferente del primero. Viene a ser un requisito sine qua non de la existencia del delito posterior. (p.81)

En menester a lo señalado en el párrafo anterior, se puede afirmar que, la conexidad entre el delito precedente el delito posterior, radica en el primero es el que genera el objeto material de la acción del segundo, es así como, delitos precedentes tenemos: terrorismo, proxenetismo, secuestro, extorsión, corrupción pública, minería ilegal, tráfico ilícito de drogas, trata de personas, tráfico de migrantes, tráfico de armas, evasión fiscal, robo, delitos aduaneros entre otros.

Del mismo modo, es necesario hacer hincapié en que, la tipificación del delito posterior cómo delito autónomo se da en mérito a fundamentos político-criminales, y no respecto al momento en el espacio-tiempo en el cual este es cometido, siendo esta la situación del delito de lavado de activos es debido a ello que, Hinostroza (2009) indica que:

La característica esencial del delito de lavado de activos viene a ser su conexión con el injusto anterior, puesto que la punibilidad de la conducta de lavado de activos se fundamenta en que el dinero, efecto o ganancia fueron obtenidos mediante actos delictivos. (p.32)

Tal como lo expresa el autor citado, en el delito de lavado de activos es una característica imprescindible la conexión que debe existir entre el objeto de lavado y el delito previo, puesto que, de no existir dicha relación, no es posible señalar la presencia del objeto idóneo, debido a que por tal situación no se podría afirmar que los bienes están contaminados, en relación a ello, Pariona Pastrana (2009) indica que: “el delito precedente en el ámbito de regulación del delito de lavado de activos se puede definir cómo un delito fuente generador de ganancias ilegales, las cuales mediante diversos procesos serán incorporadas al sistema económico.” (p. 88) Lo referido por el autor citado desarrolla lo concerniente al delito precedente en el delito de lavado de activos, puesto que, si se tiene en cuenta que para la configuración de este último, es necesario que la fuente de ingresos sea ilícita, la naturaleza del delito precedente calza de manera perfecta en esta situación, cómo ejemplo de ello podemos señalar al delito de narcotráfico, el cual genera ingresos que claramente tienen fuente ilícita, ganancias que de manera posterior ingresarán a un proceso de lavado para así poder utilizarlas de manera lícita. En razón a lo señalado, a nivel jurisprudencial, el Acuerdo Plenario N° 3-201/CJ-116, en su fundamento jurídico N° 32 manifiesta lo siguiente:

El delito fuente, empero, es un elemento objetivo del tipo penal, como tal debe ser abarcado por el dolo y su prueba condición, asimismo de tipicidad. No es menester, cómo se ha indicado anteriormente, que conste acreditada la

comisión mediante sentencia firme, ni siquiera que exista investigación en trámite ni proceso penal abierto. Es decir, expresamente se ha descartado una prejudicialidad homogénea de carácter devolutiva.

Lo manifestado en el Acuerdo Plenario reitera cómo característica fundamental del delito de lavado de activos, la existencia de una conducta ilícita previa, del mismo modo, refiere que, su ubicación dentro del tipo penal se manifiesta en lo concerniente al dolo.

### **2.3 Etapas del lavado de activos**

Tal cómo se ha venido manifestando, el delito de lavado de activos es el medio por el cual se inserta en la economía ganancias que han sido obtenidas de manera ilícita, bajo la comisión de algún delito previo, debido a ello, Pariona (2021) nos indica lo siguiente:

El delito de lavado de activos es un delito proceso. La ejecución del delito de lavado de activos no se limita a la realización de una conducta aislada, sino supone la realización de una serie de acciones orientadas a blanquear el origen delictivo del dinero, bienes o ganancias. (p.38)

De lo manifestado por el autor se puede distinguir que, el propósito final de la comisión del delito de lavado de activos es generar una apariencia de licitud en relación con ganancias ilícitas, no obstante, para llegar a lograr tal propósito, la comisión de este delito conlleva a la realización de un proceso con tres etapas definidas, siendo estas, la etapa de la colocación, la etapa de la diversificación y la etapa de integración.

### **2.3.1 Colocación**

El criminal introduce fondos ilegales al sector formal, Peña Cabrera (2021) refiere que:

La fase de colocación consiste en desprenderse materialmente de fuertes sumas de dinero de procedencia delictiva sin ocultar aún la identidad de los titulares. Es la etapa en la que los delincuentes se deshacen físicamente del efectivo correspondiente a las ganancias resultantes de actividades ilegales (p.414)

Esta es la etapa más complicada para los criminales, debido a que, tanto la identidad de los titulares como el origen de las ganancias no están ocultas o encubiertas, se maneja en grande montos las sumas de dinero siendo esto así, se expone a ser detectado por las autoridades, no obstante, para la comisión del delito los denominados “lavadores de dinero” emplean diversas estrategias para llevar a cabo dicha etapa, siendo una de estas, el depósito del dinero en diferentes cantidades y lugares, para despistar el control de las autoridades.

### **2.3.2 Diversificación**

Una vez introducido el dinero al sistema formal, el lavador efectúa una serie de operaciones con los fondos para alejarlo de su fuente, respecto a esta etapa del lavado de activos, Reátegui (2021) señala que: “consiste en ocultar el origen de los bienes ilícitos colocados mediante la realización de numerosas transacciones financieras o similares. (p.52)” En esta etapa, el criminal trata de entorpecer el control por medio de la realización de diversas transacciones

del sistema financiero, buscando con ello, apartar el origen ilícito de sus fuentes, a través de complejas transacciones financieras.

Relacionado a esta etapa, una vez introducido el dinero con origen ilícito dentro del sistema financiero, para evitar que las autoridades encuentren cuál fue la manera en la cual dicho dinero ingreso al sistema financiero, el lavador ejecuta múltiples transacciones por medio de las cuales, el seguimiento por parte de las autoridades se vuelve de difícil realización.

### **2.3.3 Integración**

Al lograr reciclar sus ganancias de origen ilícito el lavador lo incorpora a actividades económicas legítimas, en menester a esta etapa, Pariona (2021) señala lo siguiente:

Aquí, el agente busca reinsertar los activos ya “lavados” en el sistema económico financiero, otorgándoles apariencia de licitud respecto a su origen, y ponerlos a disposición del generador de dichos activos ilícitos, ya sea de manera directa o indirecta. (p.41)

Siendo esta la etapa final, se procede a la incorporación de manera íntegra de los activos que previamente han sido lavados, aparentando que estos son producto de actividades lícitas y legítimas, todo esto con la finalidad de conservar dentro del patrimonio del lavador los activos correspondientes o para ser invertidos en otras actividades ilícitas, es dentro de esta etapa donde los activos regresan a la disponibilidad del lavador, y asimismo, la actividad de control de las autoridades y por ende la detección de todo el proceso de lavado se vuelve mucho más compleja.

Lo distintivo en la etapa de integración es que, tal como se ha venido indicando, si las autoridades en las etapas anteriores no han podido detectar la ilicitud de las ganancias, la identificación del acto criminal en esta etapa se vuelve más difícil, puesto que, los activos están ocultos en medio de activos ilícitos, obstruyendo de ese modo su identificación, no obstante, una de las formas de poder detectar lo ilícito de todo este proceso, es por medio de infiltración clandestina, en virtud de ello, Prado (2019) manifiesta que:

El capital y bienes, originariamente ilegales, logran finalmente mezclarse con otros absolutamente lícitos obteniendo así una legitimidad ostensible y verificable frente a cualquier medio o procedimiento de control contable o tributario convencional. De allí que en esta etapa la intervención directa o indirecta de testaferros de acreditada solvencia económica o de reconocido éxito empresarial o profesional suele ser una vía importante en las operaciones de integración. (p.84)

La mezcla del capital y bienes lícitos con los ilícitos es el punto fundamental en el delito de lavado de activos, puesto que, tal situación otorga legitimidad a los ingresos.

## **2.4 Tipologías del lavado de activos**

Entre las más usuales tenemos: trabajo de pitufo u hormiga, compra de bienes y compañía fachada.

### **2.4.1 Trabajo de pitufo o de hormiga:**

El lavador dispone que uno o varios individuos realicen diversas transacciones y depósitos con dinero ilegal.

Es decir, en cada operación usan montos inferiores al umbral de US\$10,000.00 (Diez Mil dólares americanos) para evitar que sea considerada sospechosa, de este modo al realizar múltiples operaciones por un monto inferior logran “burlar” el sistema de prevención ya que no realizan el llenado de la declaración jurada.

Asimismo, no solo se realizarán pequeñas operaciones para eludir el control, sino que también, dichas operaciones se ejecutan en distintas partes del país, y bajo el nombre de diferentes personas, todo esto con el propósito de que las autoridades a primera impresión no encuentren una relación dentro de todas esas operaciones y por lo tanto se permita iniciar de manera eficiente el lavado del dinero.

#### **2.4.2 Compra de bienes:**

El lavador compra diversos bienes ya sean estos autos, casas, barcos o instrumentos monetarios giros bancarios, cheques.

Del mismo modo, para evitar la generación de sospechas, el lavador realiza dichas adquisiciones de bienes de manera paulatina y gradual, debido a que, si ejecutan diversas compras de una manera masiva, enciende las alarmas para las autoridades de un Estado.

Las adquisiciones deben de realizarse de manera gradual y proporcional a sus ingresos, puesto que, si el lavador va a realizar una gran cantidad de compras, y esto no es proporcional a los ingresos que habitualmente posee, esto genera un desbalance, lo cual, si llama la atención a las autoridades, debido a una exposición excesiva e imprudente del patrimonio de la persona.

### **2.4.3 Compañía fachada:**

Consiste en crear una empresa en papeles, dando apariencia de tener todo en regla contando con un establecimiento en físico y esta es usada para lavar dinero.

En relación con esta modalidad, cabe mencionar que, el lavador emplea diversas estrategias que conlleven a pensar que la empresa fachada aparentemente cuenta con un flujo constante y alto de ingresos, para lo cual, las estrategias que normalmente empiezan a emplear es la instauración de diversas sucursales, así también como los precios comparativamente menos a los de la competencia, que ponen en duda si realmente la empresa está generando ganancias o no.

### **2.4.4 Compañía de papel**

Son empresas legítimamente constituidas, pero no cuentan con oficinas, es decir solo existen en papel.

Para efectos de este tipo de modalidad, el lavador, formaliza en papeles la existencia de una supuesta empresa, la cual servirá cómo fachada para tratar de dar un origen legítimo y lícito con relación a las ganancias obtenidas por la comisión de ilícitos penales,

### **2.4.5 Venta fraudulenta de bienes Inmuebles**

El lavador compra una propiedad a un precio menor del valor real pero luego le entrega al vendedor el dinero faltante, luego el lavador revende la propiedad a su precio real dando una falsa apariencia de ganancia.

Tal cómo se puede distinguir, en este tipo, existen dos momentos cruciales para concretar el lavado del dinero, en primer lugar, la persona a cargo del

proceso de lavado mapea y ubica bienes inmuebles que estén a la venta, para que de manera continua, proceda a comprar dicho bien a un precio menor que el determinado por el mercado, esto en menester a que, cuando el lavador revenda dicho inmueble a su precio normal, supuestamente obtendría como ganancia la diferencia existente entre la compra a un precio bajo y la ganancia a un precio habitual, por lo cual, esta supuesta ganancia de la venta del bien, se utiliza para dar legitimidad a los ingresos del lavador

#### **2.4.6 Transferencia telegráfica**

Se usa una red de comunicaciones electrónicas como bancos, compañías y otros que se dedican a transferencias de fondos comerciales para mover el dinero ilegal de un país a otro.

Este tipo de modalidad es una de las que mayor exposición genera en perjuicio del lavador, no obstante, una correcta estrategia al momento de transferir de institución a institución evita que sea detectada la fuente ilícita de esas supuestas ganancias.

#### **2.5 Financiamiento del terrorismo**

El financiamiento del terrorismo conocido por sus siglas “FT”, es el acto de proporcionar apoyo por cualquier medio a terroristas u organizaciones terroristas a fin de permitirles realizar actos de terrorismo, es con relación a ello que, Reátegui Sánchez (2021) refiere lo siguiente:

Empero, en el caso del delito de lavado de activos, el circuito por donde transitan los activos de origen ilícito suele ir desde la actividad delictiva generadora de los activos a la adquisición de bienes; en tanto que el delito de financiamiento del terrorismo, los activos van desde su origen, delictivo o no,

hacia una organización terrorista, que emplea dichos fondos para solventar sus gastos ordinarios y desarrollar actividades terroristas. (p.29)

Respecto a lo indicado por el autor es importante hacer hincapié en las diferencias sustanciales que existen entre estas tipos ilícitos, en primer momento, el origen de la fuente primigenia marca la primera distinción, puesto que, por un lado, en el delito de lavado de activos, la fuente de dinero es puntualmente ilícita, esto quiere decir que, el dinero proviene de la comisión de ilícitos penales, y en comparativa, en el delito de financiamiento de terrorismo, no es imprescindible que la fuente de dinero del presente delito, se de cómo producto de actividades ilícitas, puesto que, atendiendo a lo concerniente con el financiamiento del terrorismo, el cual busca brindar el sustento económico para las actividades terroristas, el dinero base puede provenir de fuentes lícitas, asimismo, el propósito del dinero en el delito de lavado de activos es brindarle legitimidad al mismo, desapareciendo los rastros de que este proviene de fuentes ilícitas y poder usarlo de manera normal en actividades económicas, siendo esto así, de manera distinta, el delito de financiamiento de terrorismo utiliza el dinero para el desarrollo de las actividades terroristas.

Debido a ello, es menester señalar lo expuesto por Carrasco-Jiménez (2017), el cual señala lo siguiente:

No es el origen de los fondos o activos lo que interesa a efectos de su punibilidad, a diferencia del lavado de activos, sino el destino u objeto a que son aplicados, como en el caso del financiamiento a actividades terroristas.

De ahí que, si su origen es lícito o ilícito, no interesa a efectos de ser

considerado como una práctica ilícita, cualquiera sea la forma de ilicitud con la que el derecho luego proceda a catalogar para su represión. (p.195)

Siendo esto así, se puede apreciar claramente la naturaleza del presente delito, puesto que, para la consumación de este, es irrelevante si el origen de la fuente es ilícita o lícita, la importancia de este tipo penal gira en torno a el destino de los activos.

### **2.5.1 Etapas:**

#### **1. Recaudación**

Búsqueda de fuentes de financiamiento, es en esta etapa en la cual se realiza un mapeo de las opciones y posibilidades de financiar las actividades terroristas.

El apoyo puede ser materializado producto del financiamiento por parte de personas que, orientadas por una ideología política o forma de pensar, consideren que las causas a lograr por medio de la actividad terrorista son legítimas o de modo contrario, solo busquen usar las actividades terroristas cómo medio para alcanzar fines particulares, tales como conflictos políticos y con ello la inestabilidad de las instituciones del Estado.

#### **2. Disposición**

Movimiento de fondos para que los destinatarios finales utilicen el dinero, en esta etapa, se realizan los distintos movimientos bancarios para que se vea afectivo el apoyo económico brindado, estas transacciones suelen pasar desapercibido, puesto que, la fuente de origen puede hacer directamente sobre la realización de actividades lícitas.

No obstante, cuando no se encuentra financiamiento en las actividades lícitas, se recurre al financiamiento producto de la comisión de delitos, para lo cual es necesario evaluar la conexión que se genera entre la actividad ilícita precedente y las actividades terroristas.

### **3. Utilización**

Ejecución de actos terroristas, debido a que, una vez ya contado con el financiamiento, se hace empleo de este y se desarrollan las actividades terroristas, en esta etapa se puede apreciar la materialización del financiamiento, puesto que, se hace efectiva la actividad terrorista y con ello la afectación a las entidades públicas.

#### **2.5.2 Paraísos fiscales:**

En la actualidad podemos apreciar diversidad de casos en los cuales se descubren cuentas con altas sumas de dinero, consignadas en apartados territorios, los cuales muchas veces son desconocidos, y solo sabemos de su existencia debido a que albergan diversas cuentas millonarias.

Asimismo, en gran medida, los gobiernos de estos territorios se muestran negativos a cooperar con la recaudación de información en relación con las grandes cuentas millonarios que fueron consignadas en sus territorios, todo ello bajo el argumento de libertad respecto al uso de los ingresos que han sido declarados o no.

Del mismo modo, la unión europea ha determinado una lista para mejorar la gobernanza fiscal con la finalidad de hacer frente al fraude de evasión fiscal, elusión fiscal y el blanqueo de dinero.

Pero ¿qué es exactamente un paraíso fiscal?, aunque suena bonito, no lo es del todo, sino que es considerado como un territorio que tiene un régimen tributario cuestionable, sobre todo para personas naturales o jurídicas no residentes, con relación a ello, el portal virtual de BBC (2021) indica lo siguiente: “un paraíso fiscal es un territorio que ofrece a individuos y empresas extranjeras poca o ninguna carga tributaria en un entorno estable política y económicamente.” (s.p) Tal cómo se describe, el atractivo particular de los paraísos fiscales gira en torno a la baja o nula exigencia tributaria, lo cual conlleva a que, las ganancias producto de diversas actividades económicas sean mayores, lo cual aparentemente es un impacto positivo para las empresas, no obstante, del otro lado, los Estados ven afectado su tesoro público, debido a que, las empresas deciden migrar su “ubicación” al territorio de los mencionados paraísos fiscales, del mismo modo, Chávez Chávez (2014) manifiesta que:

Un “Paraíso Fiscal” puede llegar a ser un país, un territorio, una determinada región o también una actividad económica que se busca privilegiar frente al resto, con la finalidad de captar fuertes inversiones, constituir sociedades, acoger personas físicas con grandes capitales, etc. (p. 15)

En base a lo descrito anteriormente, podemos afirmar que, por la naturaleza y el funcionamiento de los paraísos fiscales atraen a una gran cantidad de los inversores extranjeros en mérito a sus condiciones fiscales favorables y beneficiosas.

### **2.5.2.1 Características**

En relación a los aspectos característicos de los paraísos fiscales, podemos señalar la existencia de un sistema dual, en mérito que existe una regulación fiscal para los nacionales en dichos paraísos y otra distintas para los titulares de terceros, del mismo modo, cómo segunda característica podemos indicar la primacía de la confidencialidad, el secreto y el anonimato en cuanto a las transacciones y cuentas bancarias, y en relación a ello, podemos identificar leyes restrictivas que limitan el levantamiento del secreto bancario, asimismo, cómo normativa que evite el control de los movimientos de capitales, falta de exigencia de actividad real en su territorio (Chávez Chávez, 2014)

### **2.5.2.2 Listado de paraísos fiscales.**

La Unión Europea emite cada año una lista de los países considerados dentro de esta categoría, como fin principal tiene la identificación de países que están incluidos dentro la lista negativa y con ello se entiende que pierden acceso a los fondos de la Unión Europea. (Consejo de la Unión Europea, Consilium, 2024)

Con fecha 08 de octubre de 2024, se ha dado la más reciente actualización, determinando así 11 países y son los siguientes:

1. Samoa Americana
2. Anguila
3. Fiyi
4. Guam
5. Palaos
6. Panamá
7. Rusia
8. Samoa
9. Trinidad y Tobago
10. Islas Vírgenes de los Estados Unidos
11. Vanuatu

## **CAPÍTULO 3: EL GAFI**

### **3.1 Definición**

El GAFI, grupo de acción financiera, es un organismo intergubernamental que tiene como fin principal el promover y desarrollar políticas para combatir el lavado de activos y financiamiento del terrorismo, también emite recomendaciones y realiza capacitaciones para sus miembros, así como monitorea a los países que tienen ciertos riesgos de lavado de activos. (GAFI, 2021), bajo esa misma línea de ideas, la OCDE (2019) expone lo siguiente:

El Grupo de Acción Financiera (GAFI) es un organismo intergubernamental cuyo objeto es elaborar y promover políticas orientadas a combatir el lavado de activos y la financiación del terrorismo y otras amenazas conexas para la integridad del sistema financiero internacional. Ha formulado una serie de recomendaciones que se consideran la norma internacional en lo que se refiere a la lucha contra el lavado de activos y la financiación del terrorismo. (p.14)

Tal como se puede apreciar, el objeto del Grupo de Acción Financiera, es la tutela de la integridad del sistema financiero internacional, el cual se ve claramente afectado por delitos como el de lavado de activos, el financiamiento del terrorismo, la proliferación de armas de destrucción masiva, entre otros, es en razón de ello que, desarrolla y formula recomendaciones, las cuales se conciben como directrices, lineamientos y estándares internacionales para combatir la comisión de toda aquella actividad ilícita que atente contra la integridad del sistema financiero.

En menester al objeto de tutela del GAFI, es necesario hacer mención respecto al concepto de sistema financiero internacional, por lo cual, León (s.f.) expone que:

Conjunto de mercados e instituciones financieros, que tienen como función canalizar los recursos de las personas o agentes superavitarios y dirigirlos a aquellas personas o agentes deficitarios. Lo anterior a través de la venta de instrumentos financieros, donde la transferencia de los recursos y los instrumentos, se pueden hacer indirectamente a través de intermediarios financieros. (p.6)

Siendo esto así, podemos conceptualizar al sistema financiero internacional como el conjunto de instituciones públicas y privadas que brindan los medios de financiación a la economía internacional.

Para efectos del correcto cumplimiento de sus funciones, el Grupo de Acción Financiera, de manera constante evalúa las técnicas, métodos y estrategias que se emplean para el lavado de dinero y la financiación del terrorismo, lo cual trae consigo que de manera paulatina se refuercen sus alcances en torno a la posibilidad de abarcar nuevos riesgos, asimismo, es importante hacer hincapié en que el GAFI está conformado por distintas jurisdicciones y organizaciones las cuales han concertado de manera conjunta trabajar en pro de la tutela de la integridad del sistema financiero internacional. (Unidad de Análisis Financiero y Económico, 2022).

### **3.2 Recomendaciones del GAFI**

El GAFI, emitió diversas recomendaciones que son tomadas como estándares internacionales para aquellos países que están unidos en la lucha y prevención del lavado de activos.

Con relación al ejercicio de sus funciones, y con ello, la emisión de recomendaciones, el Grupo de Acción Financiera Internacional ha generado un impacto positivo en torno al sistema financiero, sobre ello, Lyman & Noor (2014) manifiestan que:

El Grupo de Acción Financiera Internacional (GAFI), que establece normas internacionales contra el lavado de activos y el financiamiento del terrorismo (ALA/CFT), ha adoptado medidas importantes en los últimos dos años para que los responsables de las políticas puedan lograr objetivos de inclusión financiera y, al mismo tiempo, luchar contra el lavado de activos, el financiamiento del terrorismo y otros delitos financieros. (p.1)

En relación con ello, podemos señalar que, a la fecha se han emitido 40 recomendaciones, las mismas que en términos generales establecen los lineamientos básicos de políticas para luchar contra el lavado de activos, ya sea en el sector financiero y los otros sectores que son parte, en este caso ingresa también el rubro inmobiliario, dando las directrices y estableciendo los poderes y responsabilidades de las autoridades investigativas, mejorando así las estructuras y orden de cooperación. (Superintendencia de banca y seguros, 2020)

## **CAPÍTULO 4: LA UNIDAD DE INTELIGENCIA FINANCIERA**

### **4.1 Definición.**

En menester a la Unidad de Inteligencia Financiera, que tiene por siglas UIF, es un organismo autónomo, que ha sido implementado en varios lugares del mundo así cómo, Argentina, Bolivia, Costa Rica, Perú, entre otros; con la finalidad de que se implemente un sistema para prevenir el lavado de activos y también, el financiamiento del terrorismo.

En el Perú, la UIF es una unidad especializada de la SBS (Superintendencia de Banca, Seguros y Administradoras Privadas de Fondos de Pensiones) que fue creada mediante la Ley 27693, promulgada el 12 de abril del año 2002, y posteriormente modificada por la ley N°28009 y la ley N°28306, la misma que fue reglamentada por el Decreto Supremo N° 020.2017, incorporándose como unidad especializada a la SBS y administradoras de fondos de pensiones privados, con fecha 12 de junio del año 2007 mediante la ley N°29038. (SBS, PLAFT, 2020).

Cabe señalar que, la Unidad de Inteligencia Financiera tiene personería jurídica de derecho público, además tiene autonomía funcional, técnica y administrativa, con un pliego presupuestal adscrito a la Presidencia del Consejo de ministros, lo cual le permite tener autonomía suficiente para realizar sus funciones y cumplir con sus obligaciones.

La finalidad de esta unidad especializada es fortalecer la prevención, detección y sanción del Lavado de Activos y el Financiamiento del Terrorismo, esto en base a la realidad que se vive en el Perú, debido a la corrupción y ambición de muchos empresarios, asimismo, está encargado de

implementar el manual de prevención de lavado de activos y el financiamiento del terrorismo.

Para lograr cumplir con el objetivo establecido en la ley que crea a la Unidad de Inteligencia Financiera, esta entidad debe cumplir con todas sus funciones que se le son asignadas, así como recibir, analizar, tratar y evaluar información para lograr evidenciar los casos sobre lavado de activos.

#### **4.2 Funciones y facultades**

Las funciones y facultades se encuentran establecidas tanto en la Ley N°27693, la cual crea la UIF y también, en todas sus modificatorias que se realizaron después de emitida la Ley antes mencionada.

Entonces, tiene cómo facultad el solicitar informes, documentos y todo elemento que le sea de utilidad para cumplir plenamente sus demás funciones; esta información la puede solicitar ante cualquier organismo público, toda empresa del Estado y a los obligados a proporcionar información, que se encuentra estipulado en el artículo 3 de la Ley N°29038.

Asimismo, si consideran que la información proporcionada al solicitarla por primera vez no es suficiente para realizar la investigación, pueden requerir una ampliación de la información, siempre y cuando tengan el sustento necesario para ello, además, tienen la obligación de recibir y analizar los Registros de Transacciones, que son donde se encuentran los ingresos recibidos y todos los egresos realizados, con la finalidad de evitar el lavado de activos.

También, la Unidad de Inteligencia Financiera tiene el deber de informar al Ministerio Público si dentro de sus investigaciones encontró indicios de que

las transacciones realizadas por la empresa u órgano que está siendo investigado están vinculados a actividades de lavado de dinero o financiamiento al terrorismo.

### **4.3 Estadísticas**

Cada año se actualiza en el portal de la SBS las estadísticas referidas a la eficiencia de los sistemas de prevención, incluyendo los registros de operaciones sospechosas comunicados a la entidad, así también los bienes congelados e incautados y otros adicionales. Dentro de esta estadística, es relevante verificar que los oficiales de cumplimiento de los distintos rubros son capacitados de manera constante.

## **CAPÍTULO 5: SUJETOS OBLIGADOS**

### **5.1 Definición**

Para que la Unidad de Inteligencia Financiera cumpla con sus funciones y también haga valer su potestad, existen personas tanto naturales como jurídicas que se encuentran obligadas a brindar toda la información que se le requiera y ser los responsables de implementar el manual para prevenir el lavado de activos y el financiamiento del terrorismo.

Los sujetos obligados a informar están estipulados en el artículo 3 de la Ley N° 29038 de fecha 12 de junio de 2007 y son los siguientes:

1. Las empresas del sistema financiero y del sistema de seguros y las demás comprendidas en los artículos 16 y 17 de la Ley General del Sistema Financiero y del Sistema de Seguros y Orgánica de la

Superintendencia de Banca y Seguros, Ley N° 26702 y los corredores de seguros.

2. Las empresas emisoras de tarjetas de crédito.
3. Las cooperativas de ahorro y crédito.
4. Las que se dedican a la compraventa de divisas.
5. Las que se dedican al servicio postal de remesa y/o giro postal.
6. Las empresas de préstamos y/o empeño.
7. Los administradores de bienes, empresas y consorcios.
8. Las sociedades agentes de bolsa, las sociedades agentes de productos y las sociedades intermediarias de valores.
9. Las sociedades administradoras de fondos mutuos, fondos de inversión y fondos colectivos.
10. La Bolsa de Valores, otros mecanismos centralizados de negociación e instituciones de compensación y liquidación de valores.
11. La Bolsa de Productos, entre otros

## **5.2 Funciones.**

Los sujetos obligados a informar tienen la obligación, valga la redundancia, de proporcionar toda la información solicitada por la Unidad de Inteligencia Financiera para el cumplimiento de sus funciones, con la finalidad de evitar que exista lavado de activos o que las personas jurídicas o naturales se encuentren financiando el terrorismo. Asimismo, la información proporcionada debe ser guardada bajo reserva, de esta forma se evitará filtraciones.

Además, están obligados a implementar mecanismos que ayuden a prevenir los delitos de lavado de activos y el financiamiento del terrorismo, estos mecanismos deben incluir tanto, políticas como normas que ayuden a frenar la comisión de delitos.

Otra de las funciones del sujeto obligado es designar a su oficial de cumplimiento y posterior a ello comunica ya sea de manera física o a través del sistema virtual mediante el portal PLAFT.SBS. (SBS, PLAFT, 2020)

También tiene la función de prevenir, detectar y comunicar a la UIF, sobre actividades sospechosas realizadas por las personas, siguiendo la misma línea, es decir que estas operaciones sospechosas comprendan el lavado de activos y/o financiamiento al terrorismo.

Asimismo, los sujetos obligados a informar deben contar con políticas y procedimientos internos, respecto a el conocimiento tanto de clientes como empleados, proveedores, contrapartes, directores y el beneficiario final; todo ello debe llevarlo con la debida diligencia.

### **5.3 Políticas y procedimientos**

Las empresas que se encuentren señalados como sujetos obligados, deberán implementar distintas políticas y procedimientos, para llevar un sistema de cumplimiento uniforme y que cubra todas las áreas, entre ellas tenemos las siguientes:

#### **5.3.1 Código de ética:**

Es un conjunto de principios que instruyen y guían el comportamiento dentro del marco ético, estableciendo estándares morales.

### **5.3.2 Código de conducta:**

Conjunto de reglas que establecen las normas que se deben seguir.

### **5.3.3 Marco de control PLAFT:**

Conjunto de políticas determinadas por una entidad financiera para poder identificar y prevenir actividades ilícitas, relacionadas con el financiamiento del terrorismo.

### **5.3.4 Manual de prevención de delitos:**

Medidas para prevenir actividades delictivas.

### **5.3.5 Política de conflicto de interés:**

Conjunto de reglas en las que se establece como actuar ante un conflicto de intereses personales o financieros con sus colaboradores.

### **5.3.6 Política de aceptación de clientes:**

Manual o guía donde se indican los criterios y procedimientos para evaluar el ingreso de clientes.

### **5.3.7 Políticas de conocimiento:**

1. KYC: conocer a tu cliente (verificar la identidad).
2. KYP: conozca a su proveedor (confiabilidad)
3. KYE: conozca a su empleado (antecedentes del empleado).

### **5.3.8 Políticas de regalos e invitaciones:**

Identificar las normas y límites para recibir o dar regalos.

### **5.3.9 Procedimiento de selección de proveedores:**

Pasos a seguir para identificar a los proveedores, contando con la inclusión de cláusulas claves en los contratos para la prevención de PLAFT.

### **5.3.10 Procedimiento de derechos Arco:**

Derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición sobre los datos personales recaudados.

### **5.3.11 Políticas de privacidad:**

Métodos de resguardo de información personal.

### **5.3.12 Cláusulas en los contratos:**

Clausulas de confidencialidad y cláusula de declaración que las partes no están involucradas en actos de lavado de activos o financiamiento del terrorismo.

### **5.3.13 Procedimiento de canal de denuncias:**

Identificar los canales para que se puedan hacer las denuncias de manera confidencial. Estos canales de denuncia deberán estar bien implementados para que los trabajadores puedan reportar los hechos de relevancia.

### **5.3.14 Política de donaciones:**

Directrices para realizar donaciones a empresas benéficas.

### **5.3.15 Marco de seguridad en la información:**

Políticas de confidencialidad e integridad de información sensible.

### **5.3.16 Planes de capacitación:**

Manejo de presupuesto y plan anual.

### **5.3.17 Planes de comunicación:**

Estrategias para manejar la comunicación interna.

### **5.3.18 Política anticorrupción:**

Manuales para evitar la corrupción.

## **CAPÍTULO 6: OFICIAL DE CUMPLIMIENTO**

### **6.1 El “compliance”**

El “compliance program” o programa de cumplimiento normativo, es un sistema que las empresas implementan para lograr el cumplimiento de la normativa vigente, y de esta forma prevenir cometer algún ilícito o en su defecto, detectar que se ha cometido una infracción a la normativa.

Según James Reátegui, el compliance como tal busca la implementación de un conjunto de medidas para vigilar e identificar dentro de una empresa y con ello evitar la comisión de una o más infracciones normativas. (Reátegui Sánchez, 2021).

Entonces, el “compliance program” previene la comisión de infracciones legales y de haberse cometido nos permite detectarlas, es por ello por lo que, el Estado ha determinado que es obligatorio la creación del programa de cumplimiento dentro de las empresas.

En el mundo empresarial esta práctica se ha extendido, conociéndolo hoy en día como debida diligencia o due diligence, en efecto implica el realizar una investigación debida en todas las esferas.

Asimismo, la implementación del programa de cumplimiento beneficia a todas las empresas puesto que, evita la comisión de infracciones normativas,

puesto que se sigue un sistema de prevención, de igual forma, si se cometió la infracción normativa y al poder detectarlas con el programa de cumplimiento, permite a la empresa mejorar.

En las grandes empresas del mundo se han estandarizado procesos de cumplimiento y hay algunas entidades como el Banco mundial o el Banco Europeo de inversiones que contemplan medidas de prevención y lucha contra la corrupción. (Rojas Vargas, 2019)

El programa de cumplimiento normativo según, Espinoza R. (2020) tiene tres funciones, la primera es preventiva, puesto que el programa está diseñado para que al cumplirlo los trabajadores no incurran en alguna infracción normativa que posteriormente traiga consigo una responsabilidad penal; tiene una función de confirmación, la cual cuenta con mecanismos que permiten detectar la comisión de alguna infracción y por último, la función de motivación normativa, esto se debe a que la buena implementación de este programa logrará que las empresas eviten cometer infracciones legales y de esta forma, no estar envueltos en situaciones de riesgo penal.

## **6.2 Oficial de cumplimiento**

El oficial de cumplimiento es una persona que fue designada por los sujetos obligados que fueron mencionados con anterioridad, asimismo, esta designación debe ser aprobada por la Unidad de Inteligencia Financiera.

Si el sujeto obligado es una persona natural, entonces, este es el encargado de designar al oficial de cumplimiento, en el caso en el que el sujeto obligado es una persona jurídica, entonces, el encargado de realizar la designación del oficial de cumplimiento será el directorio u órgano equivalente a este; pero,

si no contase con ello, entonces será el gerente general quien cumpla con esa obligación.

Asimismo, el oficial del cumplimiento es también considerado el interlocutor con la SBS (Superintendencia de Banca, Seguros y Administradoras Privadas de Fondos de Pensiones), puesto que, es la persona que participará de un intercambio comunicativo de manera formal con la entidad, es decir que, al detectar operaciones que sean sospechosas o inusuales dentro de los rangos que ellos manejan. El oficial de cumplimiento tendrá que dar reporte de ello dentro de las 24 horas de detectada la actividad sospechosa.

El oficial de cumplimiento puede ser también oficial de cumplimiento individual o corporativo, esto dependerá del lugar donde desempeña sus funciones, por ejemplo, si es un oficial de cumplimiento individual solo las realizará en una empresa, pero si es corporativo lo realizará a nivel de varias empresas, un grupo económico.

Cabe añadir que, cualquier persona natural no puede ser un oficial de cumplimiento, puesto que debe cumplir con requisitos de conducta para ocupar este importante cargo, es imprescindible que el oficial de cumplimiento no haya sido sentenciado de algún delito doloso, no haya sido destituido de su trabajo, no tenga deudas, no puede ser un auditor interno, entre otras que se establece en el manual de SBS (Superintendencia de Banca, Seguros y AFP)

La importancia de que los sujetos obligados cuenten con un oficial de cumplimiento es que, ellos se encargaran de implementar y verificar el cumplimiento del sistema que permitirá prevenir el lavado de activos en las

empresas, asimismo, se les otorga funciones tributarias y otras que afectan la sociedad.

Un oficial de cumplimiento sea este corporativo o individual, debe poseer ciertas habilidades y características clave para garantizar que la empresa cumpla con las leyes y regulaciones aplicables en materia de prevención de lavado de activos y financiamiento del terrorismo (LA/FT). Algunas de estas características incluyen:

1. Conocimiento legal y regulatorio: Deben comprender las leyes y regulaciones aplicables en el sector inmobiliario, incluidas las leyes de LA/FT y las regulaciones específicas del país (Morrison, 2014).
2. Habilidades analíticas: Un oficial de cumplimiento debe ser capaz de analizar datos e identificar riesgos y patrones sospechosos en las transacciones y operaciones de la empresa (Protiviti, 2020).
3. Habilidades de comunicación: Los oficiales de cumplimiento deben comunicarse eficazmente con otros empleados, la dirección y las autoridades reguladoras para garantizar la aplicación adecuada de las políticas y procedimientos de cumplimiento (Cohen & Loeb, 2019).
4. Habilidades de liderazgo y toma de decisiones: Un oficial de cumplimiento debe ser capaz de liderar y tomar decisiones con respecto a las políticas y procedimientos de cumplimiento en función de las leyes y regulaciones aplicables (Protiviti, 2020).
5. Formación continua: Los oficiales de cumplimiento deben mantenerse actualizados con respecto a las leyes, regulaciones y mejores prácticas en su industria, asistiendo a cursos de formación y capacitación relevantes (Morrison, 2014).

### 6.3 Oficial de cumplimiento individual vs oficial de cumplimiento corporativo

Aspecto	Oficial de Cumplimiento	Oficial de Cumplimiento Corporativo
Alcance de funciones	Puede centrarse en un área específica de cumplimiento, como la prevención de lavado de activos y financiamiento del terrorismo, o ser responsable de garantizar el cumplimiento en un nivel operativo dentro de una empresa o unidad de negocio.	Responsable de garantizar el cumplimiento en toda la organización, en un nivel corporativo más amplio, abarcando múltiples áreas de cumplimiento y unidades de negocio.
Jerarquía	Generalmente informa al oficial de cumplimiento corporativo o a otro alto ejecutivo dentro de la empresa.	Informa directamente a la alta dirección o al consejo de administración, asegurando la independencia y la autoridad necesarias para cumplir con sus responsabilidades.
Responsabilidades	Implementar y supervisar políticas y procedimientos de cumplimiento específicos de su área o unidad de negocio.	Diseñar y supervisar políticas y procedimientos de cumplimiento en toda la organización y coordinar con los oficiales de cumplimiento en unidades de negocio o áreas específicas.
Relación con reguladores	Puede ser responsable de interactuar con reguladores y autoridades en su área específica de cumplimiento.	Establece relaciones con reguladores y autoridades en todas las áreas de cumplimiento y es el punto de contacto principal para estos actores.

Tabla 3; Oficial de cumplimiento individual vs oficial de cumplimiento corporativo

### 6.4 Funciones

Tal como lo hemos venido tocando anteriormente, el oficial de cumplimiento es la persona encargada de implementar y también, supervisar que se cumpla con el manual de prevención de lavado de activos. Esto indica que, el oficial de cumplimiento será el encargado de lograr que se implemente de manera adecuada el manual de prevención y su labor continua, puesto que debe verificar que todos cumplan con realizar todo lo indicado en el manual de

prevención de lavado de activos, pues esta será la forma de detectar la comisión de alguna infracción legal.

Además, también son los encargados de realizar la debida diligencia con políticas de KYC (conoce a tu cliente) para saber el origen real de los fondos, llenando una ficha denominada como declaración jurada; todo esto contribuyendo a prevenir el lavado de activos en las empresas. Además, se encarga de informar sobre los cambios en el portal de lavado de activos y financiamiento terrorista (PLAFT), y atiende requerimientos de información, puesto que, el oficial de cumplimiento es la persona idónea para conocer respecto a todas las actualizaciones que tenga el manual de prevención de lavado de activos.

## **6.5 Registro de operaciones**

El registro de operaciones es el documento en el cual se encuentra estipulado todas las transacciones económicas que se realizan, esto con la finalidad de conocer tanto ingresos, como egresos de la empresa por el periodo contable en el cual fue solicitada la información.

A través de la Resolución N°2660-2015 emitida por el SBS con fecha 14 de mayo de 2015, se les señala cómo función a los sujetos obligados presentar un registro de operaciones.

Este registro de operaciones debe contar con todo lo que se encuentra estipulado en el artículo 49 de la Resolución SBS N°2660-2015, es decir, debe contener aportes, pagos, transferencias, financiamientos, desembolsos, entre otros.

A partir de diciembre de 2019 a través de la Circular N° G-145-2009 de fecha 28 de diciembre, se indicó a todas las empresas que tendrán la obligación de enviar su registro de operaciones de manera electrónica; siendo esto un gran paso para el desempeño de la era virtual que estamos viviendo.

Posterior a ello, la Resolución SBS N°2660-2015 nos hace mención sobre operaciones de registro únicas, siendo más específicos en el desarrollo de la presente tesis, dentro del rubro inmobiliario se registran la compraventa de lotes de terreno por importes iguales o superiores a US\$30,000.00 dólares americanos o su equivalente en soles.

## **6.6 Reportes**

Los reportes son informar sobre un hecho o suceso, cómo lo hemos mencionado anteriormente, el medio de comunicación oficial entre la entidad y la SBS (Superintendencia de Banca, Seguros y AFP) es el oficial de cumplimiento, siendo entonces, su función otorgar toda la información que se le solicite.

Entonces, la forma en la que se realizan estos reportes es que, SBS (Superintendencia de Banca, Seguros y AFP), a través de su portal PLAFT (Prevención de Lavado de Activos y Financiamiento de Terrorismo), permite al oficial de cumplimiento ingresar con códigos secretos, que solo maneja este último, con la finalidad de que se puedan generar los reportes, calificando a estos como reportes de operaciones inusuales o sospechosas.

La SBS establece como actuación mínima un reporte anual, que por lo general es presentado en la quincena de febrero de cada año, reportando así todas las operaciones del año anterior, pero también de detectarse una operación

irregular, el oficial de cumplimiento deberá dar aviso inmediato, desde la ocurrencia o toma de conocimiento del hecho, ya sea este descubrimiento como parte de su debida diligencia o por alguna noticia o información proveniente de terceros.

## **6.7 Mecanismos de monitoreo**

El mecanismo de monitoreo tiene por finalidad verificar la eficiencia y eficacia después de haber implementado el manual sobre la prevención de lavado de activos y financiamiento al terrorismo. Es por esta razón que, el manual debe ser especializado según la empresa y el giro del negocio, siempre siguiendo la línea de prevención del lavado de activos y financiamiento al terrorismo.

Asimismo, se usarán matrices de riesgo, y evaluando posibles causas y como atacarlas y/o prevenirlas, esto para implementar el manual, puesto que además de prevenir, también, deben ser capaces de detectar la comisión de infracciones legales.

Para lograr la eficiencia y eficacia que deseamos al realizar los monitoreos, va de la mano con el conocimiento que tengan los trabajadores y colaboradores sobre los manuales y las leyes, es por esta razón que, las entidades deben de capacitarlos para lograr para contrarrestar las áreas vulnerables.

Por último, los encargados de realizar la implementación de los manuales deben de implementar canales de denuncias que sean optimas, para que los trabajadores y colaboradores, además de tener el conocimiento, puedan actuar reportando cualquier incidente o sospecha de la comisión de alguna infracción

legal, esto también ayudará a que el oficial de cumplimiento realice su labor de manera diligente.

Asimismo, Nieto (2015) señala que la evaluación debe ser periódica o podría darse a raíz de sucesos concretos, que evidencien los errores del compliance, dando así la oportunidad de mejorarlos.

Es importante que, las empresas cumplan con realizar el monitoreo en fechas claves, para de esta forma comprobar la eficiencia y eficacia del manual implementado dentro de su empresa; asimismo, deben encontrarse alertas ante los errores, puesto que, pueden ser indicios de un mal funcionamiento del programa de cumplimiento.

## **6.8 Programa de cumplimiento**

El programa de cumplimiento es una serie políticas, procedimientos y acciones que implementa una empresa con la finalidad de prevenir y además identificar las infracciones a la ley.

Este programa de cumplimiento permitirá que los trabajadores cumplan con todas las leyes, normas y reglamentos, asimismo, detectar irregularidades dentro de la empresa.

Es por ello por lo que, es vital que las empresas cuenten con un programa de cumplimiento normativo, que sea completo y cubra todos los puntos de riesgo según las necesidades y particularidades de cada empresa.

Para que un programa de cumplimiento funcione debe ser realizado y evaluado por especialistas en la rama o especialidad de la empresa, aquellas recomendaciones que se formulen deberán ser implementadas por los directores de la empresa. (Coca Vila, 2013).

Los programas de cumplimiento (compliance) son herramientas fundamentales para prevenir el lavado de activos en empresas inmobiliarias. Estos programas están diseñados para asegurar que la empresa cumpla con las leyes y regulaciones relacionadas con la prevención del lavado de activos y el financiamiento del terrorismo, así como para promover una cultura de integridad y ética empresarial.

En efecto, se enlistan los elementos clave de los programas de cumplimiento implementados en empresas inmobiliarias:

1. **Procedimientos internos:** Las empresas inmobiliarias deben establecer procedimientos claros y exhaustivos relacionados con la prevención del lavado de activos. Estas políticas deben abordar aspectos como la debida diligencia en la identificación de clientes y partes relacionadas, la detección y reporte de operaciones sospechosas, y la verificación de la fuente de fondos en transacciones inmobiliarias.
2. **Evaluación de riesgos:** Es importante que las empresas realicen una evaluación periódica de los riesgos de lavado de activos y financiamiento del terrorismo asociados a sus operaciones. Esta evaluación permitirá identificar las áreas de mayor riesgo y adaptar los controles y medidas de prevención de acuerdo con la exposición al riesgo.
3. **Debida diligencia del cliente (KYC):** Las empresas inmobiliarias deben realizar una adecuada debida diligencia en la identificación de sus clientes y de las partes relacionadas con las transacciones inmobiliarias. Esto implica verificar la identidad de los clientes, evaluar su reputación, y analizar la naturaleza y propósito de la relación de negocios.

4. **Capacitación y entrenamiento:** Es esencial que los empleados de la empresa reciban capacitación periódica sobre los riesgos y las políticas de prevención del lavado de activos. El entrenamiento debe incluir ejemplos prácticos y casos de estudio para mejorar la comprensión de las señales de alerta y las operaciones sospechosas.
5. **Oficial de Cumplimiento (Compliance Officer):** Designar a un Oficial de Cumplimiento responsable de supervisar la implementación y cumplimiento del programa de cumplimiento en la empresa. Este oficial actuará como punto focal para recibir y gestionar reportes de operaciones sospechosas y asegurar el seguimiento adecuado de las políticas y procedimientos establecidos.
6. **Monitoreo y auditoría interna:** La empresa debe realizar monitoreos periódicos y auditorías internas para evaluar la efectividad del programa de cumplimiento. El objetivo es identificar posibles deficiencias y áreas de mejora para fortalecer el sistema de prevención del lavado de activos.
7. **Cooperación con las autoridades:** En caso de detectar operaciones sospechosas, la empresa debe estar dispuesta a colaborar con las autoridades competentes y reportar tales operaciones a la Unidad de Inteligencia Financiera (UIF) del Perú.

## **6.9 Identificación de riesgos**

Un adecuado programa de cumplimiento debe tener como principal directriz el identificar los riesgos en base al giro del negocio, por lo general la identificación de los riesgos lo realiza un auditor, sin embargo, en otros casos de prevención como lo es el cumplimiento de normativa y el cumplimiento

en base al giro del negocio debe de realizarlo un profesional con experiencia en el rubro, es por ello por lo que se deben identificar los siguientes puntos: (García Cavero, 2017)

- La fijación del objeto
- Identificación de posibles infracciones
- Evaluación de riesgo
- Revisión
- Documentación

Por otro lado, cabe precisar que dentro del programa de cumplimiento también encontramos el gobierno corporativo, en ese sentido OCDE define como gobierno corporativo a un sistema por el que las sociedades son controladas y además cuentan con una estructura para lograr los objetivos empresariales. (Saavedra Gil, 2021)

Es de vital importancia para la salud empresarial que todas las empresas cuenten con un programa de cumplimiento, puesto que este programa cuenta con políticas internas que permitirán identificar los riesgos que se tiene al realizar la actividad empresarial.

#### **6.10 La conformación del compliance en empresas**

Actualmente muchas empresas corren “nuevos riesgos”, puesto que, como sociedad vamos evolucionando y por ello también los peligros, entonces hay un aumento en la peligrosidad producto del ejercicio empresarial, es por ello por lo que, es necesaria la creación de políticas, procedimientos y mecanismos internos para poder proteger y prevenir a la empresa en delitos relacionados al lavado de activos y el financiamiento del terrorismo.

En los años noventa surgió la “autorregulación regalada”, puesto que empezó a tener una mayor importancia el modelo intermedio de aseguramiento de los riesgos empresariales. (Nieto Martín, 2008). La autorregulación regulada, implica la implementación de “compliance program” puesto que permite tener políticas internas que ayudará tanto a la supervisión como a la prevención de delitos.

A través de diversos estudios han podido concluir que, el sector inmobiliario y de construcción, son sectores más “atractivos” para la comisión de delitos como lavado de activos y financiamiento del terrorismo, por lo que, debemos acentuar más la importancia de contar con un manual de prevención y que, además, ayude a detectar la comisión de alguna infracción legal.

Es por ello por lo que, para combatir y prevenir los delitos de lavado de activos y financiamiento del terrorismo, es necesario que, el sistema de cumplimiento tenga columnas sólidas que permitan identificar y mitigar riesgos.

Para lograr un sistema de cumplimiento solido primero debemos identificar el rubro o la actividad en la que se desempeña la empresa, es esta primera consideración que nos ayudará a tener mejores luces de las políticas que debemos implementar y además debemos tener en consideración la designación de actividades para cada integrante de la empresa.

La complejidad del desarrollo de un adecuado compliance dependerá no solamente del número de trabajadores sino también del alcance que tenga la misma (nacional, internacional), además hay que tener en cuenta otras medidas de prevención que a veces son obligatorias por la cantidad de trabajadores o según el ISO que se tenga o se ostente, pero habrá que tener un

especial cuidado de no caer en un excesivo control, el cual se identifica como “compliance fatigue” (Bluemenberg Axel- Dirk, 2014).

Lo segundo, pero no menos importante es designar a un responsable que ejecutará el plan de prevención, por lo general el nombramiento puede hacerse de las siguientes formas.

La alta dirección nombra al encargado del área de cumplimiento, que será de manera exclusiva y no exclusiva.

**1. Dedicación exclusiva:** El oficial de cumplimiento se dedica únicamente a esta labor y no presta ninguna otra actividad.

**2. Dedicación no exclusiva:** El oficial de cumplimiento puede tener otras funciones adicionales o incluso otro vínculo o relación laboral contractual.

Claro es que el oficial de cumplimiento debe cumplir con ciertos requisitos como tener un cargo de alta dirección, contar con una profesión o con experiencia que lo respalde, haber sido capacitado en prevención, no tener deudas vencidas por más de 120 días, entre otros que se encuentran estipulados en la ley.

Es necesario precisar que el oficial de cumplimiento deberá contar con las facultades y autonomía para el desarrollo de su labor y debida diligencia, es decir revisar documentación o generar alertas o hacer seguimiento a denuncias sin consultar al directorio o jefes. El oficial de cumplimiento es una persona natural bastante importante dentro de la implementación del “compliance program”, puesto que, velará por su cumplimiento íntegro lo cual permitirá cumplir con la finalidad de la Unidad de Inteligencia Financiera (UIF).

## **CAPÍTULO 7: MARCO NORMATIVO**

- **Ley 27693 - Ley que crea la Unidad de Inteligencia Financiera, publicada en fecha 12 de abril de 2002:**

La presente ley proporciona un marco institucional clave para la supervisión y regulación de las actividades financieras y no financieras, incluyendo el sector inmobiliario. La UIF actúa como el ente central de recepción, análisis y transmisión de información sobre operaciones sospechosas, lo cual es fundamental para la elaboración del contenido de un marco de control en la lucha contra el delito de lavado de activos, en este sector.

- **Ley 29038 - Ley que incorpora la Unidad de Inteligencia Financiera del Perú a la Superintendencia de Banca, Seguros y Administradoras Privadas de Fondos de Pensiones, publicada en fecha 12 de junio de 2007:**

La incorporación de la UIF, así como las disposiciones y disposiciones y directrices de la SBS, en conjunto contribuyen con la elaboración y diseño de un Marco de control, en virtud de que proporciona los lineamientos respecto de los obligados a informar, dentro de ellos el sector inmobiliario objeto de estudio.

- **Decreto Legislativo N. ° 1106 – Decreto Legislativo de lucha eficaz contra el lavado de activos y otros delitos relacionados con la minería ilegal y el crimen organizado, publicada en fecha 19 de abril de 2012:**

Por medio de este decreto se regulan los tipos penales acordes al tema en cuestión, lo cual permite comprender de manera amplia sus características, identificar todas las situaciones posibles que podrían facilitar el lavado de

activos, así como dotar de un contenido gestión y prevención integral en el Marco de control planteado.

**• Resolución SBS N. ° 6414-2014 Norma que establece los requisitos y características de los reportes de operaciones sospechosas que los organismos supervisores de los sujetos obligados a informar emitan a la UIF-PERÚ, publicado en fecha 26 de setiembre de 2014:**

Este precepto legal permite tener una comprensión de las situaciones que afectan el sistema financiero, por lo cual, permite concretar los mecanismos pertinentes para limitar la comisión del delito de lavado de activos.

**• Decreto Legislativo N. ° 1249 – Decreto Legislativo que dicta medidas para fortalecer la prevención, detección y sanción del lavado de activos y terrorismo, publicado de fecha 26 de noviembre de 2016:**

Las medidas comprendidas en el presente decreto son fundamentales, ya que serán llevadas al plano inmobiliario, adaptadas y fortalecidas en base a la naturaleza y necesidades del sector, lo cual contribuye en el diseño del marco de control y prevención del delito de lavado de activos, dado que nos permitirá elaborar un marco normativo sólido, específico y detallado.

**• Resolución SBS N. ° 4349-2016 Aprueban norma sobre funciones y cargos ocupados por personas expuestas políticamente (PEP) en materia de prevención de lavado de activos y del financiamiento del terrorismo, publicado en fecha 14 de agosto de 2016:**

La presente resolución plasma desde la perspectiva de personas expuestas políticamente, los diversos supuestos donde existe la exposición a la comisión de delitos financieros, permitiendo que, en el desarrollo y elaboración del

marco de control, se tenga enfoque en las medidas que se aplicarán en el caso de las PEP, permitiendo que la prevención y control sean efectivos.

• **Decreto Supremo N.º 020-2017-JUS Reglamento de la Ley 27693, Ley que crea la Unidad de Inteligencia Financiera – Perú (UIF – Perú), publicado en fecha 6 de octubre de 2017:**

Este precepto legal al exponer los lineamientos de la Unidad de Inteligencia Financiera ayuda a comprender como el Estado viene implementando mecanismos contra la lucha de delitos en el ámbito financiero. Asimismo, la reglamentación permite un análisis detallado de los procedimientos que se vienen implementando, lo cual permite proponer medidas preventivas más efectivas y acordes a la naturaleza del sector inmobiliario, logrando un Marco de control y prevención funcional.

• **Resolución S.B.S. N.º 369-2018 Norma para la prevención del lavado de activos y del financiamiento del terrorismo aplicable a los sujetos obligados bajo el sistema acotado de prevención de lavado de activos y del financiamiento del terrorismo, publicado en fecha 31 de enero de 2018.**

Esta resolución permite comprender los mecanismos a implementar para prevenir y evitar que los sujetos sean instrumentalizados para el cumplimiento de los fines ilícitos relacionados al lavado de activos, medidas relevantes que, se ajustarán a la naturaleza del sector inmobiliario, y deberán ser parte del Marco de control propuesto.

• **Resolución SBS N.º 789-2018. Norma para la prevención del lavado de activos y del financiamiento del terrorismo aplicable a los sujetos obligados bajo supervisión de la UIF – Perú, en materia de prevención**

**del lavado de activos y del financiamiento del terrorismo, publicado en fecha 28 de febrero de 2018:**

Por medio del presente cuerpo normativo se proporciona un marco jurídico específico que refuerza las políticas de prevención del lavado de activos y del financiamiento del terrorismo, ello permite identificar criterios importantes para la creación de los mecanismos de control y medidas preventivas propuestas en el marco de control.

**• Decreto Legislativo N. ° 1352 – Decreto Legislativo que amplía la responsabilidad administrativa de las personas jurídicas, publicado en fecha 7 de enero de 2017:**

Este decreto legislativo refuerza las medidas de control financiero y la formalización de transacciones, lo cual es crucial para la prevención del lavado de activos. Al promover el uso de medios de pago formales y reducir el uso de efectivo en grandes transacciones, se mejora la trazabilidad de los fondos. Esta trazabilidad es fundamental para identificar y prevenir el lavado de activos en el sector inmobiliario.

**• Decreto Legislativo N. °1529 – Decreto Legislativo que modifica la Ley para la lucha contra la evasión y para la formalización de la economía, publicado en fecha 03 de marzo de 2022:**

Este precepto legal introduce medidas que son altamente relevantes en el tema de estudio, puesto que, las modificaciones legales desarrolladas fortalecen los controles sobre las transacciones inmobiliarias, obligando el uso de medios de pago formales y aumentando la responsabilidad de los sujetos obligados y oficiales de cumplimiento, todo ello ayuda a cumplir con los objetivos propuestos y por ende mejorar la eficacia del sistema de gestión en la

prevención del lavado de activos. Su contenido normativo nutre el contenido del marco de control a proponer.

## **CAPÍTULO 8: LEGISLACIÓN COMPARADA**

El delito de lavado de activos varía considerablemente entre países, lo que refleja las diversas realidades jurídicas, económicas y sociales. A continuación, se presentan algunas perspectivas comparadas de los sistemas normativos en España, Argentina Reino Unido.

- **ESPAÑA: La Ley 10/2010 sobre prevención del lavado de activos y financiación del terrorismo** establece un marco normativo integral para la lucha contra estos delitos en España, y ha sido clave para regular el sector inmobiliario, obligando a los profesionales de este sector a implementar controles estrictos sobre las transacciones realizadas. Esta legislación establece un sistema de identificación de clientes y monitoreo de actividades sospechosas, lo que refuerza la prevención del lavado de dinero en las transacciones inmobiliarias, un área especialmente vulnerable. Así también se aplica específicamente al sector inmobiliario. En particular, se extiende a los agentes inmobiliarios, notarios, registradores de la propiedad y otros profesionales relacionados con el sector. Se promueve, mantener los siguientes controles: Verificar la identidad de los clientes: Los agentes inmobiliarios deben asegurarse de que las personas con las que están realizando transacciones son quienes dicen ser, y verificar su identidad utilizando documentos oficiales.

Realizar un análisis de riesgo: Los profesionales deben identificar y evaluar el riesgo de cada operación, tomando en cuenta factores como la naturaleza del cliente, la transacción, y la fuente de los fondos.

Informar sobre transacciones sospechosas: En caso de detectar una transacción que pueda estar vinculada al lavado de dinero, los agentes inmobiliarios deben reportarla a la Unidad de Inteligencia Financiera (SEPBLAC).

Formación continua: Es obligatorio que los profesionales inmobiliarios reciban formación continua sobre las obligaciones legales relacionadas con la prevención del lavado de activos y la financiación del terrorismo.

- **ARGENTINA:** La legislación argentina sobre la prevención del lavado de activos presenta varias características que la hacen más rigurosa en comparación con la normativa peruana, especialmente en lo que respecta al sector inmobiliario y la responsabilidad de las empresas.

Responsabilidad Penal de las Personas Jurídicas: Argentina: La Ley 27.401 establece que las personas jurídicas, como las empresas inmobiliarias, son responsables penalmente por delitos de lavado de activos. Esto significa que, si una empresa no implementa medidas adecuadas para prevenir estos delitos, puede enfrentar sanciones penales. Esta ley obliga a las empresas a implementar programas de cumplimiento (compliance), realizar auditorías internas y capacitar a su personal en la prevención de delitos financieros.

Ventaja: Este enfoque de responsabilidad penal incentiva a las empresas a adoptar políticas de prevención más proactivas, reduciendo el riesgo de involucrarse en actividades ilícitas. Si bien la normativa peruana también establece medidas para prevenir el lavado de activos, no existe una

responsabilidad penal tan directa para las empresas en caso de no cumplir con los controles adecuados. Las empresas inmobiliarias están obligadas a identificar y reportar transacciones sospechosas, pero no enfrentan sanciones penales si no tienen programas de cumplimiento eficaces.

- **REINO UNIDO:** El sector inmobiliario se rige por el Reglamento de Prevención de Lavado de Dinero de 2017 (Money Laundering Regulations - MLR), que establece obligaciones claras para los agentes inmobiliarios, abogados y otros intermediarios implicados en la compra y venta de propiedades. Según estas normativas, es obligatorio que verifiquen la identidad de los clientes y realicen un monitoreo de las transacciones sospechosas. Especial énfasis se pone en las transacciones inmobiliarias de alto valor o aquellas que involucran el uso de estructuras corporativas opacas, como las empresas fantasma. La Financial Conduct Authority (FCA) supervisa la implementación de estas regulaciones (FCA, 2017).
- **ESTADOS UNIDOS DE NORTEAMERICA:** En Estados Unidos, el Financial Crimes Enforcement Network (FinCEN), a través de la Ley de Secreto Bancario (Bank Secrecy Act - BSA) y la Ley PATRIOTA, establece normativas que afectan al sector inmobiliario, exigiendo que los agentes inmobiliarios implementen procesos de debida diligencia y reporten transacciones sospechosas. La ley también requiere que las compras de propiedades de alto valor se sometan a un control más exhaustivo, especialmente si se realizan a través de entidades corporativas o trusts (FinCEN, 2001).
- **CANADÁ:** La Ley sobre el Proceso de Delitos Financieros (Proceeds of Crime (Money Laundering) and Terrorist Financing Act) regula las

transacciones financieras, incluidas las inmobiliarias. Las agencias inmobiliarias deben verificar la identidad de los compradores, realizar auditorías internas y reportar actividades sospechosas. Además, algunas provincias como Columbia Británica han implementado regulaciones adicionales para abordar los riesgos específicos asociados con el lavado de dinero en el mercado inmobiliario.

### **III. METODOLOGÍA**

#### **3.1 Enfoque metodológico general**

La presente investigación adopta un enfoque cualitativo, orientado a la comprensión e interpretación de los elementos normativos, doctrinarios y prácticos vinculados al lavado de activos en el sector inmobiliario peruano. Asimismo, se emplea el método dogmático-jurídico para el análisis del marco normativo vigente, y el método descriptivo-explicativo para comprender los factores de riesgo y diseñar un marco de control aplicable.

#### **3.2 Tipo y diseño de investigación**

El tipo de investigación es aplicada, ya que busca resolver un problema concreto mediante el diseño de un modelo de marco de control. El diseño es no experimental y transversal. A nivel teórico, se utilizó el diseño dogmático-jurídico, centrado en el estudio del Derecho positivo y la doctrina relevante. A nivel empírico, se aplicó un diseño descriptivo-explicativo, permitiendo identificar tipologías de riesgo y recoger percepciones de expertos del sector.

#### **3.3 Técnicas de recolección de datos**

Se utilizaron tres técnicas principales:

- **Revisión documental:** Análisis de normativa nacional e internacional, informes de la UIF, manuales SBS y literatura académica.
- **Entrevistas semiestructuradas:** Dirigidas a especialistas en cumplimiento normativo, derecho penal y representantes de empresas inmobiliarias. El instrumento utilizado fue una guía de entrevista, validada mediante juicio de expertos. La aplicación fue individual y

presencial/virtual, y se registró mediante notas y grabaciones con autorización previa.

- **Observación participante:** Se realizó de forma continua durante el desempeño profesional del investigador en su rol como Oficial de Cumplimiento en una empresa del sector inmobiliario. Esta observación permitió registrar, en contexto real, elementos como el uso efectivo de manuales, procedimientos internos, flujos de reporte, mecanismos de control y la cultura de cumplimiento organizacional. Se utilizó una ficha de observación diseñada ad hoc para sistematizar las evidencias, manteniendo criterios de objetividad y reflexividad frente a la doble condición del investigador.

### 3.4 Instrumentos de recolección de datos

Para operacionalizar las técnicas de recolección, se utilizaron los siguientes instrumentos:

- **Guía de entrevista semiestructurada:** Documento que contenía preguntas abiertas organizadas por ejes temáticos relacionados con la normativa PLAFI, percepción de riesgos, medidas de control aplicadas y propuestas de mejora. La guía fue validada por juicio de expertos.
- **Ficha de observación participante:** Formato estructurado para el registro de evidencias observadas en el entorno organizacional, tales como manuales, canales de reporte, medidas preventivas visibles y comportamiento del personal frente a procedimientos. Esta ficha permitió sistematizar la información levantada durante la labor diaria del investigador.

- **Matriz de análisis documental:** Tabla diseñada para organizar y sintetizar la información extraída de normas, guías, informes técnicos y literatura académica, categorizando los hallazgos según su utilidad para el análisis normativo y comparativo.

### 3.4 Variables de estudio

Aunque el estudio es de enfoque cualitativo, se definieron variables orientadoras que estructuran el análisis de la información:

#### 3.4.1 Variable principal (dependiente):

- Eficacia del marco de control para la prevención del lavado de activos en empresas inmobiliarias.

#### 3.4.2 Variables explicativas (independientes):

Estas variables fueron utilizadas para construir los ejes de la guía de entrevista, categorizar la información recolectada y organizar los hallazgos del análisis.

- **Normativa aplicable:** Conocimiento y aplicación de la normativa PLAFT, existencia de manuales y protocolos.
- **Gestión del riesgo:** Identificación y evaluación de riesgos LA/FT, controles implementados, nivel de formalización.
- **Gobernanza y cultura de cumplimiento:** Compromiso de la alta dirección, canales de denuncia, medidas disciplinarias, capacitaciones.
- **Rol del oficial de cumplimiento:** Independencia, acceso a información, funciones asignadas.

- **Tipología de operaciones inmobiliarias:** Tipos de transacciones más vulnerables, perfil de los clientes.

### 3.5 Procedimiento de análisis de datos

Los datos cualitativos recolectados mediante entrevistas y observación fueron analizados mediante el método de **análisis temático**, que permitió identificar categorías comunes entre los participantes, asociadas a riesgos, deficiencias normativas y propuestas de mejora. Se establecieron patrones y se codificaron manualmente los testimonios y registros de observación.

### 3.6 Unidad de estudio

La unidad de estudio estuvo compuesta por especialistas en cumplimiento (compliance officers), abogados expertos en Derecho penal y directivos de empresas inmobiliarias con experiencia en implementación de sistemas de prevención PLAFT.

### 3.7 Población y muestra

- **Población:** Profesionales y expertos del sector inmobiliario peruano involucrados en temas de cumplimiento y prevención de lavado de activos.
- **Muestra:** No probabilística, por criterio. Se seleccionaron 10 expertos por su experiencia y conocimiento directo del tema. Los criterios de inclusión fueron:
  - Experiencia mínima de 5 años en cumplimiento o asesoría legal en el sector.
  - Participación en diseño o implementación de marcos de prevención.

### **3.7.1 Muestra seleccionada.**

- Entrevistado 1: Luis German Dávalos Robles. – Ingeniero y Gerente de Inmobiliaria.
- Entrevistado 2: Eloísa Barturen Bazán. – Abogada
- Entrevistado 3: Pedro Chamorro Reyes. – Gerente de inmobiliaria
- Entrevistado 4: Víctor Lasheras Benito. – Gerente de inmobiliaria y construcción
- Entrevistado 5: Tania Satalaya Olortegui. - Contadora
- Entrevistado 6: Jhonny Maykol Bernales Quintana. - Abogado
- Entrevistado 7: Milagros Palomino Chumpitaz. -Abogada
- Entrevistado 8: Carolina Montero Cruz. -Abogada Apoderada de inmobiliaria
- Entrevistado 9: Hilda Gallozo Salazar. -Abogada
- Entrevistado 10: Jazmín Gonzales Guerra. -Abogada

### **3.8 Consideraciones éticas**

Se aseguró el consentimiento informado de todos los entrevistados, garantizando su anonimato y confidencialidad. Los datos fueron utilizados exclusivamente con fines académicos, en conformidad con los principios éticos establecidos por la Universidad Privada Antenor Orrego.

#### **IV. RESULTADOS**

Es importante señalar que el proyecto de tesis se inició antes de la publicación de la Guía de Debida Diligencia para la Prevención del Lavado de Activos en el Sector Inmobiliario Peruano, publicada por la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP (SBS). Debido a esto, durante las primeras etapas de la investigación, no se contaba con esta directriz específica como marco de referencia.

En el transcurso de la investigación, la nueva guía se presentó como un instrumento relevante para la prevención del lavado de activos en las empresas inmobiliarias, lo que permitió ajustar el enfoque del proyecto para alinearlo a las recomendaciones. Sin embargo, durante la fase inicial de la recolección de información, las entrevistas y la consulta a los expertos se realizaron sin la aplicación de dicho documento, lo que representó un desafío adicional en cuanto a la identificación de las mejores prácticas y el análisis normativo actualizado.

#### **CAPÍTULO 1: ANÁLISIS DE APLICACIÓN DE LA GUÍA**

Este capítulo examina la "Guía para la aplicación de la debida diligencia en el conocimiento del cliente con un enfoque basado en riesgos para actividades inmobiliarias", emitida por la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP (SBS) en 2020. Esta guía constituye un documento técnico orientador que establece directrices para que las empresas inmobiliarias adopten mecanismos eficaces de prevención del lavado de activos y del financiamiento del terrorismo (LA/FT), bajo una lógica de gestión del riesgo.

Uno de los ejes fundamentales de la guía es el enfoque basado en riesgos, el cual propone que las medidas de control se ajusten proporcionalmente al nivel de exposición de cada cliente o transacción. En este marco, se identifican diversas categorías de riesgo según el tipo de cliente, su comportamiento financiero y la complejidad de la operación inmobiliaria que ejecuta.

Pese a la utilidad de estas orientaciones, el análisis evidencia que la guía, en tanto instrumento no vinculante, ha tenido una aplicación desigual dentro del sector inmobiliario.

## **CAPÍTULO 2: ANÁLISIS DE ENTREVISTAS**

Este Capítulo hace un Análisis a las entrevistas aplicadas a 10 especialistas en Compliance y Derecho Inmobiliario, así como los representantes de las distintas áreas clave de las inmobiliarias:

Especialidad	Cantidad	Total
Abogados	6	10
Gerentes y/o representantes de inmobiliarias	3	
Otros especialistas: contadores	1	

*Tabla 4; Tabla de especialistas entrevistados*

### **2.1 Se consultó ¿cómo mejorar el sistema de gestión para la prevención del Lavado de Activos en las empresas inmobiliarias peruanas?**

Los abogados, gerentes y otros especialistas señalaron:

¿cómo mejorar el sistema de gestión para la prevención del Lavado de Activos en las empresas inmobiliarias peruanas?	Porcentaje (%)
Implementar un marco de control interno específico y adaptado al rubro inmobiliario	40%

Capacitar continuamente al personal sobre riesgos, normativa y mecanismos de detección de operaciones sospechosas	30%
Fortalecer el rol del Oficial de Cumplimiento y de los Sujetos Obligados en cada empresa	20%
Establecer una mayor articulación con entidades supervisoras como la SBS y la UIF	10%
<b>Total</b>	<b>100%</b>

*Tabla 5; ¿cómo mejorar el sistema de gestión para la prevención del Lavado de Activos en las empresas inmobiliarias peruanas*

Los argumentos señalados por los especialistas entrevistados fueron diversos.

Una parte significativa sostuvo que la implementación de un marco de control interno específico, ajustado a la realidad del sector inmobiliario, representa una acción esencial para reforzar los mecanismos de prevención del Lavado de Activos. Otros profesionales destacaron la necesidad de fortalecer el rol del Oficial de Cumplimiento, así como el de los Sujetos Obligados, a fin de garantizar una supervisión eficaz y oportuna. Asimismo, se enfatizó en la capacitación constante del personal, y en la actualización periódica de las políticas internas, conforme a los cambios en la normativa y las nuevas modalidades delictivas. Finalmente, algunos especialistas señalaron la importancia de utilizar herramientas tecnológicas que faciliten la detección de operaciones sospechosas, y de establecer una articulación más eficiente con la SBS y la UIF-Perú como entidades supervisoras clave.

## **2.2 Se consultó ¿Cuáles considera que son las tipologías más usuales en el sector inmobiliario/ construcción?**

Los abogados, gerentes y otros especialistas señalaron:

¿cuáles considera que son las tipologías más usuales en el sector inmobiliario/ construcción?	ENTREVISTADO 1	ENTREVISTADO 2	ENTREVISTADO 3	ENTREVISTADO 4	ENTREVISTADO 5	ENTREVISTADO 6	ENTREVISTADO 7	ENTREVISTADO 8	ENTREVISTADO 9	ENTREVISTADO 10
Negocios o empresas inmobiliarias fachadas	6	6	7	6	6	7	7	6	6	7
Ventas fraudulentas de bienes inmuebles	4	4	5	4	4	1	6	4	4	4
Ocultamiento del origen de fondos o bienes ilícitos mediante la compraventa de bienes inmuebles y su utilización para transformar dicho dinero ilegal.	3	3	3	3	3	2	3	3	3	3
PEP que ocultan el origen de los fondos	5	5	4	5	5	3	5	5	5	5
Lavado de activos mediante carrusel inmobiliario	2	2	2	2	2	4	1	2	2	2
Devolución de dinero en anulación de operaciones	1	1	1	1	1	5	2	1	1	1
Absorción de empresas inmobiliarias	7	7	6	7	7	6	4	7	7	6

Tabla 6; ¿cuáles considera que son las tipologías más usuales en el sector inmobiliario/ construcción?

Los argumentos señalados por los especialistas entrevistados fueron : Las causas de riesgo del delito de Lavado de Activos dentro de las empresas inmobiliarias peruanas son devoluciones simuladas sin que se llegue a completar la operación con la finalidad de convertir el dinero ilícito en lícito, carrusel inmobiliario el comprador adquiere repetidamente un inmueble usando fondos ilícitos, ocultamiento de origen de los fondos para transformar el dinero, ventas fraudulentas, PEP que oculta el origen de los fondos, negocios o empresas fachada, es decir solo crean la empresa para lavar el dinero, y finalmente la absorción de empresas inmobiliarias, para que no se puedan identificar los socios y los montos.

**2.3 Se consultó ¿considera necesario la implementación de un marco de control de PLAF/FT en las empresas inmobiliarias -construcción?**

Los abogados, gerentes y otros especialistas señalaron: Que son de suma importancia los marcos de control especializados para cada área, en especial para empresas del sector inmobiliario.

	¿Considera necesario la implementación de un marco de control de PLAF/FT, en las empresas inmobiliarias - construcción?	
	SI	NO
ENTREVISTADO 1	X	
ENTREVISTADO 2	X	
ENTREVISTADO 3	X	
ENTREVISTADO 4	X	
ENTREVISTADO 5	X	
ENTREVISTADO 6	X	
ENTREVISTADO 7	X	
ENTREVISTADO 8	X	
ENTREVISTADO 9	X	
ENTREVISTADO 10	X	

Tabla 7: ¿Considera necesario la implementación de un marco de control de PLAF/FT, en las empresas inmobiliarias - construcción?

**2.4 Se consultó ¿considera usted que son importantes las charlas de prevención del lavado de activos?**

Los abogados, gerentes y otros especialistas señalaron: Que son de suma importancia, indicando además que era necesario capacitar a las empresas que son sujetos obligados, al oficial de cumplimiento y a los trabajadores.

¿Considera usted que son importantes las charlas de prevención de lavado de activos?		
	SI	NO
ENTREVISTADO 1	X	
ENTREVISTADO 2	X	
ENTREVISTADO 3	X	
ENTREVISTADO 4	X	
ENTREVISTADO 5	X	
ENTREVISTADO 6	X	
ENTREVISTADO 7	X	
ENTREVISTADO 8	X	
ENTREVISTADO 9	X	
ENTREVISTADO 10	X	

Tabla 8; ¿Considera usted que son importantes las charlas de prevención de lavado de activos?

En ese orden de ideas, se colige que, en el sector inmobiliario la problemática no es ajena a la realidad, reconociéndose la importancia de implementación del marco de control dentro de las instituciones propias del sector, por ende, la necesidad de implementación es real y objetiva, frente al actual panorama de diversificación de modalidad de Lavado de Activos que pueden realizarse bajo el umbral del aparato empresarial en sus distintos niveles jerárquicos.

**2.5 Se consultó ¿En su empresa existe un manual de prevención de lavado de activos?**

¿En su empresa existe manual o marco de control para la prevención de lavado de activos?		
	SI	NO
ENTREVISTADO 1	X	
ENTREVISTADO 2	X	
ENTREVISTADO 3	X	
ENTREVISTADO 4	X	
ENTREVISTADO 5	X	
ENTREVISTADO 6	X	
ENTREVISTADO 7	X	
ENTREVISTADO 8	X	
ENTREVISTADO 9	X	
ENTREVISTADO 10	X	

Tabla 9; ¿En su empresa existe manual o marco de control para la prevención de lavado de activos?

De las respuestas recibidas, se tiene que las empresas cuentan con un manual de prevención del delito de Lavado de Activos, sin embargo, este es de carácter general, y no tiene el nivel de detalle que involucra un plan de control, motivo por el cual, los entrevistados consideran que debe existir un marco de control de PLA/FT en las empresas inmobiliarias.

**2.6 Se consultó ¿Consideran que debe existir un marco de control de PLAFT en las empresas inmobiliarias – construcción con los requisitos básicos que sirva como guía a este sector?**

Los abogados, gerentes y otros especialistas señalaron que, si era necesario establecer ello, incluyendo montos o umbrales debidamente determinados, políticas específicas de conoce a tu cliente, a tus empleados y a tus proveedores.

¿Considera que debe existir un marco de control para el PLAFT en las empresas inmobiliarias - construcción con los requisitos básicos para que sirva como guía en este sector?		
	SI	NO
ENTREVISTADO 1	X	
ENTREVISTADO 2	X	
ENTREVISTADO 3	X	
ENTREVISTADO 4	X	
ENTREVISTADO 5	X	
ENTREVISTADO 6	X	
ENTREVISTADO 7	X	
ENTREVISTADO 8	X	
ENTREVISTADO 9	X	
ENTREVISTADO 10	X	

*Tabla 10; ¿Considera que debe existir un marco de control para el PLAFT en las empresas inmobiliarias - construcción con los requisitos básicos para que sirva como guía en este sector?*

Finalmente, en dicho sentido, se ha determinado que, para mejorar el sistema de gestión para la prevención del Lavado de Activos en las empresas inmobiliarias peruanas, es indispensable la elaboración de un marco de control, el cual, teniendo en cuenta los resultados anteriores.

**CAPÍTULO 3: APORTES DE LA PROPUESTA NORMATIVA**

La presente investigación propone una estructura normativa diseñada como un marco de control funcional, dirigido específicamente al contexto operativo de las empresas inmobiliarias en el Perú. Esta propuesta surge como respuesta

directa a las limitaciones identificadas en la aplicación práctica de la guía de la SBS, y busca cerrar las brechas detectadas en cuanto a sistematicidad, responsabilidades internas y procesos de reporte.

El diseño del manual se organiza en siete grandes secciones temáticas que, en conjunto, constituyen un sistema de prevención integral. Cada sección ha sido construida con base en la normativa vigente, los estándares internacionales y las características propias del mercado inmobiliario nacional. La propuesta parte desde un bloque introductorio que incluye la finalidad, el ámbito de aplicación, los beneficiarios y las bases legales; y continúa con una serie de disposiciones generales que clarifican conceptos esenciales para su correcta interpretación.

Un elemento diferenciador es la estructuración de funciones según los niveles jerárquicos y operativos de la organización, lo que permite una mejor distribución de responsabilidades y facilita la fiscalización interna y externa.

#### **4.1.2 Aporte de la propuesta normativa**

El principal aporte de la presente propuesta normativa radica en el diseño de un marco de control integral y específico para las empresas inmobiliarias, orientado a la prevención efectiva del lavado de activos (LA). A diferencia de la Guía de la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP (SBS, 2020), que se presenta como un documento orientador y no vinculante, esta propuesta plantea un enfoque más estructurado y obligatorio, aplicable directamente a las organizaciones del sector.

El modelo propuesto va más allá de las recomendaciones generales, al detallar los procedimientos operativos, establecer roles y responsabilidades claras

para los actores involucrados, y fomentar la creación de una cultura organizacional basada en la prevención del lavado de activos. Entre las principales innovaciones de esta propuesta se destacan:

1. **Asignación precisa de responsabilidades:** Mientras que la Guía de la SBS menciona de forma general los roles de los sujetos obligados, la propuesta especifica funciones detalladas para el directorio, gerencia, oficial de cumplimiento, y otros actores clave, garantizando una mejor supervisión y rendición de cuentas dentro de la organización.

2. **Enfoque preventivo ampliado:** Además de las tradicionales políticas de conocimiento del cliente (KYC), la propuesta incorpora políticas de conocimiento del proveedor (KYP) y de terceros, junto con un código de conducta institucional, lo que permite una prevención más exhaustiva y adaptada a la realidad del sector inmobiliario.

3. **Capacitación y sanciones internas:** La propuesta institucionaliza programas de capacitación continua, lo que permite asegurar que todo el personal esté debidamente preparado para reconocer y prevenir actividades sospechosas. Además, se establece un régimen de sanciones internas, que refuerza el cumplimiento de las políticas y procedimientos establecidos.

4. **Difusión y revisión periódica:** A diferencia de la Guía SBS, que no detalla mecanismos de comunicación interna, la propuesta establece canales de difusión institucional, y propone una revisión periódica del marco normativo, asegurando así su actualización constante ante cambios normativos y riesgos emergentes.

En conclusión, la propuesta normativa presentada no solo complementa la Guía SBS (2020), sino que también la fortalece, proporcionando una

estructura más sólida y operativa para las empresas inmobiliarias, lo que contribuirá a mejorar la efectividad de la prevención del lavado de activos en este sector clave de la economía peruana.

Para una mejor comprensión de la lógica del manual, se incorpora el siguiente cuadro resumen:

Sección	Contenido principal
I. Fundamentos del marco	Finalidad, base legal, objetivos y términos clave.
II. Disposiciones generales	Definiciones de LA/FT, UIF, sujeto obligado y marco conceptual.
III. Políticas generales	KYC, KYP, conocimiento de terceros, código de conducta, sistema de detección.
IV. Asignación de responsabilidades	Roles del directorio, gerencia, oficial de cumplimiento, auditorías y unidades operativas.
V. Procedimientos de prevención	Controles internos, monitoreo de operaciones, evaluación y gestión de riesgos.
VI. Capacitación y sanciones	Programas de formación, régimen de sanciones y medidas disciplinarias internas.
VII. Aplicación y difusión	Aprobación institucional, canales de comunicación y revisión periódica del marco.

*Tabla 11; Estructura funcional del marco de control propuesto*

Este marco no solo busca cumplir con los estándares de prevención, sino también promover una cultura organizacional basada en el cumplimiento y la ética corporativa. La propuesta se sustenta en los principios de adaptabilidad, proporcionalidad y mejora continua, lo que permite su aplicación tanto en empresas grandes como en medianas y pequeñas.

## V. CONCLUSIONES

1. Se determinó que, para mejorar el sistema de gestión para la prevención del Lavado de Activos en las empresas inmobiliarias peruanas, es necesaria la implementación de un marco de control específico vinculante, que establezca las directrices necesarias para cumplir con este propósito de manera integral y efectiva.
2. Se identificaron que las principales situaciones de riesgo que permiten la comisión del delito de Lavado de Activos dentro de las empresas inmobiliarias peruanas son: La creación de negocios o empresas inmobiliarias fachadas, ventas fraudulentas de bienes inmuebles, canalización de recursos ilícitos a través de empresas inmobiliarias nacionales y extranjeras, ocultamiento del origen de fondos y devoluciones de dinero sin que se llegue a completar la operación con la finalidad de convertir el dinero ilícito en lícito.
3. Se identificaron a los actores clave que intervienen en el proceso de prevención del lavado de activos en el sector inmobiliario peruano, siendo estos: la SBS, la UIF-Perú, las empresas inmobiliarias, los notarios, los oficiales de cumplimiento, los bancos y los sujetos obligados. Cada uno cumple funciones esenciales para garantizar el cumplimiento de la normativa vigente y la detección de operaciones sospechosas. La coordinación entre estos actores fortalece el sistema de control y contribuye a la mejora de la transparencia y la seguridad en el sector inmobiliario.

4. Se diseñó un modelo de marco para el control y prevención del delito de lavado de activos en las empresas inmobiliarias peruanas, a partir del marco normativo vigente, generándose un apoyo al sector empresarial del rubro, debido a que se identifican los requisitos mínimos indispensables convirtiéndose así en las directrices que deben seguir y las necesidades prioritarias del sector, que permitan arribar a un resultado efectivo.

## **VI. RECOMENDACIONES**

1. Con base en los resultados del presente estudio, se recomienda realizar una modificatoria al marco normativo vigente en materia de prevención del lavado de activos, incorporando un Anexo específico para el sector inmobiliario dentro de la Resolución SBS N.º 2660-2015, con el fin de establecer criterios diferenciados de evaluación de riesgos, obligaciones formales y medidas de debida diligencia, atendiendo a las particularidades de esta actividad económica y reduciendo vacíos regulatorios que dificultan la supervisión efectiva.
2. Se recomienda también la implementación de programas de capacitación continua dirigidos al personal de las empresas inmobiliarias, enfocados en la detección de operaciones sospechosas y en la aplicación de procedimientos de debida diligencia con enfoque basado en riesgos.
3. Se propone que el Estado, a través del Ministerio de Vivienda y la SBS, establezca alianzas interinstitucionales para la elaboración de guías prácticas y campañas de sensibilización dirigidas a promotores inmobiliarios, corredores, notarios y municipalidades, con el fin de prevenir el uso indebido del sector para actividades ilícitas.

## VII. BIBLIOGRAFÍA

- Arispe Albuquerque, C. (s.f.) La investigación científica, una aproximación para los estudios de posgrado. Universidad Internacional del Ecuador.
- Argentina. (2017). Ley 27.401: Responsabilidad penal de las personas jurídicas en los delitos de lavado de activos y financiamiento del terrorismo. Recuperado de <https://www.boletinoficial.gob.ar>
- Argentina. (2000). Ley 25.246: Prevención del lavado de activos y financiamiento del terrorismo. Recuperado de <https://www.boletinoficial.gob.ar>
- Blumenberg, Axel -Dirk (2014) “Retos prácticos de la implementación de los programas de cumplimiento normativo”, en Mir Puig, Santiago; Mirentxu Corcoy Bidasolo y Víctor Gómez Martín (dirs.) Responsabilidad de la empresa y compliance. Programas de prevención, detección y reacción penal, Madrid: Edisofer.
- Calderón, F. (2014). Prevención de lavado de activos en el sector construcción e inmobiliario [Tesis de licenciatura, Universidad Abierta Interamericana]. Repositorios Digitales. <https://docplayer.es/23969737-Prevencion-de-lavado-de-activos-en-el-sector-construccion-e-inmobiliario.html> Biblioteca Digital UNCuyo
- Canadian Securities Administrators. (2000). Proceeds of Crime (Money Laundering) and Terrorist Financing Act. Recuperado de <https://www.securities-administrators.ca>
- Carrasco-Jiménez, E. (2017). El delito de financiamiento del terrorismo en Perú. Actualidad Penal, Instituto Pacífico, Lima, (32), 191-205.
- Castello, Rafael (2015) Tesis “Manual de prevención de lavado de activos y contra

el financiamiento del terrorismo”. Editorial de la Universidad Laica  
Vicente Rocafuerte de  
Guayaquil.[http://repositorio.ulvr.edu.ec/bitstream/44000/730/1/T-  
ULVR-0904.pdf](http://repositorio.ulvr.edu.ec/bitstream/44000/730/1/T-ULVR-0904.pdf)

Chanjan, R. y Torres, D. (2022). Lecciones sobre el delito de lavado de activos y el  
proceso de extinción de dominio. Lima: IDEHPUCP

Chipana Canales, D. C. (2018). Delito de lavado de activos y el control de riesgos  
en las empresas de bienes raíces en Los Olivos, 2017 [Tesis de  
licenciatura, Universidad César Vallejo]. Repositorio Institucional  
UCV. <https://hdl.handle.net/20.500.12692/40528>

Chavez, J. (2014) Los paraísos fiscales y su impacto global en América Latina  
(México) Revista CIMEXUS Vol. IX, No.2, 2014

Coca Vila, I. (2013) ¿Programas de cumplimiento como forma de autorregulación  
regulada? Editorial Atelier.

Congreso de la República del Perú. (2001). Ley N° 27693, Ley que crea la UIF-  
Perú. <https://leyes.congreso.gob.pe/Documentos/Leyes/27693.pdf>

Congreso de la República del Perú. (2018). Ley N° 30879, Ley de fortalecimiento  
de la lucha contra el lavado de activos y el financiamiento del  
terrorismo. [https://busquedas.elperuano.pe/normaslegales/ley-de-  
fortalecimiento-de-la-lucha-contr-el-lavado-de-activos-ley-n-](https://busquedas.elperuano.pe/normaslegales/ley-de-fortalecimiento-de-la-lucha-contr-el-lavado-de-activos-ley-n-)

Congreso de la República del Perú. (2015). Informe final de la Comisión  
Investigadora del caso Rodolfo Orellana Rengifo.  
<https://www.congreso.gob.pe>

Consejo de la Unión Europea (2024) Lista de Paraísos fiscales.  
Consilium.<https://www.consilium.europa.eu/es/policies/eu-list-of-non->

cooperative-jurisdictions/

Correa López, L., Cvetkovic-Vega, A., Maguiña, J., Soto A., Lama Valdivia, J.

(2021). Estudios Transversales. Rev. Fac. Med. Hum. Enero

2021;21(1):179-185. 10.25176/RFMH.v21i1.3069

De la Cruz Hinostraza, C.S(2018). Tesis “Lavado de activos y su relación con el

crimen organizado”. Editorial Universidad Nacional Federico

Villarreal.

[https://repositorio.unfv.edu.pe/bitstream/handle/UNFV/2280/DE%20](https://repositorio.unfv.edu.pe/bitstream/handle/UNFV/2280/DE%20LA%20CRUZ%20%20HINOSTROZA%20CARLOS%20SIPRIANO.pdf?sequence=1&isAllowed=y)

[LA%20CRUZ%20%20HINOSTROZA%20CARLOS%20SIPRIANO](https://repositorio.unfv.edu.pe/bitstream/handle/UNFV/2280/DE%20LA%20CRUZ%20%20HINOSTROZA%20CARLOS%20SIPRIANO.pdf?sequence=1&isAllowed=y)

[.pdf?sequence=1&isAllowed=y](https://repositorio.unfv.edu.pe/bitstream/handle/UNFV/2280/DE%20LA%20CRUZ%20%20HINOSTROZA%20CARLOS%20SIPRIANO.pdf?sequence=1&isAllowed=y)

Decreto Legislativo N°1352. (2018,1 de enero). Congreso de la República. Diario

Oficial el Peruano.

[https://busquedas.elperuano.pe/normaslegales/decreto-legislativo-que-](https://busquedas.elperuano.pe/normaslegales/decreto-legislativo-que-amplia-la-responsabilidad-administra-decreto-legislativo-n-1352-1471551-4/del-GAFI)

[amplia-la-responsabilidad-administra-decreto-legislativo-n-1352-](https://busquedas.elperuano.pe/normaslegales/decreto-legislativo-n-1352-1471551-4/del-GAFI)

[1471551-4/del GAFI”, Enfoques n.º 98, Washington,](https://busquedas.elperuano.pe/normaslegales/decreto-legislativo-n-1352-1471551-4/del-GAFI)

Diario Gestión (2018). El 30% de empresas en Perú cuentan con un oficial de

cumplimiento tras caso Odebrecht.

[https://gestion.pe/economia/empresas/30-empresas-peru-cuentan-](https://gestion.pe/economia/empresas/30-empresas-peru-cuentan-oficial-plimiento-caso-odebrecht-248782-noticia/?ref=gesr)

[oficial-plimiento-caso-odebrecht-248782-noticia/?ref=gesr](https://gestion.pe/economia/empresas/30-empresas-peru-cuentan-oficial-plimiento-caso-odebrecht-248782-noticia/?ref=gesr)

Diario Gestión (2024) SBS: Oficiales de cumplimiento tienen hasta el 15 de febrero

para presentar su informe anual. [https://gestion.pe/economia/sbs-](https://gestion.pe/economia/sbs-oficiales-de-cumplimiento-tienen-hasta-el-15-de-febrero-para-presentar-su-informe-anual-unidad-de-inteligencia-financiera-lucha-contra-el-lavado-de-activos-y-el-financiamiento-del-terrorismo-sistema-de-prevencion-de-lavado-de-activos-y-financiamiento-del)

[oficiales-de- cumplimiento-tienen-hasta-el-15-de-febrero-para-](https://gestion.pe/economia/sbs-oficiales-de-cumplimiento-tienen-hasta-el-15-de-febrero-para-presentar-su-informe-anual-unidad-de-inteligencia-financiera-lucha-contra-el-lavado-de-activos-y-el-financiamiento-del-terrorismo-sistema-de-prevencion-de-lavado-de-activos-y-financiamiento-del)

[presentar-su-informe-anual- unidad-de-inteligencia-financiera-lucha-](https://gestion.pe/economia/sbs-oficiales-de-cumplimiento-tienen-hasta-el-15-de-febrero-para-presentar-su-informe-anual-unidad-de-inteligencia-financiera-lucha-contra-el-lavado-de-activos-y-el-financiamiento-del-terrorismo-sistema-de-prevencion-de-lavado-de-activos-y-financiamiento-del)

[contra-el-lavado-de-activos-y-el- financiamiento-del-terrorismo-](https://gestion.pe/economia/sbs-oficiales-de-cumplimiento-tienen-hasta-el-15-de-febrero-para-presentar-su-informe-anual-unidad-de-inteligencia-financiera-lucha-contra-el-lavado-de-activos-y-el-financiamiento-del-terrorismo-sistema-de-prevencion-de-lavado-de-activos-y-financiamiento-del)

[sistema-de-prevencion-de-lavado-de-activos-y- financiamiento-del-](https://gestion.pe/economia/sbs-oficiales-de-cumplimiento-tienen-hasta-el-15-de-febrero-para-presentar-su-informe-anual-unidad-de-inteligencia-financiera-lucha-contra-el-lavado-de-activos-y-el-financiamiento-del-terrorismo-sistema-de-prevencion-de-lavado-de-activos-y-financiamiento-del)

España. (2010). Ley 10/2010, de 28 de abril, sobre prevención del blanqueo de capitales y de la financiación del terrorismo. Boletín Oficial del Estado (BOE), 103, 3343-3365. <https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-2010-6591>

FATF (2012). International Standards on Combating Money Laundering and the Financing of Terrorism & Proliferation: The FATF Recommendations. Recuperado de <https://www.fatf-gafi.org/media/fatf/documents/recommendations/pdfs/FATF%20Recommendations%202012.pdf>

FATF (2014). Money laundering and terrorist financing through the real estate sector. Recuperado de <https://www.fatf-gafi.org/media/fatf/documents/reports/ML%20and%20TF%20through%20the%20Real%20Estate%20Sector.pdf>

FATF (2014). Money laundering and terrorist financing through the real estate sector. Recuperado de <https://www.fatf-gafi.org/media/fatf/documents/reports/ML%20and%20TF%20through%20the%20Real%20Estate%20Sector.pdf>

Financial Conduct Authority. (2017). Money Laundering Regulations 2017. Recuperado de <https://www.fca.org.uk>

Financial Crimes Enforcement Network. (2001). Bank Secrecy Act. Recuperado de <https://www.fincen.gov>

Fiscalía de la Nación. (2020). Caso Lava Jato en el Perú: Avances y desafíos. Ministerio Público del Perú. <https://www.minjus.gob.pe>

Folgueiras Bertomeu, P. (2016). La entrevista. <http://hdl.handle.net/2445/99003>

- Fox, V. (2005). Análisis documental de contenido: principios y prácticas. AlfagramaEdiciones, SRL.
- Fundação Vortex. (2017). Lavado de activos en la red criminal Lava Jato. [https://www.researchgate.net/publication/326449409\\_Lavado\\_de\\_activos\\_en\\_la\\_red\\_criminal\\_Lava\\_Jato](https://www.researchgate.net/publication/326449409_Lavado_de_activos_en_la_red_criminal_Lava_Jato)
- GAFI (2019). Evaluación de Riesgo Nacional de Lavado de Activos y Financiamiento del Terrorismo: Guía para Países. Recuperado de <https://www.fatfgafi.org/media/fatf/documents/reports/National%20Money%20Laundering%20and%20Terrorist%20Financing%20Risk%20Assessment.pdf>
- GAFILAT (2016). Estudio de Riesgo de Lavado de Activos en el Sector Inmobiliario. Recuperado de <https://www.gafilat.org/index.php/es/biblioteca-virtual/miembros/gafilat/documentos-de-trabajo/informe-sector-inmobiliario/1001-estudio-de-riesgo-de-lavado-de-activos-en-el-sector-inmobiliario/file>
- GAFI (2021). Guía para un enfoque basado en riesgo aplicado al sector inmobiliario. <https://www.fatf-gafi.org/content/dam/fatfgafi/translations/guidance/Spanish-RBA-Real-Estate.pdf>
- García Cavero, P. (2017). Criminal compliance. En especial compliance anticorrupción y antilavado de activos. Instituto Pacífico.
- García Socso, L. A. K. (2023). Lavado de activos y crimen organizado en el distrito de Trujillo, 2022 [Tesis de licenciatura, Universidad César Vallejo]. Repositorio Institucional UCV. <https://hdl.handle.net/20.500.12692/136075>

- Gómez -Jara, D. C. (2018). Compliance y responsabilidad penal de las personas jurídicas en el Perú. Directrices para su interpretación. Instituto Pacífico S.A.C.
- González, J. L., & Martínez, L. M. (2023). Educar a través del acompañamiento y la relación (III). Ediciones Octaedro.
- Grupo de Acción Financiera Internacional (2021). Cuarenta recomendaciones del GAFI. <https://www.fatf-gafi.org/>
- Halpern, D. F. (2013). Thought and knowledge: An introduction to critical thinking. Psychology press.
- Hanco Lloclle, R. (2019). El delito de lavado de activos y el criminal compliance análisis jurisprudencial y normativo. Jurista Editores E.I.R.L.
- Hernández, R. (2014). “Metodología de la Investigación”. Sexta Edición. McGraw W- Hill Editores. México.
- Hinostroza, C. (2019). El delito de Lavado de Activos. Delito Fuente. 1ra ed., Lima:Grijley.
- Hurtado Antonio, K. E. (2012). Breves reflexiones sobre el lavado de activos entrevistaal Dr. Sergio Mattos. Revista Derecho y sociedad, 140-142.<https://revistas.pucp.edu.pe/index.php/derechosociedad/article/view/13070>
- International Consortium of Investigative Journalists (ICIJ). (2016). Panama Papers: Exposing the rogue offshore finance industry. <https://panamapapers.icij.org>
- International Consortium of Investigative Journalists ICIJ. (2016). The Panama Papers: Politicians, Criminals and the Rogue Industry ThatHides Their Cash. Retrieved from <https://www.icij.org/investigations/panama->

[papers/20160403-panama-papers-global-overview/](#)

La República. (2014). Caso Orellana: la trama corrupta de un abogado. Recuperado de [https://larepublica.pe/politica/777347-caso-orellana-la-trama-](https://larepublica.pe/politica/777347-caso-orellana-la-trama-corrupta-de-un-abogado/)

[corrupta-de-un-abogado/](#)

La República. (2019). UIF detecta lavado de activos en el sector inmobiliario en Madre de Dios. Recuperado de

[https://larepublica.pe/sociedad/2019/08/20/uif-detecta-lavado-de-](https://larepublica.pe/sociedad/2019/08/20/uif-detecta-lavado-de-activos-en-el-sector-inmobiliario-en-madre-de-dios/)

[activos-en-el-sector-inmobiliario-en-madre-de-dios/](#) León, S. (2017) El sistema financiero internacional.

Ley General de Sociedades N°26887. (2016) Jurista Editores E.I.R.L.Lyman, T. & Noor, 2014, “ALA/CFT e inclusión financiera: Surgen nuevas oportunidades a partir de las medidas recientes

Martínez, J., & López, A. (2017). La importancia de la capacitación en la prevención del lavado de activos en el sector inmobiliario. Revista de Derecho y Negocios

Medina, A., & Cauti, F. (2018) El delito de lavado de activos, fundamentos, concepto y bien jurídico protegido. Centro de Investigación Interdisciplinaria El Derecho Penal Económico.

Nieto, M. A. (2015). Fundamento y estructura de los programas de cumplimiento normativo. Editorial Tirant lo Blanch. OCDE (2019) Lavado de activos y financiación del terrorismo. Manual para inspectores y auditores fiscales

Núñez Rodríguez, V. A. (2022). Aplicación del criminal compliance en personas jurídicas como forma de prevención en el lavado de activos en el Perú [Tesis de licenciatura, Universidad César Vallejo]. Repositorio

<https://repositorio.ucv.edu.pe/handle/20.500.12692/40528>

Pariona, J. (2017). El delito precedente en el delito de lavado de activos. Instituto Pacifico SAC

Pariona, J. (2021). EL DELITO DE LAVADO DE ACTIVOS. Comentarios, artículo por artículo, al Decreto Legislativo N.º 1106. Instituto Pacifico SAC

Peláez, A., Rodríguez, J., Ramírez, S., Pérez, L., Vázquez, A., & González, L. (2013). La entrevista. Universidad autónoma de México. <http://www.uam.mx>.

[es/personal\\_pdi/stmaria/jmurillo/InvestigacionEE/Presentaciones/Curso\\_10/E.Peña](http://www.uam.mx/personal_pdi/stmaria/jmurillo/InvestigacionEE/Presentaciones/Curso_10/E.Peña), A. (2021) MANUAL DE DERECHO PENAL 2021 -

Parte Especial.

Pérez Bermúdez, A. J. (2023). *Prevención del lavado de activos en las empresas dedicadas a la construcción de edificios* [Tesis de especialización, Universidad Militar Nueva Granada]. Repositorio Institucional UMNG. <https://repository.umng.edu.co/bitstream/10654/45644/1/PerezBermudezAnguieJulieth2023.pdf>

Prado, V. (2019) Derecho Penal Parte especial: Los delitos. Fondo Editorial PUCP

Quecedo, R., & Castaño, C. (2002). Introducción a la metodología de investigación cualitativa. *Revista de Psicodidáctica*, (14), 5-39

Reátegui Sánchez, J. (2021). Lavado de activos y compliance criminal. Análisis del Decreto legislativo N°1106 comentarios a los acuerdos plenarios y a la sentencia plenaria casatoria. Editorial Gaceta jurídica.

Revert, M. P. (2019). Conceptualización del blanqueo de capitales en el sector

inmobiliario [Tesis doctoral, Universidad Politécnica de València].

Repositorio Institucional UPV.

<https://riunet.upv.es/bitstream/handle/10251/175474/Revert%20-%20Conceptualizacion%20del%20blanqueo%20de%20capitales.pdf>

Rivas, T. C. (2018). El delito de lavado de activos en el ámbito empresarial peruano.

Universidad Señor de Sipán.

<https://repositorio.uss.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12802/5139/Christian%20Alexis%20Antonio.pdf?sequence=1&isAllowed=y>

Rojas Vargas, F. (2019). Compliance aplicado al derecho penal un análisis integral

conforme a las últimas modificaciones legislativas y derecho

comparado. Ideas solución editorial. Saavedra Gil, R. (2021). Gobierno

Corporativo en los grupos de empresas. Jurista editores.

Superintendencia de Banca, Seguros y AFP (SBS). (2015). Resolución SBS N°

2660-2015. Recuperado de

[https://www.sbs.gob.pe/Portals/0/jer/lavado\\_de\\_activos/R2660-2015.pdf](https://www.sbs.gob.pe/Portals/0/jer/lavado_de_activos/R2660-2015.pdf)

Superintendencia de Banca, Seguros y AFP (SBS). (2020). Guía para la aplicación

de la debida diligencia en el conocimiento del cliente con un enfoque

basado en riesgos. Recuperado de

[https://www.sbs.gob.pe/Portals/5/jer/GUIAS\\_OC/files/Guia-DDC-2020.pdf](https://www.sbs.gob.pe/Portals/5/jer/GUIAS_OC/files/Guia-DDC-2020.pdf)

Solís Hernández, I. (2003). El análisis documental como eslabón para la

recuperación de información y los servicios. <http://www.monografias.com/trabajos14/analisisdocum/analisisdocum.shtml>.

Superintendencia de Banca y Seguros. (2018). Organismos internacionales

prevención del lavado de activos. <https://www.sbs.gob.pe/prevencion-de-lavado-activos/Sistema-de-Lucha-Contra-el-LA-FT/Organismos-Internacionales-que-rigen-el-Sistema-Nacional-contra-el-LA-FT/Grupo-de-Accion-Financiera-GAFI>

Trigoso Suárez, M. A. (2019). La empresa en el Perú: Clasificación y la responsabilidad social empresarial. Editorial Ius Inkari.

UAF (2017). Guía de Prevención de Lavado de Activos y Financiamiento del Terrorismo para el sector inmobiliario. Recuperado de [https://www.uaf.cl/pdfs/guia\\_sector\\_inmobiliario\\_2017.pdf](https://www.uaf.cl/pdfs/guia_sector_inmobiliario_2017.pdf)

UIF-Perú (2011). Manual de Prevención de Lavado de Activos y Financiamiento del Terrorismo. Recuperado de [https://www.sbs.gob.pe/Portals/0/jer/lavado\\_de\\_activos/UIF\\_2011\\_008.pdf](https://www.sbs.gob.pe/Portals/0/jer/lavado_de_activos/UIF_2011_008.pdf)

Unidad de información y análisis financiero. (2013). PPLAFT.CNBS. Obtenido de PPLAFT.CNBS: <https://pplaft.cnbs.gob.hn/wp-content/uploads/2015/05/Tipologias-de-lavado-de-activos-y-financiacion-del-terrorismo-2004-2013.pdf>

Unidad de Inteligencia Financiera del Perú (UIF-Perú). (2023). Informe anual UIF 2023. <https://www.sbs.gob.pe/uif>

Ventura-León, J. L. (2017). ¿Población o muestra?: Una diferencia necesaria. Revista cubana de salud pública, 43(4).

## **ANEXO 1: PROPUESTA DE DECRETO SUPREMO**

### **Actualización del Anexo 4 de la Resolución S.B.S N° 2660-2015, Reglamento De Gestión De Riesgos De Lavado de Activos y del Financiamiento del Terrorismo.**

#### **PROYECTO DE DECRETO SUPREMO**

#### **DECRETO SUPREMO N.º XXX-2025-PCM**

EL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA

CONSIDERANDO:

Que, el artículo 2 de la Constitución Política del Perú reconoce el derecho de toda persona a gozar de seguridad y protección frente a actos ilícitos que puedan afectar el orden económico y social del país;

Que, el artículo 44 de la Constitución establece como deber primordial del Estado garantizar la plena vigencia de los derechos humanos, proteger a la población de amenazas contra su seguridad y promover el bienestar general fundado en la justicia;

Que, la Ley N.º 27693, Ley que crea la Unidad de Inteligencia Financiera del Perú (UIF-Perú), establece como objetivo prevenir y detectar el lavado de activos y el financiamiento del terrorismo, facultando a la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP a emitir normativas para tal fin;

Que, la Resolución SBS N.º 2660-2015 aprueba el Reglamento de Gestión de Riesgos de Lavado de Activos y del Financiamiento del Terrorismo, y en su Anexo N.º 2 establece lineamientos para sectores obligados, sin contemplar de forma específica al sector inmobiliario;

Que, se ha identificado que el sector inmobiliario constituye una actividad particularmente vulnerable a esquemas de lavado de activos, tal como lo indican informes internacionales del GAFI y reportes de la UIF-Perú;

Que, en ese sentido, resulta necesario establecer un Anexo Sectorial Específico para las empresas inmobiliarias, que permita la implementación de un Marco de Control y Prevención del Lavado de Activos adaptado a las características del sector, en concordancia con el enfoque basado en riesgos;

Que, la actualización normativa responde al mandato del Estado de fortalecer el control y la supervisión en sectores estratégicos para preservar la transparencia y legalidad en la actividad económica;

De conformidad con lo establecido en el numeral 8 del artículo 118 de la Constitución Política del Perú, el artículo 11 del Decreto Legislativo N.º 1121, la Ley Orgánica del Poder Ejecutivo y el artículo 9 de la Ley N.º 27693;

DECRETA:

**Artículo 1.- Actualización del Anexo N.º 4 del Reglamento aprobado por Resolución SBS N.º 2660-2015**

Incorpórese como Anexo Sectorial Específico para el Sector Inmobiliario el documento titulado “Marco de Control y Prevención del Lavado de Activos en Empresas Inmobiliarias Peruanas”, que forma parte integrante del presente Decreto Supremo.

#### **Artículo 2.- Implementación**

Las empresas inmobiliarias comprendidas en el numeral 4 del artículo 3 de la Ley N.º 27693 deberán implementar el referido manual como parte de su sistema de prevención PLAFT, bajo supervisión de la UIF y la SBS.

#### **Artículo 3.- Refrendo**

El presente Decreto Supremo es refrendado por el Presidente del Consejo de Ministros, el Ministro de Economía y Finanzas, y el Superintendente de Banca, Seguros y AFP.

#### **Artículo 4.- Vigencia**

El presente Decreto Supremo entrará en vigencia a los treinta (30) días calendario de su publicación en el Diario Oficial *El Peruano*.

---

**Dado en la Casa de Gobierno, en Lima, a los \_\_\_\_ días del mes de \_\_\_\_\_ del año dos mil veinticinco.**

Presidenta de la República

Presidente del Consejo de Ministros

Ministro de Economía y Finanzas

Superintendente de Banca, Seguros y AFP

## **ANEXO 2: MARCO DE CONTROL PARA EL FORTALECIMIENTO DE LA PREVENCIÓN DEL LAVADO DE ACTIVOS EN LAS EMPRESAS INMOBILIARIAS PERUANAS**

### **I. INTRODUCCIÓN**

Que, el Lavado de Activos constituye una grave amenaza para la estabilidad del sistema financiero y para la integridad de los sectores económicos, incluido el inmobiliario, el cual ha sido identificado como vulnerable a estas prácticas delictivas;

Que, si bien en el Perú existen normas generales en materia de prevención del Lavado de Activos —como la Ley N.º 27693 y las disposiciones emitidas por la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP (SBS)—, aún se evidencia la necesidad de un marco normativo específico y adaptado a la realidad operativa del sector inmobiliario;

Que, los diversos actores involucrados en las operaciones inmobiliarias (empresas, notarios, bancos, oficiales de cumplimiento, entre otros) requieren una guía normativa clara y coherente que defina responsabilidades, promueva la cooperación interinstitucional y fortalezca los mecanismos de control y reporte;

Que, para fortalecer la efectividad de las medidas de prevención del lavado de activos y financiamiento del terrorismo en el sector inmobiliario, es necesario incorporar formalmente el marco de control de la SBS para los sujetos obligados en el sector inmobiliario;

Que, la incorporación del marco de control de la SBS como un anexo vinculante permitirá garantizar la implementación de procedimientos

adecuados para la prevención del lavado de activos y el financiamiento del terrorismo, alineando las empresas inmobiliarias con los estándares internacionales establecidos por el GAFI, y fortaleciendo la confianza y seguridad en el mercado peruano;

## **II. FINALIDAD**

Contribuir a la prevención del lavado de activos en las empresas inmobiliarias peruanas.

## **III. ÁMBITO DE APLICACIÓN**

Es de aplicación y cumplimiento obligatorio en todas las empresas inmobiliarias del Perú.

## **IV. BASE LEGAL**

Ley que crea la Unidad de Inteligencia Financiera – Perú, Ley N° 27693 y sus modificatorias

Reglamento de la Ley, aprobado por el Decreto Supremo N° 020-2017-JUS.

Norma para la Prevención del Lavado de Activos y Financiamiento del Terrorismo aplicable a los sujetos obligados bajo supervisión de la UIF – Perú en materia de prevención del lavado de activos y del financiamiento del terrorismo, aprobada por la Resolución SBS N° 789-2018.

Norma que regula los mecanismos y procedimientos para que la UIF Perú congele administrativamente los fondos u otros activos de las personas o entidades vinculadas al terrorismo y al financiamiento del terrorismo, así como de aquellas vinculadas a la proliferación de armas de destrucción masiva y su financiamiento, identificadas en el marco de las Resoluciones del Consejo de Seguridad de las Naciones Unidas, aprobada por Resolución SBS N° 3862-2016 y sus modificatorias.

Norma sobre funciones y cargos ocupados por personas expuestas políticamente (PEP) en materia de prevención del lavado de activos y del financiamiento del terrorismo, aprobada por Resolución SBS N° 4349-2016.

## **V. OBJETIVOS Y BENEFICIARIOS**

El presente marco de control tiene como finalidad establecer los lineamientos, políticas y procedimientos que permitan a la inmobiliaria prevenir, detectar y reportar operaciones sospechosas de Lavado de Activos y Financiamiento del Terrorismo (LAFT), en cumplimiento de la normativa vigente y de los estándares internacionales aplicables.

### **5.1 Objetivos específicos**

1. Prevenir que los servicios de la inmobiliaria sean utilizados como vehículo para actividades ilícitas relacionadas con LAFT.
2. Establecer mecanismos de identificación, evaluación y mitigación de riesgos de LAFT inherentes a la actividad inmobiliaria.
3. Promover una cultura de cumplimiento y ética empresarial entre todos los colaboradores, socios y partes interesadas.
4. Definir roles y responsabilidades

### **5.2 Beneficiarios del Manual**

Los beneficiarios directos de este manual son todos los integrantes de la organización, incluyendo:

- La alta dirección y los socios.
- El Oficial de Cumplimiento designado.
- Los colaboradores vinculados a la atención al cliente, operaciones, ventas, administración y otras áreas sensibles al riesgo de LAFT.

- Aliados estratégicos y terceros relacionados (por ejemplo, agentes inmobiliarios, corredores o asesores externos), en la medida que participen en actividades relacionadas con clientes o transacciones.

Asimismo, de forma indirecta, este manual también beneficia a:

- Los clientes, al garantizar que sus operaciones se desarrollen en un entorno seguro y transparente.
- La sociedad y el sistema financiero, al contribuir a la lucha contra el crimen organizado y la financiación del terrorismo.
- Las autoridades regulatorias, mediante el cumplimiento normativo y la cooperación activa en la prevención de delitos financieros.

## VI. TÉRMINOS Y ACRÓNIMOS

- **Agente inmobiliario:** Es una persona que ofrece servicios gestión y asesoría inmobiliaria y opera como mediador para cerrar transacciones de esta naturaleza, en Perú existe un registro de agentes inmobiliarios acreditados ante el Ministerio de Vivienda.
- **Cliente:** Persona natural o jurídica que utiliza los servicios de una empresa.
- **Comité de prevención:** El comité de Prevención de lavado de activos y financiamiento del terrorismo, lo integran el Oficial de Cumplimiento designado y el Asistente, quienes tienen la dirección y responsabilidad de registrar las operaciones comerciales y realizar la debida diligencia.
- **Empresa inmobiliaria:** Es una persona jurídica debidamente inscrita y reconocida en SUNARP y tiene como principal ejercicio la venta de propiedades.
- **GAFI:** Grupo de acción financiera internacional.

- **Inversionistas:** Socios, asociados o terceros que aporten capital a la empresa.

- **Intervinientes:** Sujetos que intervienen en una operación comercial.

- **Lavado de activos:** Delito tipificado en el Decreto Legislativo No. 1106 y sus normas modificatorias.

- **Lista OFAC:** Lista emitida por la Oficina de control de activos extranjeros del departamento de tesoro de los Estados Unidos, en el que se consigan países, personas y entidades que en base al criterio de EE. UU. colaboran con el terrorismo.

- **Operaciones inusuales:** Son aquellas operaciones realizadas o que se pretenden realizar cuya cuantía, característica y/o periodicidad no guardan relación con la actividad económica del cliente, salen de los parámetros de normalidad vigentes en el mercado o no tienen fundamentos legales evidentes.

- **Operaciones múltiples:** Son aquellas operaciones que efectúa un mismo cliente en una o varias oficinas de la empresa, dentro del año que en conjunto superen el importe de US \$50,000.00 dólares americanos.

- **Operaciones relevantes:** Operaciones que igualen o superen los umbrales, Según la Resolución SBS N.º 789-2018, modificada por la Resolución SBS N.º 02351-2023, los montos mínimos para registrar operaciones en el RO son los siguientes:

**Compraventa de lote de terreno:** US\$ 30,000.00 o su equivalente en moneda nacional.

**Compraventa de unidad inmobiliaria:** US\$ 100,000.00 o su equivalente en moneda nacional.

- **Operaciones sospechosas:** Cuando da indicios de proceder de una actividad ilícita o que presenta cierta irregularidad o no guarda fundamento económico.
- **PLAFT:** Sistema de prevención de lavado de activos y financiamiento del terrorismo.
- **PEP:** Personas expuestas políticamente, aquellos que en los últimos cinco (05) años hayan cumplido funciones públicas destacadas.
- **R.O.:** Registro de Operaciones.
- **SBS:** Superintendencia de banca y seguros.
- **Sector construcción:** Es el sector que se encarga de desarrollar y ejecutar obras como carreteras, puentes, casas y otros.
- **Señales De Alerta:** Situaciones u operaciones que escapan de la normalidad.
- **Sujetos obligados:** Personas naturales y jurídicas obligadas a proporcionar información a la UIF, tal y como se regula en el artículo 8º, de la ley 27693.

## **VII. DISPOSICIONES GENERALES**

### **7.1 ¿Lavado de activos?**

El lavado de activos afecta el sistema financiero, la economía y la seguridad nacional, en este caso en especial el sector inmobiliario y construcción.

De dónde nace el término ¿Lavado de dinero?, Se sabe que en los años 20`s en Estados Unidos, se creó una red de varias lavanderías con la finalidad de ocultar el dinero adquirido mediante actividades ilícitas.

La forma en la que operaban era simulando múltiples operaciones por clientes que llevaban su ropa a lavar y que pagaban en efectivo, presentando estos

ingresos y declarándolos como legales, una vez este dinero era introducido al sistema financiero no había sospecha de su procedencia que por lo general era producto de tráfico ilícito de drogas, armas, prostitución, entre otros.

La primera vez que se utilizó el término mencionado precedentemente fue en 1982 en Estados Unidos debido a que, se realizó una retención de dinero que tenía como origen el tráfico de cocaína proveniente del país cafetalero.

Actualmente, al hablar de lavado de activos nos referimos al acto de encubrir, esconder, o desviar el verdadero origen del dinero con la finalidad de introducirlos al sistema financiero y hacerlo pasar como dinero legítimo, pero en realidad puede provenir de:

- Tráfico de drogas
- Corrupción
- Venta de mercancía ilegal
- Proxenetismo
- Fraude al estado o al fisco.
- Secuestro
- Otros más.

## **7.2 ¿UIF?**

La unidad de inteligencia financiera fue creada mediante Ley 27693 en el año 2002, y es un área autónoma de la Superintendencia de Banca Seguros y administradoras privadas de fondo de pensiones.

## **7.3 ¿Financiamiento del terrorismo?**

Debemos precisar que, el terrorismo es cualquier tipo de acto con la finalidad de causar muerte y/o daño físico a una persona civil que no sea participe de

hechos hostiles, así también el causar daños a la infraestructura teniendo como principal objetivo intimidar u obligar a someterse a un gobierno, estado o población.

Es necesario referir que existe el denominado “Financiamiento al terrorismo” que, como su propio nombre lo indica, su objetivo es financiar y/o recaudar ingresos para proporcionarle a los involucrados en el ejercicio de actos terroristas ya sea para que compren armamentos u otros que le faciliten el ejecutar actos terroristas.

#### **7.4 ¿Inmobiliaria y construcción son sujetos obligados?**

Los distintos países se han unido en la lucha contra los actos terroristas y en contra del lavado de activos y financiamiento del terrorismo, es por ello por lo que, con aras de perfeccionar los sistemas jurídicos y fortalecer la cooperación internacional, las empresas que son parte del rubro construcción e inmobiliaria son sujetos obligados, es decir ellos realizan la debida diligencia y lo materializan en reportes que emiten a UIF.

Este sector, al ser vulnerable y poder presentar casos de lavado de activos, debe contar con lineamientos que le permitan evitarlos, por ende, debe apuntar hacia los siguientes aspectos básicos:

- Nombrar un oficial de cumplimiento
- Capacitar al personal.
- Implementar políticas de conocimiento del cliente.
- Implementar políticas de conocimiento del personal.
- Implementar políticas de conocimiento de proveedores.
- Llevar un registro y control de operaciones.

- Sistema de detección de operaciones inusuales o sospechosas.
- Respetar estándares internacionales
- Crear un código de conducta

## **VIII. RESPONSABILIDADES**

### **8.1 Definición clara de responsabilidades:**

Es esencial que cada uno de los actores clave involucrados en el proceso de prevención del lavado de activos en el sector inmobiliario peruano tenga claramente definido su rol y las funciones específicas que debe cumplir dentro del sistema. Estos actores incluyen bancos, empresas inmobiliarias, oficiales de cumplimiento, notarios, y otros agentes relevantes. Cada uno debe tener responsabilidades precisas para evitar solapamientos o vacíos en el proceso de control.

### **8.2 Plan de formación para oficiales de cumplimiento:**

Los oficiales de cumplimiento deben ser capacitados de manera continua y específica sobre las obligaciones y las mejores prácticas dentro del marco normativo que regula la prevención del lavado de activos. Esto incluye conocer y entender las guías emitidas por la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP.

## **IX. PROTOCOLO DE COOPERACIÓN ENTRE LOS ACTORES CLAVE**

### **9.1 Fomento de la cooperación interinstitucional**

Para mejorar la prevención del lavado de activos, es fundamental promover una cooperación activa y fluida entre los actores clave, tales como la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP (SBS), la Unidad de Inteligencia

Financiera (UIF-Perú), los bancos, las empresas inmobiliarias, notarios y otros organismos relevantes. Esta colaboración debe estar basada en el intercambio constante de información sobre operaciones sospechosas, identificación de patrones inusuales y la detección de riesgos emergentes asociados al lavado de activos.

## **9.2 Establecimiento de acuerdos de colaboración:**

Es recomendable formalizar acuerdos de colaboración entre los actores clave para garantizar una respuesta rápida y eficiente ante la identificación de riesgos o casos de posible lavado de activos

# **X. POLÍTICAS GENERALES**

## **10.1 Nombrar un oficial de cumplimiento:**

El sector inmobiliario y de construcción es sujeto obligado a informar a la Unidad de Inteligencia financiera, es por ello por lo que, desde la creación de la empresa se deberá designar a una persona encargada de realizar la debida diligencia para evitar el lavado de activos y financiamiento del terrorismo dentro de la empresa. El oficial de cumplimiento deberá mantener su identidad de manera confidencial ante los potenciales clientes.

## **10.2 Implementar políticas de conocimiento del cliente:**

Se deben implementar políticas de KYC (Know Your Customer) o en español conoce a tu cliente, con la finalidad de corroborar la identidad de este, pero sin dejar de lado la ley de protección de datos personales.

El proceso de KYC sirve para tener certeza que la persona, sea esta natural o jurídica, sea quien dice ser, se debe tener certeza de ello antes de contratar para evitar actos de suplantación o fraude.

Requisitos KYC	
persona natural	persona jurídica
Solicitar D.N.I. o C.E. /Pasaporte.	Solicitar vigencia poder actualizada.
Solicitar un recibo de agua o luz.	Ficha RUC
Pasar por biométrico (opcional).	DNI del representante.
Llenar ficha de datos.	Pasar por biométrico (opcional).
	Llenar ficha de datos: Datos básicos, nombre, DNI, nacionalidad, teléfono y otros, incluyendo política de protección de datos.
	Llenar DJS.

Tabla 12: Requisitos KYC

En todos los casos verificar que no se encuentren enlistados como terroristas en las listas oficiales.

Cumplir con las resoluciones UIF N° 11/2011 y N° 52/12 relativas a las PEPs.

Así también, tener en cuenta que en aquellas operaciones que superen la suma de (US\$300.000), se deberá recabar la declaración jurada de volumen de ingresos o facturación anual.

Analizar los siguientes puntos:

Variable	Descripción
Tipo de Cliente	Persona natural o jurídica; nacional o extranjera; PEP (persona expuesta políticamente) o no.
Actividad Económica	Giro del negocio o actividad declarada (ej. construcción, consultoría, comercio, etc.).
Origen de Fondos	Procedencia lícita del dinero usado en las operaciones (ej. ingresos laborales, préstamos, etc.).
Ubicación Geográfica	País, ciudad o zona donde opera el cliente o se realiza la transacción.
Comportamiento Transaccional	Frecuencia, monto, canal y tipo de operaciones realizadas.
Productos o Servicios Contratados	Naturaleza de los productos contratados (ej. compra de inmuebles, adelantos, fideicomisos).
Relación Comercial	Antigüedad, intensidad y tipo de relación con la empresa.

Tabla 13: Variables del modelo

Variable	Descripción
• Tipo de Cliente	Persona natural o jurídica; nacional o extranjera; PEP (persona expuesta políticamente) o no.
Actividad Económica	Giro del negocio o actividad declarada (ej. construcción, consultoría, comercio, etc.).
Origen de Fondos	Procedencia lícita del dinero usado en las operaciones (ej. ingresos laborales, préstamos, etc.).
Ubicación Geográfica	País, ciudad o zona donde opera el cliente o se realiza la transacción.
Comportamiento Transaccional	Frecuencia, monto, canal y tipo de operaciones realizadas.
Productos o Servicios Contratados	Naturaleza de los productos contratados (ej. compra de inmuebles, adelantos, fideicomisos).
Relación Comercial	Antigüedad, intensidad y tipo de relación con la empresa.

Tabla 14: Factores del modelo

### 10.3 Implementar políticas de conocimiento del personal

Es necesario que todas las áreas de la empresa estén comprometidas con la prevención del lavado de activos y financiamiento del terrorismo, algunas recomendaciones para implementar en el sector inmobiliario son:

- Capacitación anual para los trabajadores.
- Formato de Declaración Jurada de Ingresos.
- Implementar correo de quejas y sugerencias.
- Investigación y debida diligencia de cada uno de los trabajadores.
- Buscar en listas internacionales.
- Solicitar antecedentes policiales y penales.

### 10.4 Implementar políticas de conocimiento de proveedores

Las empresas constructoras e inmobiliarias manejan contratos nacionales e internacionales con proveedores de bienes o servicios, por lo que es

importante llevar un adecuado monitoreo de los proveedores para corroborar que no haya un probable caso de lavado de activos o FT.

Se recomienda solicitar lo siguiente:

- Solicitar vigencia poder.
- Solicitar DNI de la persona natural o representante.
- Solicitar ficha RUC.
- Verificar el objeto social de la empresa.
- Investigar a los socios que la conforman.
- Bancarización de operaciones.

#### **10.5 Implementar políticas de conocimiento de organismos públicos**

Los sujetos obligados deberán solicitar la siguiente información:

- Copia certificada del acto administrativo
- DNI
- RUC
- Domicilio.

#### **10.6 Código de conducta – Lineamientos**

El sujeto obligado a informar tiene que aprobar el código de conducta, en el mismo se fomentará una adecuada prevención y debida diligencia.

En el mismo se deberá precisar las sanciones y faltas para los trabajadores, además se deberá destacar los valores que tiene la empresa y los principios y columnas sobre las que se desarrollará el ejercicio de la empresa.

El código de conducta deberá ser entregado el primer día de ingreso al trabajador y se deberá dejar constancia de la recepción de este.

### **10.7 Filtrar en las listas:**

Según la Resolución SBS N.º 2660-2015, se ha establecido como listas:

- Lista OFAC: lista emitida por la Oficina de Control de Activos Extranjeros del Departamento de Tesoro de los Estados Unidos de América (OFAC).
- Listas de terroristas del Consejo de Seguridad de las Naciones Unidas, en particular las Listas sobre personas involucradas en actividades terroristas (Resolución N°1267).
- Lista de terroristas de la Unión Europea.
- Listas relacionadas con el Financiamiento de la Proliferación de Armas de Destrucción Masiva: Listas emitidas por el Consejo de Seguridad de la ONU.
- Lista consolidada Resolución ONU 1718, sobre la República Popular Democrática de Corea (Corea del Norte) y lista consolidada ONU 1737 de Irán.
- Lista de Países y Territorios no Cooperantes.
- Listados de las Resoluciones del Consejo de Seguridad de las Naciones Unidas.

### **10.8 Llevar un Registro y control:**

- El R.O deberá llevarse en sistemas digitalizados.
- El Registro de operaciones deberá realizarse en base a información cierta y contrastada de las actividades propias del rubro inmobiliario y construcción:
- Compraventa de lotes de terreno.

- Obras de construcción.
- Compraventa de unidades inmobiliaria.
- U otras operaciones en las que se genere un desembolso de dinero u obligación de pago futuro.

Debiendo tener en cuenta los siguientes parámetros:

- - En el caso se trate de edificaciones realizadas por el sector privado de construcción, se deberá llevar un registro de estas desde el monto de US\$100,000.00 dólares americanos o el cambio en moneda nacional.
- Para compraventa de lotes se deberán registrar las operaciones que vayan desde el monto de US\$30,000.00 (TREINTA MIL DÓLARES AMERICANOS) o su equivalente en soles.
- En el caso de la compraventa de unidades inmobiliarias para la realización de oficinas o propiedades se deberán registrar las operaciones que vayan desde los US\$100,000.00 o que se hayan realizado múltiples operaciones que lleguen a ese monto o lo superen, ya sea en dólares o su equivalente en otra moneda.
- La empresa inmobiliaria y/o construcción deberá mantener el registro de la operación por un plazo de cinco (05) años desde que ésta fue realizada.

### **10.9 Sistema de detección de operaciones inusuales o sospechosas.**

Primero es necesario definir estos términos y diferenciarlos.

El registro de operaciones: Es aquel registro sea manual o digital de todas las operaciones acontecidas en la empresa que lleguen o superen el monto mínimo establecido detallado en el acápite anterior.

Las operaciones inusuales por lo general irregulares que no guardan relación con la actividad económica de los clientes, por otro lado, las operaciones sospechosas son operaciones más complejas que no tienen un sustento legal o económico.

El ROS o registro de operaciones sospechosas es el informe de un probable o presunto caso de lavado de activos que se envía a la Unidad de Inteligencia financiera, este informe lo envía el oficial de cumplimiento. Una vez que se detecta una operación que no es habitual y que se cataloga como sospechosa debe reportarse de manera inmediata.

## **10.10 Programa de Capacitación**

La inmobiliaria implementará un programa continuo de capacitación en prevención del Lavado de Activos y Financiamiento del Terrorismo (LAFT), dirigido a todo el personal, especialmente a quienes desempeñan funciones expuestas a mayor riesgo.

### **10.10.1 Objetivo**

Fortalecer el conocimiento del equipo sobre los riesgos LAFT, la normativa vigente y los procedimientos internos, promoviendo una cultura de cumplimiento. Contenido mínimo:

El programa incluirá:

- Conceptos básicos de LAFT y su impacto en el sector.
- Normativa aplicable y obligaciones del personal.

- Políticas internas y funciones del Oficial de Cumplimiento.
- Identificación del cliente y señales de alerta.
- Procedimientos de reporte de operaciones sospechosas.
- Frecuencia y control
- Las capacitaciones serán anuales como mínimo.

#### **10.11 Obligaciones de los sujetos obligados.**

- Verificar la identidad de las personas naturales o jurídicas.
- Incorporar medidas razonables para identificar las operaciones y a los titulares de estas.
- Verificar que los clientes no se encuentren en los listados de terroristas u organizaciones terroristas.
- Corroborar que no sean P.E.P personas políticamente expuestas.
- Realizar la debida diligencia para la correcta identificación de las operaciones.
- Prestar atención al riesgo de efectuar operaciones en efectivo.
- Tener en cuenta la lista de países o territorios declarados no cooperantes, enlistados por el grupo de acción financiera.
- Cumplir con los estándares nacionales e internacionales.
- Realizar periódicamente procedimientos internos de control y mitigación de riesgos.
- Crear matriz de riesgos y prevención.
- Colaborar con las autoridades de ser necesario.

## **10.12 Estructura del sistema de prevención del lavado de activos y del financiamiento del terrorismo:**

Es imprescindible conocer el negocio y realizar una estructura coherente para mitigar los riesgos y definir responsabilidades.

### **10.12.1 Del Directorio**

En el caso se trate de empresas que cuenten con directorio este deberá nombrar un oficial de cumplimiento para que pueda realizar la debida diligencia e implementar el programa de prevención. En el caso no exista directorio, la gerencia será la indicada para nombrar al oficial de cumplimiento.

### **10.12.2 De la alta gerencia**

La gerencia general tiene la responsabilidad de verificar los antecedentes del oficial de cumplimiento y verificar que sea una persona idónea para el cargo con una reputación intachable. Además, debe contribuir a la creación de las líneas de comunicación para procurar las demás áreas colaboren con el oficial de cumplimiento. La gerencia general deberá respetar la laboral del oficial de cumplimiento y también coadyuvar a que las demás áreas respeten al mismo.

### **10.12.3 Comité de Prevención de LA/FT**

Es necesario evaluar en base a la amplitud de cada empresa si es necesario contar con un comité de prevención de lavado de activos en donde el oficial de cumplimiento será el principal director del proceso, y los demás miembros

del comité le brindarán su apoyo para una correcta vigilancia y control del seguimiento de operaciones.

Cabe resaltar que aquella persona que incurra en los impedimentos señalados en el artículo 365, incisos 3,4, 7 y 8, de la ley general del sistema financiero y del sistema de seguros.

#### **10.12.4 Del oficial del cumplimiento**

La junta general de accionistas o el gerente, será el encargado de designar al responsable denominado como oficial de cumplimiento, posterior a la elección se deberá enviar la solicitud pertinente para la aprobación de la designación.

Una vez aprobada esta, el designado como oficial de cumplimiento deberá iniciar sus labores y será el responsable de verificar el sistema de PLA&FT en la empresa.

Se procederá a realizar el código de conducta, manuales y cuadros de matrices y riesgos todos orientados a evitar posibles casos de lavados de activos.

Así también deberán tomarse las medidas necesarias para realizar la capacitación previa al oficial de cumplimiento.

La identidad del oficial de cumplimiento deberá mantenerse en el círculo privado de la empresa, por lo que se deberán tomar medidas de confidencialidad.

Dentro de las funciones del oficial de cumplimiento:

- Implementar los manuales y código de conducta para la prevención de lavado de activos.
- Realizar la debida diligencia para la prevención de LA/FT.

- Desarrollar cláusulas de confidencialidad para evitar revelar ante terceros la identidad de oficial de cumplimiento.
- Crear políticas internas y gestión de procedimientos.
- Dictar charlas de capacitación a los trabajadores.
- Verificar la aplicación de las políticas y procedimientos implementados para el conocimiento del cliente.
- Evaluar previamente a los potenciales clientes para verificar si cumple con los lineamientos legales.
- Verificar la adecuada conservación y custodia de los documentos requeridos para la prevención del lavado de activos y el financiamiento del terrorismo.
- Promover estrategias para la prevención de lavado de activos.
- Mantenerse actualizado en las leyes y lineamientos para la prevención de lavado de activos.
- Verificar la página web de las naciones unidas, las listas de personas involucradas en actividades terroristas.
- Revisar la web GAFI así también la lista OFAC.
- Detectar señales de alerta.
- Llevar un control de las operaciones.
- Analizar las operaciones inusuales y verificar si pudiesen constituir operaciones sospechosas.
- Elaborar los reportes de operaciones sospechosas.
- Actuar como mediador e interlocutor entre la empresa y la SBS.
- Emitir informes de su gestión como oficial de cumplimiento.

- Elaborar un programa anual para la actualización, capacitación e implementación del programa de prevención de lavado de activos.
- Mantener archivos físicos y electrónicos de trabajadores y clientes.
- Emitir informes a la SBS.
- Crear política de prevención de riesgos.
- Entre otras que sean pertinentes.

#### **10.12.5 De la auditoría interna:**

El sistema de prevención PLA&FT es responsabilidad de la empresa.

La auditoría interna mejora el sistema de control, por ende, es imprescindible realizar cada periodo una auditoría para saber los puntos fuertes y débiles de la implementación del PLA &FT.

Este tipo de auditoria nos permite identificar los puntos de mejora y además identifica el desarrollo del marco normativo.

#### **10.12.6 De la auditoría externa:**

La auditoría externa es la contratación de profesionales auditores para que puedan realizar la evaluación de sus procesos y saber sus fallas y buscar mejoras en el marco normativo y políticas de desarrollo de operaciones.

#### **10.12.7 De las divisiones comerciales:**

Todas las divisiones comerciales sean internos o externos, trabajadores o locadores serán responsables de conocer e identificar al cliente o potencial cliente, identificarlo plenamente, recolectar sus datos personales, en observación a la política de protección de datos personales, con la finalidad de identificarlo y que el oficial de cumplimiento pueda realizar la debida diligencia.

### **10.12.8 Unidades Operativas**

Todas las unidades, se comprometen a aplicar los procedimientos en sus actividades diarias, identificar y alertar sobre riesgos.

## **XI. PROCEDIMIENTOS DE PREVENCIÓN**

### **11.1 Controles internos**

#### **11.1.1 Control de conocimiento del cliente**

El oficial de cumplimiento es el encargado de supervisar que las áreas pertinentes exijan la recolección de datos previos de las personas sean naturales o jurídicas con las que la empresa va a involucrarse ya sea en una operación comercial o de cualquier otro tipo.

Es imprescindible tener la información mínima como nombre de la persona natural o jurídica, D.N.I. o R.U.C., identificación del gerente o apoderado, domicilio, objeto social, partida registral.

Se verificará que la persona interviniente no figure en las listas negras o tengan delitos precedentes de lavado de activos o financiamiento del terrorismo.

Es necesario tener como información adicional lo siguiente:

- Conocimiento de las actividades laborales o económicas del cliente.
- Solvencia.
- Cruce de información con otras empresas del grupo o del sector.
- Naturaleza de los servicios que presta el cliente.
- Verificar si su objeto social va acorde a la realidad.

### **11.1.2 Aseguramiento de la integridad del personal:**

Este procedimiento es necesario en toda empresa, para conocer a su personal, se debe proceder con lo siguiente:

- Identificación plena de su identidad.
- Documentación oficial que respalde su identidad-
- Identificación de sus actividades laborales y forma de generación de ingresos.
- Contratar información con otras fuentes.

### **11.1.3 Planes de auditoría**

La empresa proporcionará todas las facilidades para que se puedan realizar las auditorías necesarias, interna y externa a todas las áreas y en especial a los estados financieros.

## **11.2 Sistema de identificación del cliente**

### **11.2.1 Al momento de su vinculación**

- Verificar los documentos presentados.
- Registrar los datos en el sistema.
- Conocer la actividad económica.
- Filtrar en las listas correspondientes.
- Llenar las declaraciones juradas, correspondientes.

### **11.2.2 Durante la relación comercial:**

- Mantener comunicación con el cliente o proveedor.

- Realizar actualizaciones periódicas de los datos del cliente o proveedor.
- Actualizar la búsqueda en las listas para ver si tienen delitos precedentes del lavado de activos.
- Reportar algún hecho sospechoso.

### **11.2.3 Operaciones inusuales:**

Existen conductas que se convierten en inusuales vinculadas con los clientes, trabajadores o proveedores de la empresa como, por ejemplo:

- Se niega a proporcionar información.
- Presenta información errónea o distinta.
- Su objeto social no guarda relación con su actividad real.
- Presentación de documentación imposibles de verificar.
- Se rehúsa a llenar los formularios requeridos por la empresa.
- Utilización frecuente de intermediarios para realizar operaciones comerciales o financieras.
- Las operaciones no corresponden al perfil del cliente.
- El cliente realiza frecuentes operaciones por importes debajo del umbral pero que en suma superen el mismo.
- El cliente realiza operaciones y no cuenta con experiencia laboral.
- El cliente trata de presionar o convencer a un trabajador de no llenar los datos de declaración jurada.
- El cliente realiza reiteradas operaciones sin una finalidad aparente.
- Se pretende realizar operaciones con dinero en efectivo.

- Se tiene conocimiento que el cliente está en investigación o procesado por lavado de activos.
- Operaciones fraccionadas múltiples.

### **11.3 Sistema para asegurar la idoneidad del personal de la empresa:**

El proceso de selección inicia la evaluación del personal de la empresa y este continua durante el desarrollo de labores del trabajador, es por ello por lo que desde la apertura del proceso de selección se debe identificar plenamente al trabajador, verificar antecedentes, búsqueda en las listas pertinentes para la prevención de lavados de activos, exámenes psicológicos y otros exámenes previos que sirvan para la identificación de persona.

### **11.4 Operaciones o conductas inusuales de los trabajadores**

- Cambio notorio en el estilo de vida o da indicios de un desbalance económico entre su sueldo y sus gastos.
- El trabajador presenta ausencias frecuentes e injustificadas.
- El trabajador usualmente se queda en la oficina, fuera del horario laboral.
- El trabajador recibe documentación o a clientes fuera de oficina.
- Negocio realizado donde la identidad sea desconocida.
- El trabajador está involucrado en organismos sin fines de lucro, tales como fundaciones, asociaciones, comités, ONG, entre otras en los que su finalidad principal sea dudosa.
- El personal de la empresa ha ocultado información o ha presentado información inexacta a la empresa o al oficial de cumplimiento.

- Pertenece a más empresas sea como trabajador o como socio, gerente y este hecho no ha sido reportado a la empresa o al oficial de cumplimiento.
- Realiza constantes viajes a territorios donde hay mayor riesgo de lavado de activos y financiamiento del terrorismo.
- Incita a realizar operaciones con dinero en efectivo.
- Insiste en no bancarizar operaciones.
- Insiste en no reportar a algún cliente o tercero.

### **11.5 Procedimiento de registro de operaciones significativas y/o múltiples**

Se deberá implementar un sistema para registro de todas las operaciones, sin necesidad que haya montos mínimos de importe, esta documentación deberá ser manejada por el oficial de cumplimiento y de ser necesario ponerla a disposición de las autoridades pertinentes.

Así también se deberá contrastar la información y almacenar las búsquedas y resultados de estas.

Manejar un adecuado control de información, confidencialidad y resguardo de esta.

Contemplar las alertas identificadas en la matriz de riesgo para los casos de operaciones con sumas significativas o que dentro del año se hallan comprado varios lotes o inmuebles.

Así también tener en cuenta aquellas operaciones que se realizan de manera fraccionada, pero se pagan de manera anticipada en un corto periodo, tomarla como una señal de alerta.

## **11.6 Régimen de procedimientos reforzados:**

Evaluación de riesgos: En casos de contratos con personas expuestas políticamente (PEP), antecedentes penales y/o policiales, personas investigadas, sociedades no domiciliadas y clientes extranjeros, es fundamental realizar una evaluación exhaustiva de riesgos específicos de LA/FT asociados a cada situación (FATF, 2012).

Políticas y procedimientos internos: Establecer protocolos específicos para manejar situaciones de riesgo en contratos como fideicomisos, arrendamientos, consorcios inmobiliarios y opciones de compra, incluyendo la identificación y verificación de PEP, personas con antecedentes y clientes extranjeros (UAF, 2017).

Debida diligencia del cliente (CDD): Implementar medidas de CDD reforzadas para cada situación de riesgo, como verificar la fuente de los fondos en transacciones con PEP y clientes extranjeros, investigar los antecedentes de las personas involucradas y realizar un análisis de riesgo de las sociedades no domiciliadas (GAFI, 2019).

Monitoreo continuo de las relaciones comerciales: En casos de contratos con PEP, personas con antecedentes penales y/o policiales, o sociedades no domiciliadas, es crucial realizar un seguimiento constante de las actividades y transacciones, y actualizar periódicamente la información del cliente (SBS, 2015).

Reporte de operaciones sospechosas (ROS): Si durante la ejecución de un contrato se identifican indicios de LA/FT relacionados con PEP, personas con antecedentes o sociedades no domiciliadas, la empresa inmobiliaria debe reportar esta situación a la UIF (UIF-Perú, 2011).

Capacitación del personal: Los empleados deben recibir capacitación específica sobre cómo identificar signos de LA/FT en situaciones de riesgo, como transacciones con PEP, personas con antecedentes y clientes extranjeros en el contexto de diferentes tipos de contratos inmobiliarios (SBS, 2015).

Auditorías internas y externas: Las auditorías deben evaluar la efectividad de los procedimientos de CDD, monitoreo de transacciones y reporte de operaciones sospechosas en el contexto de situaciones de riesgo en el sector inmobiliario (GAFI, 2019).

Cooperación con las autoridades: Al mantener una relación estrecha con las autoridades, las empresas inmobiliarias pueden recibir información y asesoramiento sobre casos específicos de LA/FT relacionados con diferentes tipos de contratos en el sector inmobiliario (FATF, 2012).

Adherencia a las regulaciones locales e internacionales: Las empresas inmobiliarias deben estar atentas a las actualizaciones en las leyes y regulaciones nacionales que puedan afectar a diferentes tipos de contratos, así como a las recomendaciones internacionales en materia de prevención de LA/FT (GAFI, 2019).

El oficial de cumplimiento deberá reforzar sus procedimientos en casos de incremento patrimonial desproporcionado con sus clientes, identificar las señales de alerta y determinar cuáles serán los procedimientos reforzados que se aplicarán en estos casos.

- Fideicomisos
- Clientes nacionales o extranjeros que no sean residentes.
- Sociedades no domiciliadas.

- Personas expuestas políticamente.
- Personas con antecedentes policiales o penales.
- Clientes que se tenga conocimiento que están siendo investigados por lavado de activos.
- Personas que en el proceso de compra indican que ellos no son los que pagarán sino un tercero (como el padre, amigo, primo, etc.), es decir son los beneficiarios en la compra, pero el dinero no es de ellos.
- Aquellos otros supuestos que puedan identificarse.

### **11.7 Señales de alerta para la detección de operaciones inusuales**

- **Pagos en efectivo:** Realización de pagos en efectivo por montos significativos o fraccionamiento de pagos en efectivo para evitar los límites de reporte (FATF, 2014).
- **Transacciones de terceros:** Involucramiento de intermediarios o terceros en transacciones sin una razón aparente o lógica (GAFILAT, 2016).
- **Cambios frecuentes en la titularidad:** Cambios frecuentes en la titularidad de una propiedad sin justificación razonable (GAFILAT, 2016).
- **Compra sin inspección:** Adquisición de propiedades sin realizar inspecciones previas o sin interés en la condición de la propiedad (GAFILAT, 2016).
- **Uso de testaferros:** Uso de testaferros o personas interpuestas para ocultar la verdadera identidad del beneficiario final de la transacción (FATF, 2014).

- **Inversiones inmobiliarias en áreas de alto riesgo:** Adquisición de propiedades en áreas conocidas por ser de alto riesgo de LA/FT (GAFILAT, 2016).
- **Transacciones con sociedades extranjeras:** Transacciones inmobiliarias con sociedades extranjeras o no domiciliadas sin una razón comercial clara (FATF, 2014).
- **Transacciones sin proporción al perfil económico:** Transacciones inmobiliarias que no guardan proporción con el perfil económico o financiero de los clientes involucrados (GAFILAT, 2016).
- **Operaciones con personas expuestas políticamente (PEP):** Transacciones inmobiliarias con personas expuestas políticamente sin realizar una adecuada debida diligencia (FATF, 2014).
- **Transacciones apresuradas:** Operaciones inmobiliarias realizadas de manera apresurada o sin seguir los procedimientos normales de la industria (GAFILAT, 2016).

## **11.8 Formato de operaciones inusuales:**

### **11.8.1 Datos del cliente:**

- Nombre completo
- Tipo y número de identificación
- Nacionalidad
- Fecha de nacimiento
- Dirección
- Teléfono
- Correo electrónico

- Ocupación (FATF, 2014)

#### **11.8.2 Datos de la transacción:**

- Tipo de contrato (compra, venta, arrendamiento, etc.)
- Fecha de la transacción
- Monto de la transacción
- Forma de pago (efectivo, transferencia, cheque, etc.)
- Ubicación de la propiedad (dirección, ciudad, país)
- Descripción de la propiedad (tipo, área, características) (GAFILAT, 2016)

#### **11.8.3 Señales de alerta identificadas:**

- Enumerar las señales de alerta detectadas en la transacción, según las listas de indicadores de riesgo previamente mencionadas.

#### **11.8.4 Detalles de la operación inusual:**

- Descripción detallada de las circunstancias que generaron la sospecha en la transacción.
- Información adicional recopilada durante la investigación interna (FATF, 2014).

#### **11.8.5 Acciones tomadas:**

- Medidas adoptadas por la empresa inmobiliaria en respuesta a la detección de la operación inusual (debida diligencia reforzada, reporte a la UIF, etc.)

### **11.8.6 Fecha y firma:**

- Fecha de elaboración del registro
- Firma del responsable de la empresa inmobiliaria encargado de la detección y registro de operaciones inusuales (GAFILAT, 2016)

## **11.9 Procedimiento de registro de operaciones inusuales:**

### **11.9.1 Paso 1: Capacitación y concientización del personal**

Hay que asegurar que todo el personal de la empresa inmobiliaria esté debidamente capacitado y consciente de las obligaciones legales y regulatorias en relación con la prevención del LA/FT, así como las señales de alerta específicas del sector inmobiliario.

### **11.9.2 Paso 2: Monitoreo de transacciones**

Establecer un sistema de monitoreo de transacciones para identificar operaciones inusuales o sospechosas basadas en las señales de alerta establecidas en las regulaciones peruanas y las guías internacionales.

### **11.9.3 Paso 3: Evaluación preliminar**

Cuando se identifique una operación inusual, realizar una evaluación preliminar para determinar si la transacción requiere una investigación más a fondo. Esto puede incluir la revisión de documentación, la consulta con el cliente o la búsqueda de información adicional.

### **11.9.4 Paso 4: Investigación interna**

Si la evaluación preliminar indica que la operación es potencialmente sospechosa, llevar a cabo una investigación interna para recopilar más

información sobre la transacción y el cliente involucrado. Esto puede implicar la revisión de documentos internos, la verificación de la debida diligencia del cliente y la consulta con otras partes interesadas.

#### **11.9.5 Paso 5: Registro de la operación inusual**

Utilizar un formato de registro estandarizado para documentar la información relevante sobre la operación inusual, incluidos los detalles del cliente, la transacción, las señales de alerta identificadas, los resultados de la investigación interna y las acciones tomadas en respuesta a la detección de la operación inusual.

#### **11.9.6 Paso 6: Reporte a la UIF-Perú**

Si la investigación interna confirma que la operación es sospechosa de estar vinculada al LA/FT, presentar un reporte de operación sospechosa (ROS) a la Unidad de Inteligencia Financiera de Perú (UIF-Perú), de acuerdo con las regulaciones y plazos establecidos.

#### **11.9.7 Paso 7: Seguimiento y cooperación con las autoridades**

Mantener un seguimiento de las operaciones reportadas y cooperar con las autoridades en caso de que se requiera información adicional o asistencia en la investigación.

#### **11.9.8 Paso 8: Actualización de políticas y procedimientos**

Revisar y actualizar periódicamente las políticas y procedimientos internos de prevención del LA/FT para garantizar que sigan siendo efectivos y estén en línea con las regulaciones y prácticas en evolución.

Al implementar este procedimiento de registro de operaciones inusuales, las empresas inmobiliarias peruanas podrán cumplir con sus obligaciones legales y regulatorias en la prevención del LA/FT, al tiempo que contribuyen a la protección del sector inmobiliario.

### 11.10 Procedimiento de reporte de operaciones inusuales.

Número	Datos del cliente	Datos de la transacción	Señales de alerta	Evaluación	Acciones	Fecha de importe
1	Nombre y apellido	Tipo de contrato	Señales de alerta	Resultados	Medidas adoptadas	Fecha exacta
2	DNI O.C.E.	Tipo de moneda			Reporte a la UIF de ser necesario	
3	Nacionalidad	Fecha de transacción				
4	Fecha de nacimiento	Forma de pago				
5	Dirección	Ubicación de la propiedad				
6	Teléfono	Descripción				
7	Correo					
8	Ocupación					
9	Origen de los fondos					

*Tabla 15; Procedimiento de reporte de operaciones inusuales*

### 11.11 Procedimientos de seguridad en el almacenamiento de la información física y electrónica correspondiente a los registros de operaciones.

#### 11.11.1 Seguridad física de los archivos

- Almacenar documentos físicos en áreas restringidas y protegidas, con acceso controlado mediante tarjetas de identificación, claves o dispositivos biométricos.
- Utilizar armarios o cajas fuertes con cerraduras de seguridad para guardar documentos sensibles.

- Implementar medidas de protección contra incendios, inundaciones y otros desastres naturales en áreas de almacenamiento de documentos.
- Establecer protocolos para la destrucción segura de documentos físicos cuando ya no sean necesarios o cuando se haya cumplido el plazo legal de conservación.

#### **11.11.2 Seguridad de la información electrónica:**

- Utilizar sistemas de almacenamiento electrónico seguros y confiables, con cifrado de datos y protección contra accesos no autorizados.
- Establecer políticas de contraseñas seguras, incluyendo la obligación de cambiar las contraseñas regularmente y evitar contraseñas débiles o fácilmente adivinables.
- Implementar sistemas de autenticación de dos factores para acceder a información sensible.
- Realizar copias de seguridad periódicas de la información electrónica y almacenarlas en lugares seguros y separados.

#### **11.11.3 Políticas de acceso a la información**

- Restringir el acceso a la información sobre operaciones LA/FT únicamente al personal autorizado y capacitado en la prevención del LA/FT.
- Establecer niveles de acceso jerárquicos en función del rol y las responsabilidades del personal.
- Implementar protocolos para la revisión y autorización de solicitudes de acceso a la información.

#### **11.11.4 Monitoreo y auditoría:**

- Establecer sistemas de monitoreo y registro de actividad para detectar y prevenir accesos no autorizados o mal uso de la información.
- Realizar auditorías periódicas de seguridad de la información para identificar vulnerabilidades y áreas de mejora en los procedimientos de almacenamiento y acceso a la información.

### **11.12 Mecanismos generales de gestión de riesgos LA/FT**

#### **11.12.1 Factores de riesgo**

Los principales factores de riesgo en el sector inmobiliario son: el perfil del cliente, el tipo de operación, el origen de los fondos y la ubicación geográfica de los inmuebles.

#### **11.12.2 Metodología de evaluación de riesgos**

Se identifican y analizan riesgos según su probabilidad e impacto. Luego, se aplican controles para mitigarlos. Esta evaluación se actualiza periódicamente.

#### **11.12.3 Participación del Oficial en nuevos productos o mercados**

El Oficial de Cumplimiento debe evaluar los riesgos antes de lanzar un nuevo producto o ingresar a un nuevo mercado, asegurando que no se comprometa la integridad del sistema.

#### **11.12.4 Metodología de conocimiento de terceros**

Se aplican procedimientos de debida diligencia para conocer a clientes, proveedores, contrapartes y otros relacionados. Esto incluye validar identidad, actividad económica y origen de fondos.

### **11.12.5 Evaluación de antecedentes del personal**

La empresa verifica los antecedentes personales, laborales y patrimoniales de sus trabajadores, gerentes y directores, tanto al ingreso como periódicamente.

### **11.12.6 Señales de alerta internas**

Cambios repentinos en el estilo de vida, uso excesivo de efectivo o resistencia a cumplir protocolos pueden indicar conductas inusuales en trabajadores, gerentes o directores.

### **11.12.7 Señales de alerta en proveedores y contrapartes**

Se consideran señales de alerta cuando estas partes presentan información inconsistente, estructuras societarias opacas o rechazan procedimientos de verificación.

### **11.12.8 Señales de alerta en clientes**

Operaciones que no tienen justificación económica, pagos por terceros, montos inusuales o presión por evitar controles son señales por observar.

### **11.12.9 Análisis de alertas y operaciones sospechosas**

Las señales detectadas son revisadas por el Oficial de Cumplimiento, quien evalúa si deben ser reportadas a la Unidad de Inteligencia Financiera (UIF).

Este

análisis debe ser documentado.

Categoría	Indicadores de sospecha
1. Perfil económico del cliente	- Ingresos declarados no justifican el valor del inmueble - Uso de apoderados sin relación clara - Actividad económica poco clara o incoherente
2. Formas inusuales de pago	- Pagos elevados en efectivo - Fraccionamiento de pagos

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Cancelación anticipada sin explicación</li> <li>- Uso injustificado de moneda extranjera</li> </ul>
3. Estructura de la operación	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Compra a nombre de terceros</li> <li>- Uso de empresas offshore o nuevas</li> <li>- Estructuras legales innecesariamente complejas</li> </ul>
4. Conducta del cliente	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Resistencia a entregar información</li> <li>- Apuro excesivo en cerrar el trato</li> <li>- Intenta evitar controles o persuadir al personal</li> </ul>
5. Documentación presentada	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Documentos falsos o alterados</li> <li>- Información contradictoria</li> <li>- Inconsistencias entre documentos y declaraciones</li> </ul>

*Tabla 16: Indicadores de sospecha*

### **11.13 Procedimientos de registro y comunicación**

#### **11.13.1 Reportes al directorio y gerencia**

El Oficial de Cumplimiento informa al directorio y a la gerencia, como mínimo una vez al año, sobre los riesgos identificados y las acciones tomadas para mitigarlos.

#### **11.13.2 Registro y conservación de la información**

La empresa debe guardar toda la documentación relacionada al sistema de prevención (conozca a su cliente, reportes, capacitaciones, etc.) por el plazo que indique la normativa vigente, asegurando su acceso seguro y confidencial.

### **11.14 Programas de capacitación para el personal sobre prevención del lavado de activos del financiamiento del terrorismo.**

Capacitar al personal sobre la importancia de la seguridad de la información y las medidas de protección en el almacenamiento y acceso a la información relacionada con operaciones LA/FT.

Establecer protocolos de respuesta a incidentes de seguridad de la información y asegurar que el personal esté informado y preparado para actuar en caso de un incidente.

Temas principales que deben de exponerse en una capacitación al personal:

- Conceptos básicos de LA/FT a. Definiciones y tipos de lavado de activos y financiamiento del terrorismo. b. Etapas y métodos comunes de LA/FT en el sector inmobiliario. c. Impacto del LA/FT en la economía y el sector inmobiliario.
- Normativa legal y regulatoria a. Leyes y regulaciones peruanas relacionadas con la prevención del LA/FT (Ley N° 27693 y su modificatoria, Ley N° 30879, entre otras) (Congreso de la República del Perú, 2001, 2018). b. Obligaciones de las empresas inmobiliarias en la prevención del LA/FT. c. Rol y funciones de la Unidad de Inteligencia Financiera del Perú (UIF-Perú) (SBS, n.d.).
- Señales de alerta y detección de operaciones inusuales a. Identificación de señales de alerta específicas del sector inmobiliario peruano. b. Procedimientos para evaluar y documentar operaciones inusuales. c. Proceso de investigación interna y reporte de operaciones sospechosas.
- Procedimientos de debida diligencia del cliente (DDC) a. Requisitos y procedimientos para la identificación y verificación de clientes. b. DDC simplificada, estándar y reforzada, y su aplicación en diferentes situaciones. c. Identificación y tratamiento de Personas Expuestas Políticamente (PEP) y otras categorías de riesgo.

- Procedimientos internos y políticas de prevención del LA/FT a. Desarrollo e implementación de políticas y procedimientos internos. b. Monitoreo y actualización de las políticas y procedimientos de prevención del LA/FT. c. Funciones y responsabilidades del Oficial de Cumplimiento.
- Capacitación y concientización a. Importancia de la capacitación y concientización del personal en la prevención del LA/FT. b. Desarrollo de una cultura de cumplimiento en la empresa inmobiliaria. c. Protocolos de respuesta a incidentes relacionados con el LA/FT.

**11.15 Infracciones y sanciones internas por incumplimiento del código de conducta o de las disposiciones legales vigentes.**

- Investigación interna a. Iniciar una investigación exhaustiva para determinar la naturaleza, el alcance y las personas involucradas en el incumplimiento. b. Revisar la documentación y entrevistar a los empleados involucrados, si es necesario.
- Reporte a la alta dirección a. Informar a la alta dirección y al Oficial de Cumplimiento sobre el incidente y los resultados preliminares de la investigación.
- Revisión de procesos y procedimientos a. Evaluar los procesos y procedimientos actuales para identificar posibles debilidades o fallas que hayan permitido el incumplimiento. b. Implementar cambios en los procesos y procedimientos internos para abordar dichas debilidades o fallas.

- Medidas correctivas y disciplinarias a. Tomar medidas correctivas apropiadas, como brindar capacitación adicional a los empleados involucrados en el incumplimiento. b. Aplicar sanciones disciplinarias proporcionales al incumplimiento, que pueden incluir advertencias escritas, suspensiones, multas internas o incluso despidos.
- Revisión y actualización de políticas y capacitación a. Revisar y actualizar las políticas internas y el código de conducta en función de las lecciones aprendidas del incidente. b. Ofrecer capacitación adicional a todo el personal sobre las políticas y procedimientos actualizados.
- Reporte a autoridades regulatorias a. Si el incumplimiento implica operaciones sospechosas de LA/FT, reportar el incidente a la Unidad de Inteligencia Financiera (UIF) y otras autoridades regulatorias pertinentes. b. Colaborar con las autoridades en cualquier investigación adicional.
- Monitoreo y seguimiento a. Establecer un sistema de monitoreo y seguimiento para garantizar el cumplimiento continuo de las disposiciones legales y del código de conducta, y para detectar y prevenir futuros incumplimientos.
- Las sanciones pueden variar según la gravedad de la falta e incluyen desde amonestaciones verbales o escritas, hasta la suspensión o el cese del vínculo laboral, sin perjuicio de las acciones legales y administrativas que correspondan.

## **XII. Programa De Capacitación**

### **12.1 Capacitación**

- Es vital que las empresas desarrollen un programa de capacitación al personal, debiendo ser un programa general y uno más especializado por área, en base al tipo de información que manejen y al nivel de riesgos que estén expuestos, así también recordando que estos programas de capacitación tendrían que darse como mínimo una vez al año, y el oficial de cumplimiento debe asegurarse que haya quedado claro y entendido por los demás trabajadores, pudiendo realizar exámenes que le permitan medir el nivel de conocimiento y así poder mejorar las capacitaciones.

### **12.2 Fundamentos:**

Algunas razones por las que se debe tomar importancia a este tema:

#### **12.2.1 Cumplimiento normativo**

Las inmobiliarias deben acatar las disposiciones nacionales e internacionales en relación con la prevención del LA/FT (GAFI, 2020). Un programa de capacitación asegura que el personal comprenda y cumpla con las leyes y reglamentaciones pertinentes en sus tareas cotidianas (Martínez & López, 2017).

#### **12.2.2 Preservación de la reputación**

La implicación en actividades de LA/FT puede perjudicar la imagen de una empresa inmobiliaria, lo cual podría traducirse en la pérdida de clientes y un daño a su reputación (Pérez, 2019). Capacitar a los empleados en prevención

del LA/FT contribuye a que la empresa adopte medidas adecuadas para salvaguardar su reputación.

### **12.2.3 Minimización de riesgos y pérdidas**

La participación involuntaria en LA/FT puede acarrear sanciones legales, multas y pérdidas financieras para la empresa (Rodríguez, 2020). Un programa de capacitación permite a los empleados detectar y prevenir operaciones sospechosas, lo cual reduce la exposición a dichos problemas.

### **12.2.4 Fomento de una cultura de cumplimiento:**

La capacitación en prevención del LA/FT promueve una cultura de cumplimiento en la empresa, demostrando el compromiso de la organización con la integridad y la ética en sus operaciones (Martínez & López, 2017). Esto puede incrementar la confianza de los clientes y fortalecer las relaciones comerciales.

### **12.2.5 Identificación temprana de señales de alerta:**

Un programa de capacitación eficiente instruye a los empleados en el reconocimiento de señales de alerta y operaciones inusuales en el sector inmobiliario (GAFI, 2020). Detectar tempranamente actividades sospechosas permite a la empresa tomar acciones apropiadas antes de que se conviertan en problemas mayores.

## **12.3 UMBRALES**

En Perú, existen diversos montos y umbrales que deben considerarse en la prevención del lavado de activos y financiamiento del terrorismo (LA/FT). A continuación, se presenta un cuadro resumen de los montos clave que deben

tenerse en cuenta en el marco de la prevención del LA/FT en el sector inmobiliario peruano:

REGISTRO DE OPERACIONES (RO) AGENTE INMOBILIARIO ART. 36 - NORMA PLAFT - RES. SBS 789-2018	
1. Qué operaciones se registran	Compra de inmueble Venta de inmueble
2. Umbrales para el registro	A. Lotes de terreno, por importes que igualen o superen a US\$ 30,000.00 B. Unidades inmobiliarias destinadas a: vivienda, sea esta unifamiliar o ubicadas en edificio multifamiliar; oficinas; uso comercial; uso público y estacionamientos, por importes que igualen o superen a US\$ 100,000.00 C. El sujeto obligado puede establecer internamente umbrales menores
3. Fecha de Registro	El día de la operación- sin importar si el pago es fraccionado

Tabla 17; Registro de operaciones agente inmobiliario

REGISTRO DE OPERACIONES (RO) CONSTRUCCIÓN / INMOBILIARIA ART. 41 NORMA PLAFT - RES. SBS 789-2018	
1. Qué actividades realizan	1. construcción: ejecución de una obra de edificación. 2. Inmobiliaria: compra de inmueble - venta de inmueble
2. Umbrales para el registro	a. Obras de edificación por importes que igualen o superen a US\$ 100,000.00 b. Compraventa de lote de terreno, operaciones que igualen o superen a US\$ 30,000.00 c. Compraventa de unidad inmobiliaria destinada a vivienda, sea esta unifamiliar o ubicada en edificio multifamiliar, de oficinas, de uso público y de estacionamientos, el sujeto obligado debe registrar las operaciones que igualen o superen a US\$100,000.00
3. Fecha de Registro	El día de la operación- sin importar si el pago es fraccionado

Tabla 18: Registro de operaciones construcción - inmobiliaria

#### 12.4 MATRIZ DE RIESGOS.

Es necesario que el oficial de cumplimiento desarrolle una matriz para medir el impacto del riesgo o de los riesgos que pueda tener la empresa inmobiliaria, con ello se mide la repercusión y como se va a actuar para disminuir el impacto.

Pasos para Elaborar la Matriz de Riesgos:

### 12.4.1 Identificación de Riesgos:

Identificar los posibles riesgos relacionados con el lavado de activos dentro de las actividades del sector inmobiliario (por ejemplo, transacciones con estructuras complejas o fondos de origen desconocido).

Tipo de Riesgo	Descripción
Reputacional	Daño a la imagen pública por asociación con actividades ilícitas, pérdida de confianza social.
Legal y Regulatorio	Sanciones, multas o cierre por incumplimiento normativo (SBS, UIF, etc.).
Financiero	Pérdidas económicas por decomisos, congelamiento de activos o rescisión de contratos.
Operacional	Fallos en los procesos de identificación, monitoreo y reporte de clientes o transacciones.
Estratégico	Pérdida de oportunidades de negocio, acceso a financiamiento o alianzas.
De continuidad del negocio	Impacto en la sostenibilidad por intervención de autoridades o afectación reputacional grave.
De terceros	Riesgos derivados de clientes, socios, agentes o intermediarios no debidamente evaluados.

Tabla 19: Tipo de riesgos

### 12.4.2 Evaluación de Riesgos:

o Evaluar la probabilidad de que cada riesgo ocurra y el impacto que tendría si se materializa. Esto se puede clasificar de bajo, medio o alto.

### 12.4.3 Mitigación de Riesgos:

o Tomar acciones para reducir la probabilidad o el impacto de los riesgos identificados. Esto puede incluir la implementación de medidas de control, como procedimientos de debida diligencia más estrictos o el monitoreo continuo de transacciones sospechosas.

Ejemplo Básico de Matriz de Riesgos:

Riesgo	Probabilidad	Impacto	Acción de Mitigación
Transacciones con personas de alto riesgo	Alta	Alto	Verificación detallada de antecedentes y fuente de fondos.
Uso de sociedades pantalla	Media	Alto	Revisión exhaustiva de los beneficiarios finales y origen de los fondos.
Pagos en efectivo de grandes sumas	Baja	Medio	Limitar el uso de pagos en efectivo y establecer límites máximos.

Tabla 20: Ejemplo matriz de riesgos

## 12.5 ESTRATEGIAS PARA EL TRATAMIENTO

Estrategia	Descripción
<b>Reducir</b>	El nivel del riesgo se debería reducir mediante la selección de controles, de manera tal que el riesgo residual se pueda reevaluar como aceptable.
<b>Aceptar</b>	La decisión sobre aceptar el riesgo sin acción posterior se debería tomar dependiendo de la expectativa de riesgo de la organización.
<b>Evitar</b>	Se debería evitar la actividad o la acción que da origen al riesgo particular.
<b>Compartir</b>	El riesgo se debería transferir o compartir a otra de las partes que pueda manejar de manera más eficaz el riesgo particular dependiendo de la evaluación del riesgo.

Tabla 21: estrategias de tratamiento de riesgos

## XIII. ACTORES CLAVE- STAKEHOLDERS

Categoría	Stakeholders Incluidos	Rol Principal
1. Clientes y Contrapartes	- Clientes o compradores - Proveedores - Socios comerciales	Sujetos de evaluación y monitoreo
2. Gobierno Corporativo	- Gerencia General / Alta Dirección - Junta Directiva (si aplica)	Define políticas, asume responsabilidad general
3. Unidades de Cumplimiento y Control Interno	- Oficial de Cumplimiento - Unidad de Auditoría Interna - Unidad de Cumplimiento Legal - Unidad de Riesgos	Supervisa, evalúa riesgos y verifica cumplimiento normativo
4. Unidades Operativas	- Unidad de Ventas / Comercial - Atención al Cliente - Unidad de RRHH - Unidad de Formación	Aplica políticas y ejecuta la debida diligencia en campo

5. Soporte Técnico y Analítico	- Unidad de TI - Seguridad de la Información - Monitoreo Transaccional	Implementan sistemas, protegen datos, detectan anomalías
6. Entidades Reguladoras y de Supervisión	- SBS - UIF (Unidad de Inteligencia Financiera del Perú)	Emiten normas, supervisan e imponen sanciones
Otros intervinientes	-Notarios	Intervienen en compraventa, legalizaciones, testimonios, etc.

*Tabla 22: Actor clave - stakeholders del proceso*

## **13.1 CLIENTES Y CONTRAPARTE:**

### **13.1.1 Clientes o compradores**

Son las personas o entidades que adquieren productos o servicios ofrecidos por una empresa, ya sea de manera ocasional o recurrente, con el propósito de satisfacer una necesidad o demanda.

### **13.1.2 Proveedores**

Son los individuos o empresas que suministran bienes, servicios o materiales necesarios para que una empresa pueda operar y cumplir con sus objetivos comerciales.

### **13.1.3 Socios comerciales**

Se refiere a aquellas entidades o individuos con los que una empresa establece alianzas estratégicas para llevar a cabo actividades comerciales conjuntas, compartir recursos o ampliar su alcance de mercado.

## **13.2 GOBIERNO CORPORATIVO:**

### **13.2.1 Gerencia**

Es el grupo de personas encargadas de administrar y coordinar los recursos y actividades dentro de una empresa para lograr los objetivos establecidos, tomando decisiones operativas y tácticas.

### **13.2.2 Dirección**

Se refiere al proceso de liderazgo y toma de decisiones estratégicas a nivel superior en una organización, orientado a guiar la empresa hacia el cumplimiento de su visión y metas.

### **13.2.3 Junta Directiva**

Es el órgano responsable de supervisar la gestión de la empresa y tomar decisiones clave sobre su dirección estratégica, compuesto por personas designadas por los accionistas o propietarios.

## **13.3 UNIDADES DE CUMPLIMIENTO**

### **13.3.1 Oficial de cumplimiento**

Es el encargado de velar por el cumplimiento de las normativas internas y externas dentro de una organización, asegurando que todas las operaciones se ajusten a las leyes y regulaciones pertinentes.

### **13.3.2 Unidad de auditoría interna**

Es el equipo encargado de evaluar y verificar de manera independiente los procesos internos de la empresa para garantizar que se cumplan las políticas, controles y procedimientos establecidos.

### **13.3.3 Unidad de cumplimiento legal**

Es el área que se encarga de asegurar que la empresa cumpla con todas las leyes y regulaciones aplicables, ofreciendo asesoramiento legal y supervisando el cumplimiento de las normativas legales.

### **13.3.4 Unidad de riesgos**

Es el departamento encargado de identificar, evaluar y gestionar los riesgos a los que la empresa se enfrenta, con el objetivo de minimizarlos y prevenir impactos negativos en la organización.

### **13.3.5 Sujetos obligados**

Son las personas naturales o jurídicas designadas por la normativa para cumplir con medidas de prevención del Lavado de Activos. Incluyen a inmobiliarias, notarios, bancos, entre otros, quienes deben realizar debida diligencia y reportar operaciones sospechosas.

### **13.3.6 Empresas inmobiliarias**

Actúan como sujetos obligados cuando realizan operaciones de compraventa de bienes raíces. Deben implementar políticas de prevención, realizar debida diligencia al cliente y reportar operaciones inusuales o sospechosas a la UIF.

## **13.4 UNIDADES OPERATIVAS**

### **13.4.1 Unidad de Ventas / Comercial**

Es el departamento encargado de gestionar y promover las ventas de productos o servicios de la empresa, desarrollando estrategias para captar clientes y aumentar los ingresos.

### **13.4.2 Atención al Cliente**

Es el área responsable de atender y resolver las inquietudes, quejas o necesidades de los clientes, buscando mejorar su satisfacción y fidelidad hacia la empresa.

### **13.4.3 Unidad de RRHH (Recursos Humanos)**

Es el departamento que se encarga de gestionar el capital humano de la empresa, incluyendo reclutamiento, formación, bienestar y desarrollo de los empleados.

### **13.4.4 Unidad de Formación**

Es el área dedicada a la capacitación y desarrollo de los empleados, proporcionando programas y recursos para mejorar sus habilidades y conocimientos dentro de la empresa.

## **13.5 SOPORTE TÉCNICO Y ANALÍTICO**

### **13.5.1 Unidad de TI (Tecnologías de la Información)**

Es el departamento encargado de gestionar la infraestructura tecnológica de la empresa, incluyendo el desarrollo, mantenimiento y soporte de sistemas informáticos y redes.

### **13.5.2 Seguridad de la Información**

Es el área responsable de proteger los activos de información de la empresa contra accesos no autorizados, daños, pérdidas o alteraciones, asegurando la confidencialidad, integridad y disponibilidad de los datos.

### **13.5.3 Monitoreo Transaccional**

Es el proceso de supervisar en tiempo real las transacciones realizadas dentro de la empresa, con el fin de detectar actividades sospechosas o irregulares que puedan representar riesgos operativos o legales.

## **13.6 ENTIDADES REGULADORAS:**

### **13.6.1 Superintendencia de Banca, Seguros y AFP (SBS)**

Es el ente regulador y supervisor del sistema financiero peruano. Emite normas y lineamientos para la prevención del Lavado de Activos y supervisa el cumplimiento de estas por parte de los sujetos obligados, incluidos los del sector inmobiliario.

### **13.6.2 Unidad de Inteligencia Financiera del Perú (UIF-Perú)**

Es la entidad encargada de recibir, analizar y remitir reportes de operaciones sospechosas de Lavado de Activos. Coordina con organismos nacionales e internacionales y establece directrices específicas para sectores vulnerables, como el inmobiliario.

Bancos y entidades financieras: Participan en operaciones de financiamiento inmobiliario y apertura de cuentas. Tienen un rol clave al aplicar controles financieros.

### **13.7 OTROS INTERVINIENTES:**

#### **13.8 Notarios**

Intervienen en la formalización de actos jurídicos relacionados con inmuebles (como compraventas). Son responsables de verificar la legalidad de las operaciones.

### **XIV. APLICACIÓN EFECTIVA DE SANCIONES CONSECUENCIAS JURÍDICAS**

En concordancia con lo establecido en la Guía para la aplicación de la debida diligencia en el conocimiento del cliente (SBS, 2020) y el Reglamento de Infracciones y Sanciones aprobado mediante Resolución SBS N.º 2755-2018, se propone que el marco normativo para las empresas inmobiliarias contemple un régimen de sanciones claras y proporcionales ante el incumplimiento de sus obligaciones de prevención del Lavado de Activos.

Tipos de sanciones aplicables:

- Multas, según la gravedad de la infracción y la reincidencia.
- Medidas correctivas obligatorias, como la reestructuración del sistema de prevención o capacitación obligatoria del Oficial de Cumplimiento.
- Sanciones no pecuniarias, como amonestaciones o restricciones temporales para operar, especialmente durante situaciones excepcionales como emergencias sanitarias.
- Sanciones administrativas adicionales, como la remoción del Oficial de Cumplimiento, o reportes a la UIF y SBS para efectos de supervisión reforzada.

- La aplicación de estas sanciones busca garantizar el cumplimiento efectivo de las obligaciones legales, prevenir impunidad frente a incumplimientos reiterados, y fomentar una cultura de legalidad

TIPO DE SANCIÓN	DETALLE	NORMATIVA DE REFERENCIA
Multas	Las multas pueden oscilar entre 50 y 100 unidades impositivas tributarias, dependiendo la gravedad de la infracción	Res. SBS N° 2755-2018
Suspensión de derechos de accionistas	En casos de infracción grave, la SBS puede restringir el ejercicio de derechos corporativos como el voto o la participación en utilidades	Sistema Financiero Ley N°26702
Procedimiento sancionador	La UIF puede iniciar procesos administrativos	Decreto legislativo 1106 y ley N° 27693

*Tabla 23; Tipo de sanción*

## **XV. PUBLICACIÓN Y DIFUSIÓN DE CANALES OFICIALES DE ATENCIÓN Y COMUNICACIÓN**

- Las empresas inmobiliarias, estas deberán habilitar y publicar oficialmente sus canales de atención y comunicación remotos (correo institucional, plataforma digital, línea telefónica, etc.), a través de sus páginas web, redes sociales u otros medios accesibles. Esta medida tiene por finalidad garantizar la transparencia, la trazabilidad de la información y el contacto efectivo con los clientes, autoridades y demás actores clave del sistema de prevención del Lavado de Activos.
- Asimismo, los oficiales de cumplimiento deberán informar oportunamente a la Unidad de Inteligencia Financiera (UIF-Perú) sobre los canales habilitados, a fin de asegurar una adecuada coordinación en caso de investigaciones o requerimientos de información.

## **XVI. APROBACIÓN DEL MARCO DE CONTROL**

El marco de control deberá estar aprobado por la gerencia, directorio de ser necesario y notificado a todos los trabajadores.

Entregar una copia del manual a cada trabajador, y dejar constancia de ello.