



**UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO**

**FACULTAD DE DERECHO**

ESCUELA ACADÉMICO PROFESIONAL DE DERECHO

Delito de lavado de activos y el control de riesgos en las empresas de bienes raíces en Los Olivos, 2017

**TESIS PARA OBTENER EL TÍTULO PROFESIONAL DE:**

Abogado

**AUTOR:**

Danilo Carlos Chipana Canales

**ASESORES:**

Asesor metodológico: Dr. Pedro Pablo Santisteban Llontop

Asesor temático: Mg. Elías Gilberto Chávez Rodríguez

Asesor temático: Dr. Rosas Job Prieto Chávez

**LÍNEA DE INVESTIGACIÓN:**

Derecho de Penal, Procesal Penal, Sistema de Causas

Y Formas del Fenómeno Criminal

**LIMA – PERÚ**

**2018**

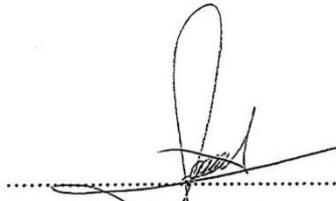
## Página del Jurado

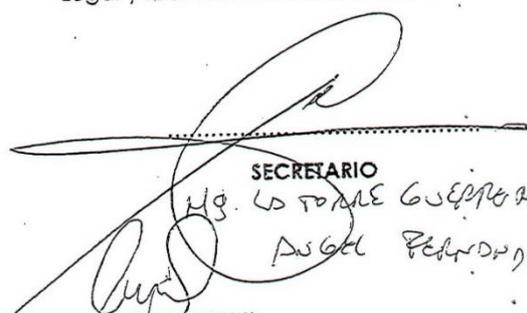
 <b>UCV</b> UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO	<b>ACTA DE APROBACIÓN DE LA TESIS</b>	Código : F06-PP-PR-02.02 Versión : 09 Fecha : 23-03-2018 Página : 1 de 1
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------

El Jurado encargado de evaluar la tesis presentada por don (ña) Daniela Carlos Chipana Canales  
 cuyo título es: Dialito de lavado de activos y el control de riesgos en las empresas de bienes raíces en los Q1ivos, 2017

Reunido en la fecha, escuchó la sustentación y la resolución de preguntas por el estudiante, otorgándole el calificativo de: 2.7 (número) Quince (letras).

Lugar y fecha 20 de Diciembre del 2018

  
 .....  
**PRÉSIDENTE**  
 DR. SANTISTEBAN VENTURA  
 PEDRO ROSARIO

  
 .....  
**SECRETARIO**  
 M<sup>g</sup>. LÓPEZ GUTIÉRREZ  
 ANGEL PEDROSO

  
 .....  
**VOCAL**  
 M<sup>g</sup>. GARCÍA GUTIÉRREZ  
 EUDIR ROSARIO

Elaboró	Dirección de Investigación	Revisó	Responsable de SGC	Aprobó	Vicerrectorado de Investigación
---------	----------------------------	--------	--------------------	--------	---------------------------------

### **Dedicatoria**

A dios por encaminarme y así poder culminar esta etapa académica, a mi familia, quienes siempre estuvieron fielmente apoyándome a lo largo de mi trayectoria universitaria, a mis profesores que siempre estuvieron ayudando constantemente en la contribución de la investigación.

**Agradecimiento:**

A mis padres y hermanos quienes me apoyaron en todo momento para inculcarme buenos valores y motivándome para cumplir mis metas.

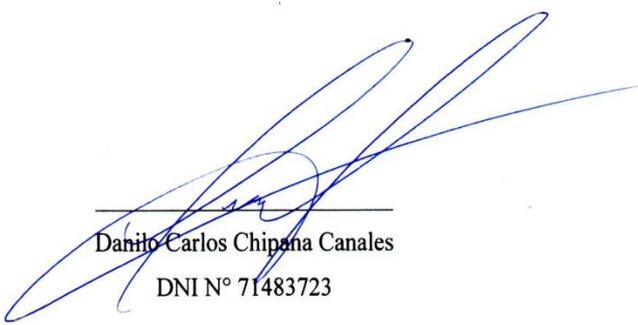
### **Declaración Jurada de Autenticidad**

Yo, Danilo Carlos Chipana Canales, con DNI N° 71483723, a efecto de cumplir con las disposiciones vigentes consideradas en el Reglamento de Grados y Títulos de la Universidad César Vallejo, declaro bajo juramento que:

1. La tesis es de mi autoría.
2. He respetado las normas internacionales de citas y referencias para las fuentes consultadas. Por lo tanto, la tesis no ha sido plagiada, total ni parcialmente.
3. La tesis no ha sido auto plagiado; es decir, no ha sido publicada ni presentada anteriormente para obtener algún grado académico previo o título profesional.
4. Los datos presentados en los resultados son reales; no han sido falseados, ni duplicados, ni copiados; por lo tanto, los resultados que se presentan en la tesis constituirían como aportes a la realidad investigada.

En tal sentido, de identificarse la presencia de fraude (datos falsos), plagio (información sin citar autores), auto plagio (presentar como nuevo algún trabajo de investigación propio que ya ha sido publicado), piratería (uso ilegal de información ajena) o falsificación (representar falsamente las ideas de otros), asumo las consecuencias y sanciones que de mi accionar se deriven, sometiéndonos a la normatividad vigente de la Universidad César Vallejo.

Lima, 06 de diciembre del 2018



\_\_\_\_\_  
Danilo Carlos Chipana Canales

DNI N° 71483723

## **Presentación**

Señores miembros del jurado calificador:

En cumplimiento con el Reglamento de Grados y Títulos para la elaboración y la sustentación de la Tesis de la sección de Pregrado de la Universidad César Vallejo, para optar el grado de Abogado, presento ante ustedes la tesis titulada: “Delito de lavado de activos y el control de riesgos en las empresas de bienes raíces en Los Olivos, 2017”, la misma que someto a vuestra consideración; asimismo la citada tesis tiene la finalidad de la implementación de un control de riesgos en las empresas de bienes raíces en Los Olivos, 2017.

La presente tesis consta de seis capítulos; el primero denominado introducción, en donde se precisa la aproximación temática, el marco teórico o teorías relacionada, estableciendo en dicho capítulo el problema de investigación, justificación del estudio y los supuestos y objetivos del trabajo de investigación. En el segundo capítulo, se describe el marco metodológico en el que se sustenta la presente tesis, acotando que nuestra investigación está enmarcada en el enfoque cualitativo, con un tipo de estudio básica orientada a la comprensión, asimismo se desarrolla el diseño de investigación, la muestra, las técnicas e instrumentó de recolección de datos, el rigor científico, el plan de análisis o trayectoria metodológica, la caracterización de sujetos, el escenario de estudio, el análisis cualitativo de datos y los aspectos éticos.

Acto seguido, se presentará en el tercer capítulo la recolección de datos, que permitirán detallar los resultados (tercer capítulo), los cuales permitirán realizar las discusiones (cuarto capítulo), para arribar a las conclusiones (quinto capítulo) y finalmente las recomendaciones (sexto capítulo), todo ello con los respaldos bibliográficos y las evidencias contenidas en los anexos del presente trabajo de investigación.

**El autor**

## Índice

Página de jurado	ii
Dedicatoria	iii
Agradecimiento	iv
Declaratoria de autenticidad	v
Presentación	vi
Índice	vii
<b>RESUMEN</b>	ix
<b>ABSTRACT</b>	x
<b>I. INTRODUCCIÓN</b>	
1.1.- Aproximación temática	12
1.2.- Marco Teórico	22
1.3.- Formulación del problema	59
1.4.- Justificación del estudio	59
1.5.- Supuestos y Objetivos de trabajo	61
<b>II. MÉTODO</b>	
2.1.- Diseño de investigación	65
2.2.- Métodos de muestreo	66
2.3.- Rigor Científico	71
2.4.- Análisis Cualitativo de datos	71
2.5.- Aspectos éticos	71
<b>III. DESCRIPCIÓN DE RESULTADOS</b>	72
<b>IV. DISCUSIÓN</b>	83
<b>V. CONCLUSIONES</b>	89

<b>VI. RECOMENDACIONES</b>	93
<b>REFERENCIAS</b>	95
<b>ANEXOS</b>	101
- Matriz de consistencia	102
- Validación de instrumentos	105
- Instrumentos	115

## RESUMEN

La presente tesis titulada “Delito de lavado de activos y el control de riesgos en las empresas de bienes raíces en Los Olivos, 2017”, tiene como propósito la implementación de control de riesgos en las empresas dedicadas al rubro inmobiliario en el Distrito de Los Olivos, 2017, ya que en la actualidad no cuentan con mecanismos de prevención contra el lavado de activos. Asimismo, la investigación surge en la necesidad de buscar respuestas a la problemática planteada en relación al perjuicio que causa el lavado de activos en las empresas del sector inmobiliario. En la realización o elaboración de la investigación, se utiliza el muestreo no probabilístico ello en razón a que se analizaran los conceptos de los discursos o de las entrevistas que se formularán. En ese sentido, a lo largo de la investigación se emplea el enfoque cualitativo de tipo básica, la cual obedece al diseño de investigación de la teoría fundamentada produciendo conceptos respecto a la información obtenida en el campo. Cabe indicar que la conformación de la población y muestra de la presente investigación será por 06 Magistrados de La Corte Superior de Justicia de Lima Norte y 03 Abogados Especialistas Penal Independientes de Lima Norte. Asimismo, se usó la técnica de entrevista y el análisis documental. Llegando finalmente a la conclusión de que las empresas de bienes raíces no cuentan con mecanismos de prevención siendo vulnerables contra el blanqueo de capitales, de manera que la implementación de controles de riesgo trabajaría en prevenir, detectar, controlar la probabilidad de que este tipo de delito logre ingresar en la organización.

**PALABRAS CLAVES:** Lavado de activos, Control de riesgos, Bienes Raíces.

## **ABSTRACT**

This thesis entitled "Crime of asset management and risk control in real estate companies in Los Olivos, 2017", has as its purpose the implementation of risk controls in companies dedicated to the real estate sector in the District of Los Olivos, 2017, since at present they do not have prevention mechanisms against money laundering. Likewise, the investigation arises from the need to look for answers to the problems raised in relation to the damage caused by money laundering in real estate companies. In the realization or elaboration of the research, sampling is used can not be used in the sense that the concepts of the speeches or the interviews that are formed are analyzed. In this sense, the qualitative approach of a basic type is used throughout the research, which obeys the design of the research of the theory. The lawyers of the Superior Court of Justice of Lima North and 03 Specialist Lawyers in Independent Criminal Law of Lima North. Likewise, the interview technique and the documentary analysis are used. He finally concluded that real estate companies do not have mechanisms to prevent people vulnerable to money laundering, how to implement risk control. I managed to enter the organization.

**KEYWORDS:** Money laundering, Risk control, Real estate.

## **I. INTRODUCCIÓN**

## **1.1 Aproximación temática**

En los últimos años la colectividad peruana ha versado acciones criminales que genera un ámbito de desorden e incertidumbre. El propósito de las organizaciones sean personas naturales o jurídicas es originar dividendos para la asociación o para el sujeto del mismo. El lavado de activos, radica en dar una apariencia de legitimidad al dinero, bienes, efectos de ganancias que tiene un origen ilícito, todo ello constituye delito, cuya finalidad es satisfacer a una persona o grupo de personas en su apetito crematístico, consiguiendo exorbitante monto de dinero y por lo que el crimen organizado requiere descubrir una manera para emplear los fondos sin desvelar sospechas respecto al origen ilícito de estos.

El fenómeno de lavado de activos, perjudica en forma novedosa los valores colectivos y el orden económico que como tentativa es tendiente a encubrir o esconder la naturaleza del dinero obtenido ilícitamente. Lamentablemente, los delincuentes con los avances que se han ido descubriendo a través de los años como la información, la tecnología y las comunicaciones transfieren rápidamente fondos de un país a otro con facilidad y rapidez, sin embargo ahí no queda todo, las empresas dedicadas al rubro inmobiliario dentro de su organización no cuentan con mecanismos de prevención contra el lavado de activos de manera que lo hace vulnerables para que este tipo de delitos persiga su fin con facilidad.

A pesar de los beneficios para la economía nacional de contar con un sector en continuo crecimiento como el inmobiliario, la magnitud del mismo y los significativos recursos que en él se mueven, a la vez constituyen factores de riesgo para la infiltración de flujos ilícitos generados por el crimen organizado. Por lo que, sin las medidas de protección adecuadas, esta actividad económica puede ser vulnerable al lavado de activos.

Dadas estas consideraciones, deviene en necesario poner a disposición del sector, información y conocimiento relevante para que las empresas asociadas a la actividad inmobiliaria puedan implementar o fortalecer los medios y mecanismos de prevención contra la ocurrencia del delito en mención, en las diferentes actividades que se celebran en la actividad mercantil, tales como compraventa, permuta y, arrendamiento.

Por ello se recomienda que para mitigar los riesgos de que esta parte de la economía sea utilizada para el blanqueo de capitales, es necesario fortalecer la regulación y supervisión de la prestación de servicios de los agentes inmobiliarios y definir lineamientos para controlar el uso del efectivo en las operaciones de compra y venta de vivienda.

Ya que las organizaciones criminales pueden infiltrar miembros de su organización en este tipo de instituciones, con el fin de obtener recursos lícitos que les permitan financiar sus actividades, igualmente pueden aprovechar la falta de controles en el sector, con el fin de crear entidades de fachadas o aprovecharse de las existentes para sus fines delictivos y/o establecer agencias inmobiliarias, con el objetivo de lavar activos y/o financiar el terrorismo, entre otros.

En este orden de ideas, se hace hincapié a la importancia que tiene la implementación del control de riesgos en las empresas dedicadas al rubro inmobiliario. De tal manera, dicha investigación pretender determinar la falta o existencia de mecanismos preventivos contra actos delictivos como es el lavado de activos y, a su vez el beneficio que obtendría la empresa de bienes raíces al implementar mecanismos o controles de manera que prevengan, detecten y controlen este tipo de perjuicios en la organización.

En consecuencia, el objetivo de esta investigación es señalar como el control de riesgos puede hacerle frente al delito de lavado de activos en su diversificación de riesgos comenzando con prevenir, detectar y controlar este tipo de actos delictivos que afectan a las empresas inmobiliarias. Del mismo modo, se busca promover la fomentación de la cultura organizacional en las diversas empresas que conforman o están dentro del radio de estudio.

En tal sentido el presente trabajo pretende investigar respecto a la problemática en torno a la falta de mecanismos o controles de prevención contra el blanqueo de capitales, donde la implementación de un control de riesgos, actuara como filtros en las empresas dedicadas al rubro inmobiliario a fin de que ya no se encuentren vulnerables al hacer cada transacción o acción que tome la organización. Cabe señalar que, en la actualidad en el Perú las empresas de bienes raíces no cuentan con mecanismos de prevención debido a la falta de cultura organizacional.

Por ello, la investigación de este trabajo se justifica en la observación de la realidad nacional puesto que el lavado de dinero afecta negativamente a las empresas de bienes raíces, de manera que resulta ser un tema de interés público, que busca generar soluciones puesto que el blanqueo de capitales causa un perjuicio grande a las organizaciones inmobiliarias ante la sociedad.

## **Trabajos previos**

Es menester precisar que, antes de desarrollar las teorías relacionadas a nuestro tema de investigación, es sustancial identificar y describir todos aquellos antecedentes que guarden relación el blanqueo de capitales y el control de riesgos en las organizaciones inmobiliarias, en ese sentido, pasaremos a mencionar los trabajos previos consistentes en ciertas tesis elaboradas por diversos autores.

A continuación presentamos, los estudios e investigaciones que se aproximan a tratar el blanqueo de capitales y el control de riesgos en las organizaciones inmobiliarias; siendo alguna de ellas, la Tesis denominada.

Amat y Flores (2015), en su Tesis titulada “La Gestión de Riesgo sobre el lavado de activos aplicando a compañías fiduciarias”, para optar por el Grado de Magister en Administración Bancaria y Finanzas por la Universidad San Francisco de Quito, concluye que: Con lo mencionado anteriormente, hay que adoptar un apropiado mecanismos de control para detectar, controlar y prevenir, operaciones sospechosas analizando adecuadamente sus diferentes Políticas y así poder mitigar o disminuir el riesgo inherente en cada tipo producido por el lavado de activos. (p. 64).

De acuerdo con el autor se debería de considerar en la estructura organizacional de las compañías exista un departamento de control de riesgo, sin embargo el implementar este tipo de control conlleva a la necesidad de capacitación constantemente con base a la normativa y regulaciones existentes, trabajando de la mano con la UIF y órganos supranacionales, por el cual siendo los mercados bursátiles un fenómeno cambiante y dinámico en el que cada vez existe más oportunidades de desarrollar e implementar mecanismos de prevención donde los órganos estatales como supranacionales y los gobiernos corporativos tienen que estar a la vanguardia para lograr mitigar o prevenir este tipo de fenómenos delictivo, como es el lavado de activos.

Conforme a lo que, expuesto, se da por adoptar un apropiado control de riesgo para prevenir, detectar y reportar operaciones sospechosas; por lo que se tendrá que analizar adecuadamente las diferentes políticas que se vienen implementando como: Conozca su Empleado, Conozca su Cliente, Conozca su accionista.

El tomar como guía este tipo de controles desarrollados en las entidades financieras, podría ser de utilidad como precedente para mejorar e implementar en las entidades que se dediquen en el rubro inmobiliario, ya que el blanqueo de capitales busca expandirse e ingresar a las empresas, tal es su magnitud en la afectación que puede desembocar a la disolución, extinción y desaparición de muchas empresas, donde el fin del control de riesgos es mitigar este tipo de riesgos que produce el lavado de activos.

Las entidades financieras han perfeccionado a tal situación que se controla, previene y mitiga el lavado de activo. Sin embargo el Estado junto con el gobierno corporativo debe de participar activamente por medio de las entidades de control en la implementación de nuevos controles y regulaciones que ayuden a controlar las diferentes modalidades por donde pueda ingresar el delito de lavado de activos.

Rosero (2015), en su Tesis titulada “Modelo de Gestión de lavado de activos en Instituciones Financieras”, para optar por el Grado de Magíster en Gestión Financiera por la Universidad Técnica de Ambato, concluye que: Mediante el proceso de investigación, se determinó que es posible el diseño del Modelo de Gestión de Riesgos permita definir criterios de ponderación de riesgos y a su vez generar límites, procedimientos, políticas de control y seguimiento de lavado de activos, que permite generar lineamientos útiles con apoyo en la fase de revelación en una Institución Financiera. (p. 68).

En las conclusiones del autor, se llegó a implementar un diseño de modelo de controles de riesgos constituye una herramienta significativa de ayuda en diferenciar, al cliente, negocio, comportamiento y relaciones que pueda tener, debido a que el análisis es exhaustivo de su record financiero hace que sea más efectiva el control de riesgos en las empresas. Una de las cosas que también más se resalta, es la manera en cómo piensan llevar el control de riesgos, comenzando con la perspectiva de implementación de una matriz de riesgos, está se perfila hacer uno de los filtros de la empresa para mitigar el lavado de dinero, de manera que a través de esta matriz se obtiene una lista determinada y detallada con cada informe de cada cliente, reputación y cada transacción hecha dentro y fuera de la empresa.

Segunda implementación es la relación comercial con los clientes y/o asociados como uno de los controles más importantes en la previsión de lavado de dinero, y es conocer a fondo las personas que deseen ingresar a dicha empresa, en este caso dedicada al rubro inmobiliario, sus propósitos, implementaciones, dedicaciones, objetivos y la proveniencia

de sus bienes inmuebles, con la existencia de una estrecha relación con cada accionista, asociados y/o cliente, hace que sea más efectivo el control de riesgos.

Amores (2016), en su Tesis titulada “Administración del riesgo de lavado de activos y de la financiación del terrorismo en Instituciones Financieras, caso Corporación Financiera Nacional en Operaciones de Segundo Piso (CFN)”, para optar por el Grado de Magíster en Finanzas y Gestión de Riesgos por la Universidad Andina Simón Bolívar, concluye que: La Unidad de Análisis Financiero y el GAFILAT han identificado en los estudios contra de LA/FT, que son reportadas a los organismos de control e instituciones financieras, a fin de apoyar en la implementación y mejora de controles de prevención; el lavado de dinero proveniente del delito informático a través de empresas de transferencias de fondos, lavado de activos provenientes del narcotráfico a través de redes transnacionales, incitación ilícita de recursos, exceso de las autorizaciones y facultades de funcionarios públicos. (p. 134).

En las conclusiones el autor, expresa que la Unidad de Análisis financiero y GAFILAT trabajan de la mano, con el fin de salvaguardar la integridad de las instituciones financieras y a su vez implementar y mejorar el control de riesgos, para mitigar dichas afectaciones causadas por el lavado de activos al momento de la integración en la empresa.

Aunque también la efectividad que se pueda dar al implementar un control de riesgos y estar mejorando con la ayuda constante de estas instituciones supra nacionales, depende mucho de las instituciones y/o empresas ya que si no cooperan al momento de entregar los informes o situaciones sospechosas se estarían poniendo en riesgo toda la empresa.

Al momento de la implementación, como es el control de riesgos, se va a dar prioridad a todas las transacciones realizadas por la empresa, con un riguroso análisis, por lo que, al menor indicio de sospecha o transacción mal habida, se llegue a detectar a tiempo el problema y anticipar.

Crespín y Corado (2016), en su Tesis titulada “Gestión del riesgo de lavado de dinero y de activos en organizaciones no gubernamentales en el salvador”, para optar por el Grado de Maestro en Administración Financiera por la Universidad de el Salvador, concluye que: En general, se detectó que la mayoría de las asociaciones encuestadas no tiene un área propicia que pueda detectar y prevenir apropiadamente el riesgo que causa el blanqueo de capitales, así también mantener relaciones de intercambio de información con la Fiscalía General de la Republica, en buena parte de los casos se considera que por el estilo de estas organizaciones de ayuda mutua como principal factor de reclutamiento de talento humano,

no exigen tener especialistas en áreas determinadas y por el tamaño de sus recursos monetarios, de manera que la principal deficiencia relacionada se debe a su poca disposición en prevención de dicho riesgo. (p. 72).

El citado autor concluye, que las asociaciones encuestadas tienen muchas deficiencias, encontrándose de alguna manera vulnerable al no tener una gestión de control de riesgos implementado para mitigar dicho delito, ya que es de ramificarse y tomar el control poco a poco de las asociaciones, a tal extremo de lograr que se perjudique su reputación o mucho peor, que llegue a la extinción como asociación.

Otras de las grandes deficiencias que pasan las asociaciones o empresas que no llegan a implementar la gestión de control de riesgos es que no se encuentran debidamente asesoradas por un buen gobierno corporativo, y por la UIF, en el caso de El Salvador que tiene deficiencias, limitaciones y atrasos al momento de realizar un análisis integral, debido que hasta la fecha el instructivo emitido por esta institución no se encuentra disponible con todas las modificaciones realizadas a la normativa legal vigente.

Como se observa, la falta de ausencia de una gestión de control de riesgo va a ser muy eficiente al momento de implementarlo en las asociaciones o empresas, por lo que más que depender del gobierno corporativo y las UIF, es tener un control de riesgo que valla de la mano con la empresa, dicha unión actuará de manera independiente, como bien sabemos que conforme va pasando el tiempo, el lavado de activo se vuelve cada día más ingenioso al momento de integrar partes de dichas empresas y/o asociaciones, se ven afectadas desde su reputación como asociación, siendo importante mantenerla, debido a que es tipo de riesgo más difícil de controlar. De modo que, si no se regula a tiempo la misma empresa estaría destinada a la extinción como asociación.

Vernimmen (2016), en su Tesis titulada “Medidas de prevención contra el lavado de activos en el Sector Inmobiliario y de la Construcción”, para optar por el Título de Ingeniera en Contabilidad y Auditoría por la Universidad de Laica Vicente Rocafuerte, concluye que: Una vez que se ha verificado que existen deficiencias en el control de los ingresos de la compañía Constructora Inmobiliario Viver S.A. por la falta de métodos y políticas de control interno que ayuden en la prevención del lavado de activos de los clientes, proveedores, empleados, entre otros. (p. 94).

El autor concluye, que la mayoría de constructoras inmobiliarias no tienen una guía, manual o un control de riesgos que contribuya a prevenir el blanqueo de capitales, verificando que se halla imperfecciones en los ingresos de la organización, y es ahí por donde comienza a ingresar el lavado de activos de una manera, fácil y sencilla; ya que dicha empresa, no tiene filtros, controles o prevenciones, dado que se encuentra indefensos para ser maniobrados para blanquear activos.

El implementar un control de riesgo en las empresas significaría el aumento eficiente y eficaz en proporcionar análisis exhaustivos por cada ingreso de la empresa y de esa manera poder prevenir en el caso de que no exista algún indicio de lavado de activos, pero si fuera lo contrario mostraría el reporte exhaustivo de los ingresos de la empresa, el control de riesgos tomaría otras acciones de mitigar los desbalances y acciones de la empresa al fin de salvaguardar y dar una estabilidad económica a la empresa.

Por lo antes expuesto las organizaciones inmobiliarias obtienen un riesgo demasiado elevado de obtener desfavorablemente, con los organismos de control, en este caso UIF, en consecuencia dar cumplimiento a las debidas diligencias que exige dicha entidad, por lo que se crea que la empresa pase a recibir una multa, por no haber hecho los informes detallados y los ingresos injustificados, sin embargo habría el riesgo de ser disuelta, desintegrada, extinguida o desaparecer por lo mismo que si se llega a comprobar que estuvo involucrada como consecuencia de algún antecedente o rose con este tipo de delito como es el lavado de activos.

Una de las grandes cosas que una empresa debe de cuidar es la reputación, siendo esta la más difícil de controlar, así mismo la buena imagen que proyecta ante la sociedad y la cartera de clientes que conlleva consigo por lo que, una implementación de un control de riesgos precavería que este tipo de situaciones no pase la empresa y mucho menos pase por un riesgo que le conlleva a la desaparición.

Es muy común que la mayoría de empresas dedicadas al rubro inmobiliario solo se fijen en los proyecto y dinero que puedan generar, pero no se preocupan por el control interno que tiene que haber para una empresaria dedicado a este rubro, donde el lavado de activos busca a este tipo de empresas donde no existen filtros, ni controles, ni balances, lo cual es un punto muy vulnerable para comenzar a lavar dinero.

## **Antecedentes Nacionales**

Villaverde (2017), en su Tesis titulada “Estrategias para prevenir los delitos del lavado de activos en la Región Junín”, para optar por el Grado de Magíster en Contabilidad por la Universidad Nacional del Centro del Perú, concluye que: La capacitación a los empleados sobre el conocimiento de los clientes, control de riesgo de lavado de activos y financiación del terrorismo como estrategias de prevención se relaciona inversamente con el lavado de activos en las empresas de la región de Junín, debido a que si no se capacita a los empleados, mayor será el riesgo para que produzca el lavado de Activos en la Región de Junín. (p. 198).

Con lo citado, el autor concluyó que se debería de hacer mayores estrategias para las empresas constructoras en prevención contra el blanqueo de capitales, por ello instruir a los trabajadores que conforman dicha empresa es importante desde los recursos humanos hasta los gerentes. Dado que una empresa que está debidamente capacitada, hace que el riesgo que produzca el lavado de activos sea menor, sin embargo la empresa tiene ciertos parámetros para detectar y dar a conocer al cliente con estrategias para la previsión contra el lavado de bienes, de manera que a mayores estrategias de detección y entendimiento del cliente, menor es el riesgo que produzca el lavado de activos, por lo mismo que están debidamente capacitados.

La empresa tiene un vago concepto de lo que es el prever contra el lavado de dinero, aunado la poca capacitación y las políticas de prevención básicas. No obstante una implementación de un control de riesgos hará que sea más eficaz al momento de prevenir y/o precaver antes de que el blanqueo de capitales se infiltre en la empresa, de manera que el lavado de activos ya está dentro de la empresa, por lo que el control de riesgos ya no cumplirá la función de prevenir sino pasara a una etapa donde mitigará o controlará este delito. Lamentablemente la mayoría de empresas no le dan mucha importancia como vemos en lo citado, debido al carente conocimiento y la falta de cultura organizacional, dado que la UIF y los gobiernos corporativos tienen que instruir, enseñar y culturizar, a las empresas que tengan este tipo de deficiencias. Sin embargo la fomentación de una cultura organización disminuirá en la medida que el blanqueo de capitales se expanda a otras empresas por lo que cada una de ellas ya están debidamente instruidas y la toma de decisiones son más efectivas.

Pareja (2017), en su Tesis titulada “Control de riesgos y su influencia en el activo utilizable en las sociedades del sector metalmecánico del distrito de Ate, año 2017”, para optar por el Título Profesional de Contador Público por la Universidad César Vallejo, concluye que: los controles de riesgo interviene en ser utilizable en las sociedades del sector metal mecánico, por lo mismo que aminora la informalidad que se examina en las empresas destinadas a este rubro, donde sus empleadores no utilizan los adecuados controles en las cuentas y la justificación del ingreso, por lo que el fin de la creación de un control de riesgos es anteponer la efectividad en los procedimiento permitir que los empresarios tengan un mejor visión dado que el informe que se daría, será sólido y razonable, sin embargo también da la confianza de que se ejecute de manera progresiva, con los propósitos planteado por la empresa. (p. 74).

En autor concluye, que las empresas del sector metalmecánico necesita de un control interno o un control de riesgos, por lo que en la implementación de medidas con respectos a controles en las empresas hace que sea más transparente de manera interna las operaciones, así mismo también es de gran ayuda para que los empresarios tengan una mejor visión con respecto a su empresa, dado que al tener un control implementado en la empresa de forma rigurosa pueda prevenir y evitar que no pase por riesgos que conlleven a la extinción o desaparición.

Las diversas empresas necesitan de un control de riesgos para prevenir, precaver o controlar, mitigar, el lavado de activos, sin embargo las pequeñas deficiencias que existen, las empresas no lo toman en cuentan, existiendo fugas en esas justificaciones o rendiciones donde no exista el mayor sustento, es ahí mismo donde las empresas se encuentran más vulnerables a que el lavado de activos ingrese de forma fácil, sencilla y rápida. Porque no existen ningún tipo de control en las empresas para que puedan prevenir o mitigar este tipo de hechos delictivos.

Huayllani (2016), en su Tesis titulada “El delito previo en el delito de lavado de activos” para optar por el Grado de Magíster en Derecho Penal por la Pontifica Universidad Católica Del Perú; concluye que: El blanqueo de capitales en la actualidad se ha convertido en uno de los fenómenos que más interés se le ha tomado de manera internacional, de manera que es a base de ello, estos entes están en lucha constante y creaciones o implementación, que tratan de estar a la vanguardia antes este fenómeno delictivo, razón de ello que ha motivado a que diversos países le hagan frente no solo con medidas punitivas, sino a través de medidas preventivas con precedentes del ámbito financiero. (p. 100).

Con la corriente de la globalización, se observó que el delito materia de estudio se da a nivel internacional, debido a ello los estados y gobiernos de cada país han diseñado y mejorando las políticas disuasivas, preventivas y de represión tanto a nivel financiero como a nivel de política criminal en el sentido de incrementar las sanciones y penas.

En la actualidad no cabe duda que en cuestión de segundos sea de conocimiento mundial el acontecer de los países. Así pues, es posible conocer las acciones que cada estado o gobierno realiza con la finalidad de erradicar aquellos actos o hechos que implican un empobrecimiento y una desestabilidad económica.

Y es que al introducirse capitales o dinero proveniente de fuente ilegal se afecta a la economía de un país. Así mismo, se puede advertir que los Estados directamente interesados en erradicar tal lacra, endurecieron sus penas a tal punto de hasta duplicar las existentes.

Ponce (2017), en su Tesis titulada “Normativa de lavado de activos y su relación con la defraudación tributaria” para optar por el Grado de Magíster en Contabilidad con mención en Política y Administración Tributaria por la Universidad Nacional Mayor De San Marcos; concluye que: Se diagnosticó que habría una correlación con la vulnerabilidad del reglamento de blanqueo de capitales lo que el identificar al cliente y la ocultación tributaria, es sin simbólica, ya que se ve de manera moderada, producto de ello es que existe ocultación tributaria y es ahí donde se comienza a que las empresas sean más vulnerables de ser como fachada para dichas transacciones. (p. 109).

Como consecuencia de la introducción de activos ilícitos en las entidades financieras, se ha afectado el aspecto socio económico del País sino que también ha implicado una defraudación tributaria; ello debido a que, según informe de la (UIF) entre los años 2007 a 2016 se habría introducido en el sistema financiero un promedio de 410 millones de dólares provenientes de fuente ilícita. No cabe duda que con el informe emitido por la UIF se puede advertir una gran pérdida para el Estado en cuanto a la recaudación tributaria se refiere. En efecto, introducir tan ingente cantidad de dinero al sistema financiero a fin de poder utilizarlo como si fuera legal, genera no sólo pérdidas en cuanto a la recaudación se refiere sino que también implica un incremento del número de personas, autoridades o empresas que buscan obtener dinero fácil prestando su nombre (testaferros) o conformando empresas.

Chávez (2016), en su Tesis titulada “Propuesta de implementación de control de activos fijos para contribuir con la gestión financiera de la empresa Eco industrias el inka S.A.C.”, para optar por el Título de Contador Público por la Universidad Nacional de Trujillo; concluye que: el implementar mecanismos de control de riesgos contribuye a que los informes sean más relevante y permita mejorar la administración financiera, de manera que podemos resaltar que el aplicar instrumentos de prevención en la empresa, hará que la toma de decisiones y acciones sean más concisas al momento de que una empresa este en algún riesgo frente a estos actos delictivos como es el blanqueo de capitales. (p. 135).

El autor concluye, que la empresa tiene deficiencias en su mecanismos de prevención por lo que la afectación de su operación al rubro financiero se perjudica, debido a la falta de control, encontrándose falencias en archivos físicos, errores en las registraciones, al no tener en orden y no justificar crearía un problema en la empresa donde se puede llegar desde la multa hasta la desaparición dependiendo del grado de involucración de la empresa.

## **1.2 Marco Teórico**

### **Lavado de Activos**

#### **Antecedentes históricos**

El blanqueo de capitales no es una anormalidad. Ya que en la historia descubrimos hasta tres hitos trascendentales sobre dicha anormalidad. En primer lugar están usureros y comerciantes de la Edad Media, periodos en los cuales la codicia o cobranza de intereses se encontraba censurado, manifestándose como un crimen y pecado mortal (Hinostroza, 2009, p. 41).

Lo que evidencia que desde la antigüedad, el lavado de activos comenzaba a dar forma, ingeniándose para crear instrumentos que den origen lícito a un dinero proveniente de acto delictivo. En ese tiempo era un pecado capital la recaudación de intereses.

No obstante, los usureros no estaban preparados a abandonar los cobros, por lo que se las ingeniaron para incluir en los contratos ciertas cláusulas con la voluntad de encubrir frente a las jerarquías gubernamentales valiéndose de diferentes técnicas, tales como subir los tipos de cambios para esconder la recaudación de intereses, encubrir la retribución de los intereses bajo la configuración de una penalidad por la tardanza en el pago que se recolectara por

adelantado y advertir los intereses como si fueran ganancias de una transposición de capital en sociedades legítimas. (Del Cid, 2007, p. 20).

Consecuentemente como se ve desde tiempos remotos se comenzaron a crear una serie de instrumentos, mecanismos y/o técnicas de tal manera que puedan esconder las recaudaciones cobradas, por lo que se percibía que los intereses fueran frutos de una inversión básica en entidades legítimas, camufladas bajo ocultamientos de cobros de intereses de una penalidad por la mora, de esa manera disfrazaban el cobro de intereses.

En segundo lugar, en el transcurso del periodo de 1920, los gánsteres o malhechores callejeros imaginaron la forma de esconder sus ingresos delictuosos obtenidos de la importación de bebidas alcoholizadas, entretenimiento y la prostitución, mediante la transacción de sociedades tapadera, hoy, existen sociedades de fachada, lo que les accedían a combinar fondos legales e ilegales y surgir sus beneficios como si fueran auténticos. (Gayraud, 2007, p. 211).

El blanqueo de capitales evolucionó y/o se perfeccionó al crear empresas tapaderas o llamadas fachada, lo que prácticamente accedería a combinar fondos legales e ilegales a fin de que generen ganancias como si fueran lícitas.

Finalmente, en el periodo de 1980, Colombia fue principalmente criticada en locución a los incrementos de la delincuencia organizacional y el tráfico de estupefacientes. Los carteles colombianos se transformaron en legítimas multinacionales del delito con relación en distintas partes del mundo. Sus ejecuciones de blanqueo les accedieron a crear técnicas de lavado de dinero atentamente proyectadas para reciclar cuantías de dinero cada vez más progresivas. (Del Cid, 2007, p. 21).

Con respecto a lo mencionado, el blanqueo de capitales comenzaba a perfeccionarse a través de organizaciones criminales y el tráfico de estupefacientes, sin embargo los carteles colombianos aprovecharon que no había suficientes controles para comenzar a crear más técnicas que permitan el blanqueo de capitales.

El efecto originado por la actividad de estas organizaciones difundió que los gobiernos principalmente EE.UU, obtengan conocimiento de la problemática que aprisiona, sobre todo por el Tráfico y Consumo de estupefacientes para la colectividad en su conjunto, empezando con la preparación de protección de diferentes instrumentos normativos para precaver y rastrear el delito a nivel mundial, que hasta el día de hoy nos rige.

## **Denominaciones**

Dependiendo de la costumbre jurídica de cada país o de la influencia que haya absorbido de otras legislaciones, el lavado de activos percibe distintos nombres, siendo lo más característico money laundering (Estados Unidos de Norteamérica), lavado de bienes (Brasil), lavado de activos (Perú, Colombia, Argentina), y blanqueo de capitales (Panamá, España).

Lo auténtico es que cada país posee su particular nota característica en la designación que adopta, correspondiente a su costumbre jurídica y desarrollo legislativo, más no es de necesidad de este trabajo razonar en la idoneidad de dichas elucubraciones teóricas acerca de la utilidad de aducir un lugar de la otra, por lo opuesto, en el emplearemos la especificación que mejor se acople al desarrollo de la descripción contantemente al mismo fenómeno. (Arbulú, 2015, p. 18).

De acuerdo a lo mencionado, la base del hecho es que no habría ningún problema al momento de darle un renombre basado en las diferentes denominaciones de cada país, no cambiando el hecho de la descripción que le damos al fenómeno, en este caso lavado de activos.

## **Definición**

Es todo dinero que es ilegítimo y se “blanquea” en observación de manera contable, dependiente y criminalísticas donde los comerciantes de narcóticos, produce de manera que todas sus acciones de negocios serian inspeccionados, por lo que se realiza en dinero de baja designación.

Los narcóticos no tienen como abonar por lo que los títulos de valores o tarjetas no tendrían ningún efecto en ello, a su vez forzarían a que el comercializador se reconozca su identificación y posición. Sin embargo la transacción crea una incógnita y es el demostrar sus dividendos y su rápida fortuna o mejoramiento económico.

El blanqueo de capitales es una conexión y eso supone que su estructura típica esta necesariamente vinculada a un delito precedente. Esta vinculación está referida al objeto material del delito. En este sentido, no es posible tipificar el de lavado de dinero sin la referencia al delito fuente del que proceden los activos. (García, 2007, p. 49).

Con lo antes referido, para que el blanqueo de capitales se pueda configurar como delito se necesita un delito previo, por el mismo hecho que se necesita un delito que se configure como ganancias ilegales, para que de alguna u otra manera tenga conexión con el lavado de activos, de acuerdo al D. Leg. N° 1249.

Por lo tanto, para que dichos dividendos o fondos de origen ilegal, puedan partir hacia el mercado y ser reconocido económicamente y tributariamente, se solicita que los tipos de ejecución e intercambio que se les vaya concediendo licitud aparentemente legal. Este es el desarrollo como lavado de activos.

La doctrina territorial y extranjera ha realizado diversas descripciones sobre el lavado de activos, en estricto, que cada autor tenga su propia concepción, unos más realizados que otros, lo cierto es que la denominación de lavado de activos no tiene mayor rigurosidad dogmática. (Callegari, 2003, p. 99).

Respecto a lo mencionado, en la doctrina tiene muchas definiciones, sin embargo las denominaciones realizadas con respecto al lavado de activos en los diferentes autores llegan a una misma finalidad por lo cual no tiene mayor rigor doctrinal.

A partir de las afinidades extraídas de las descripciones doctrinarias manifestamos que el blanqueo de capitales se conforma a través de un desarrollo mediante el cual se examina para asignar un aspecto de legitimidad al dinero, capital, resultados y beneficios proveniente de dinamismo delictivo, de manera que una colectividad de intercambio u procedimientos de condición financiera, mercantil, ejecutadas con el fin de quebrantar el lazo de su umbral criminal y autorizar su goce o empleo subsiguiente por parte del criminal, insertando en el contorno económico o financiero formal.

A manera de síntesis, recabada a través de los autores antes mencionados se llega a la conclusión que el lavado de activos es un fenómeno que engloba perspectivas económicas, sociológicas, criminológicas, de políticas criminales y jurídicas. Dentro es esta última, se tienen las manifestaciones de prevención y represión, y es interior de la acaba de nombrar que nos enfrentemos con el problema de decir la aplicación del tipo penal reprime el nombrado fenómeno, entrando en acción entonces tanto normas procesales como sustantivas.

Frente a las nombradas perspectivas y manifestaciones, se podría pensar inicialmente en un punto de vista que defina aquellas manifestaciones como comportamientos estancos, camino que tendría compatibilidad si se concibe, por ejemplo, que exista una definición del blanqueo de capitales válida para el área administrativa de prevención y otra definición para el área penal de represión.

### **Etapas**

La doctrina mayoritaria acepta la clasificación tripartida del GAFI del proceso de blanqueo de capitales en tres etapas: la posición, el ensombrecimiento y la incorporación.

En la de colocación, llamada también ocultación, se busca desunir tangiblemente de considerables montos de efectivo, introduciéndolo a través de actores económicos, financieros y no financieros y, en general, en negocios idóneos para el propósito perseguido, evitando así la vigilancia de las jurisdicciones correspondientes por el monto de sumas elevadas de efectivo.

La etapa de ensombrecimiento, comprende de los niveles, diversificación, ocultamiento, persigue desligar el activo de su fuente criminal, realizando un conjunto de transacciones civiles, comerciales o financieras o de cualquier otra naturaleza, a fin de agenciarse de un soporte documental que justifique la procedencia del dinero o activos y explique por sí mismo frente a cualquier averiguación oficial o privada.

En la etapa de integración, también denominada reinversión o consolidación, se incorporan definitivamente los activos lavados en la economía formal, haciéndolos aparecer como si hubiesen sido obtenidos a través de actividades legítimas, sea para conservar la riqueza o para reutilizarlo en nuevas actividades criminales. Aquí se produce el retronó de los activos a disposición del lavado y la detección se torna mucho más difícil. (Gálvez, 2014, p. 42).

Con lo antes mencionado se tiene que en la etapa de integración es la parte donde ya el lavado de activo pasa a la incorporación en la economía, de manera que en esta etapa ya el descubrimiento se pone mucho más complejo.

Por lo cual cada una de estas etapas es la conformación para que el lavado de activos logre ingresar a cualquier entidad, dado que logra blanquear y/o lavar dinero proveniente de un origen ilícito convirtiéndolo en dinero de forma legal.

## **Características**

Se reconoce, de forma única, a todos estos procedimientos de cambio, legitimidad de fondos y patrimonios, a la vez afirman la estructura de una firme forma de legalidad, se vincula con dos apariencias.

Primero, dirigido al modo que tiene de operar el cual utiliza el intermediario, y el tercero, a cargo de los desenlaces que ahí en medio del intermediario y la procedencia ilegítima del efectivo que va a blanquear. La principal particularidad del blanqueo son los sucesos que concretan se hacen examinando continuamente que estén dentro de los parámetros establecidos legalmente y regularmente exigidos por todas las transacciones jurídicas o financieras.

Y la segunda particularidad en la que se compromete en los lavados de activos es que solo participa como autores sujetos ajenos a los hechos producidos del patrimonio o fondos ilegales.

Por lo tanto, el agente no debe estar implicado directa ni indirectamente asociado con la realización de los delitos de comercio ilegal de narcóticos que coadyuvaron el capital ilícito. Por lo tanto blanqueo de capitales trae consigo particularmente la prolongación del enigmático problema que encierra en cuanto a su prevención y persecución.

El daño colectivo del lavado de activos destaca por su gran acontecimiento en la economía mundial y nacional, lo que alega su conflicto con los medios penales adentro del entorno para luchar la delincuencia organizada a nivel internacional. Se basa en una ocupación delictiva independiente, como observaremos, desde su concepción en el primer mecanismo internacional y la configuración como se ha agrupado en nuestro orden jurídico. Es significativo decidir la autonomía del lavado de activos, porque habrá una colisión directa en la denominación de la incriminación, así como en el comportamiento característico del delito. (Gálvez & Castillo, 2018, p. 219).

De lo antes mencionado el blanqueo de capitales se predomina por tener mucho acaecimiento en la economía nacional y mundial, debido al gran conflicto que genera fundamentalmente la gobernabilidad de un país.

En primer término, tiene vocación internacional, su accionar trasciende las fronteras y recorren países e infraestructura económica y regulatorias que responde tanto a la propia operativa del crimen organizado internacional como a la necesidad de dificultar las investigaciones penales.

En segundo lugar, se crea operaciones complejas a fin de entorpecer el rastreo de los activos involucrados y la identificación de su origen delictivo, posibilitando, en caso de cualquier indagación, justificar la procedencia con documentos y explicaciones coherentes. Siendo lo ideal, la complejidad de las operaciones las hace absurdas y carentes de sentido económico.

En tercer lugar, la tendencia a la profesionalización del lavador, incluye la adquisición de especiales cualidades psicosociales, es otra nota distintiva, se recurre a expertos en materia financiera, mercantil, comercial, corporativa, tributaria, aduanera, bursátil, registral, notarial, etc. O personas que se hicieron expertas en estas lides, sea por su profesión, ocupación, oficio o actividad, para reducir la posibilidad de relacionar los activos con su procedencia criminal.

En cuarto termino, se trata de una actividad dinámica, en permanente evolución, innovando sus técnicas en la búsqueda de nuevas formas de operar, manteniendo incólume su objetivo. (Álvarez & Eguidazu, 1998, p. 29).

De acuerdo a lo antes mencionado se ve que la dinámica que va llevando el lavado de activos está en constante evolución y/o creación de instrumentos, enfocándose siempre en su objetivo, el cual es buscar las diversas forma en como el blanqueo de capitales logre ingresar a las diversas entidades.

En quinto lugar, el lavado de activos entabla en los sectores económicos indefensos; es decir, aquellas funciones y comercio con carencia de inspección gubernamental, con personal inexperto o poco capacitado, lo que facilita el ingreso de flujos delictivos de dinero o que, por las especiales características de sus resultados o prestación que proponen la fácil obtención y utilización por la delincuencia económica.

Finalmente, en sexto y último lugar, emplear los recursos particularmente de intermediario económico, ciñéndose a sus requisitos y cumpliendo de las demás formalidades, lo que aleja la sospecha sobre su real naturaleza y confundiéndolos con operaciones legítimas.

## **Factores que favorecen el lavado de activos**

Haciendo una revisión retrospectiva sobre los hechos que facilitaron la expansión del lavado de activos y su afianzamiento como parte de las actividades del crimen organizado podemos identificar cinco factores que favorecen las acciones de lavado.

Uno de ellos es la globalización económica fue la que determino en dicho proceso. La desreglamentación, los flujos de capital, la desreglamentación del comercio, en sus factores dieron lugar en el cual los activos ilegales, en cualquiera de sus aspectos, se pueda trasladar de un país a otro, exteriormente del alcance de las autoridades pertinentes en la persecución penal, volviéndolo de una u otra manera más pausada.

El segundo es la revolución tecnológica, por lo que en los procedimientos bancarios, especialmente en lo que es banca electrónica, facilita al sujeto activo en las transacciones bancarias a que se realicen a una velocidad acelerada, con evidentes provechos en lo que respecta a la seguridad y protección de los bienes delictivos, lamentablemente hecho que sucede en la coeternidad. (Soto, 2013, p. 11).

Con lo acotado anteriormente es algo muy paralelo el hecho de que la tecnología por una parte avance y de esa manera ayude a la implementación de nuevos controles para mitigar el lavado de activos, también tiene la parte negativa y es que hace que las transferencias sean interbancarias y más rápidas.

El tercero es un elemento comprometido con el auge de las funciones del lavado son los “paraísos fiscales”. Estas autoridades simplifican el anonimato a través de sociedades fiduciarias, compañías de negocios internacionales, por lo que los paraísos fiscales tratan de una u otra manera que los activos ilícitos por canales bancarios lo que se transfigura en un eslabón ineludible para el lavador e inaccesible para las jurisdicciones en la cadena del lavado.

Por ultimo tenemos al “Secreto Bancario”, que objeta a una disposición pública, pues lo que trata de hacer es garantizar la confidencialidad y seguridad de cuestiones privadas, y a la vez que permite el equilibrio de la organización financiera. Sin embargo se complica las indagaciones penales al limitar la entrega de información por parte de los gubernamentales que la invocan, lo que dificulta y dilata las indagaciones oficiales.

## **Consecuencias**

Por lo general, el lavado de activos genera consecuencias socioeconómicas desfavorables que justifican su penalización y, dentro de dicho entorno, su previsión.

Principalmente, genera lo que es la competencia desleal, porque al lavador no le importa generar utilidades cuando se desarrolla actividades económicas. Siendo su objetivo el asignar a los ingresos delictivos de aspecto de licitud, no producir ganancias.

De modo que puede operar en contextos económicos donde la sociedad privada legal no formaría negocios, ya sea por exteriorizar condiciones económicas adversa o por tratarse de secciones económicamente no productivo.

El lavado de activos fomenta la economía informal, si bien no es un delito ni genera una economía criminal, se agrava por la ausencia de mecanismos de control competentes, puede transfigurarse en un cobijo de ocupación criminal y en sector de ocultamiento e permuta de incorporación y capitales delictivos.

La falta de un control o autoridades competentes hace que el lavado de activos, pueda influenciar demasiado fácil, rápida y sencilla, en cualquier entidad o sociedad que no tengan implementando un control en su organización, de manera que se encuentre vulnerable, al no tener ningún filtro que pueda prevenir o mitigar este delito como es el blanqueo de capitales. (Arbulú, 2015, p. 45).

A su vez también origina, en la medida que los activos sucios suelen inmigrar de la economía donde se sitúan ante la contingencia de que sean descubiertos por las autoridades correspondientes, lo que origina cambios radicales en los tipos de cambios, fluidez del método financiero.

El lavado de activos fomenta las actividades criminales, ya que hace productivo la intervención de la criminalidad organizada, en donde el menester de legalizar los capitales delictuosos es casi consubstancial a su semejante existencia, accediendo al disfrute de las ganancias, el aseguramiento y su recapitalización de sus capitales. De igual modo, coadyuva la corrupción gubernativa para asegurar su exención.

## **Bien Jurídico Protegido del Lavado de Activos**

Teniendo en cuenta las definiciones antes descritas así como los argumentos que la sustentan, nos permiten afirmar que en el delito materia de investigación, el capital jurídico predilecto sería el edicto socio económico.

Edicto socio económico que tiene relación directa con el interés que el Estado tiene en la regulación y aseguramiento de la economía a fin de que no afecta a los ciudadanos, así mismo, comprende también el interés que se tiene respecto de cada individuo tanto en la producción de un determinado bien de consumo, así como en su distribución y, por último, implica también considerar el desarrollo de una actividad económica cualquiera la misma que tiene la finalidad de lucro.

### **Normativas**

#### **Convención de Viena**

La determinación de estandarizar y condenar el blanqueo de capitales tuvo su fuente en el desarrollo de replanteamiento del régimen universal contra las drogas, que comenzó a finales de 1984 y término en la inscripción de 1988 en la ONU en oposición del Comercio ilícito de drogas y componente Psicotrópicas.

Este título universal se proyectó en los acontecimientos tácticos que debían sobreponerse al comercio ilegal y a la adquisición indebida de narcóticos fiscalizada, en conjunto de los estados asociados a la Organización de la ONU. Con la creación y aceptación de la Convención que está situada en la capital de Viena, donde se le denominó “La convención de Viena”. El cual se distingue de las demás convenciones predecesoras de 1961 y 1971, en lo referente a los mecanismos que determinan dimensiones exclusivamente penal.

Entre sus distinguidas contribuciones fueron la estandarización con respecto al lavado de dinero precedentemente del comercio ilícito de estupefacientes, fomentando la incorporación de parámetros para la confiscación de patrimonios generados por el delito, extradición, y la cooperación judicial correlativa. (Prado, 2013, p. 95).

Con lo acotado por el autor se señala que lo primordial de las mejoras que incluye la Convención, fue la criminalización del lavado de activos procedente o producido del comercio ilegal de narcóticos, como un delito independiente, con estandarizar penas determinantes.

La descripción de esta determinación administrativa criminal, fue que en esencia que el tráfico de drogas tiene como función económico de tajadura y organización capitalista, de manera que sería contingente inspeccionar a través de dispositivos que perjudican en su amplitud el financiamiento y reinversión.

Por lo tanto, contrarrestándolo o restringiendo su movimiento y uso de los activos de la estructuración ilegal. Una compañía que carece de patrimonio, ni plaza, su distribución de comercio, su personal competente, por ende caerá y se acabara económicamente. Por lo cual ese era la intención que buscaba la Convención de Viena.

### **Convención de Palermo**

Se fundó a finales del año 2000, en el cual se realizó en Palermo - Italia, 124 países de los 189 conformantes de la Organización de la Naciones Unidas lo cuales se suscribieron a la Convención de Palermo, que consta de 41 artículos.

Este convenio tiene dos objetivos primordiales. El primero tiene la finalidad de eliminar las semejanzas entre los métodos jurídicos territoriales que en el pretérito hubiese podido bloquear la contribución recíproca. El segundo constituye reglamentos para las legislaciones domésticas, de manera que se pueda combatir con mucha efectividad la criminalidad estructurada. Asimismo, en este convenio sobresalen dos estrategias elementales: Armonizar los reglamentos nacionales de los países parte para estandarizar infracciones en común con el propósito de conseguir la semejanza de las acciones. Consecuentemente es el de extender esquemas de colaboración entre los países para los recursos de extradición y colaboración jurídica mutua.

Uno de las figuras más destacadas de la Convención de Palermo, es haber conseguido una descripción sobre Criminalidad Organizada para todos los países pertenecientes.

En el año 2000, se admitió la Convención de Palermo, concernientemente ha tenido una relevancia mucho más insondable que la Convención de Viena. Además que penalizo la colaboración de un individuo en una agrupación delictuosa organizada, el lavado de activos procedente de una catalogación más amplias de delitos concluyentes y la corrupción, por último fomento la integración de las medidas para aplicar responsabilidad penal a las personas jurídicas. (Prado, 2013, p. 39).

Con respecto a lo mencionado, el convenio está básicamente dirigido a fomentar la colaboración en el conflicto contra la delincuencia organizada, y en él se precave medidas

que los países firmantes accedan a adoptar en extensión como la colaboración legítima mutua, la inspección de la corrupción o blanqueo de activos. Asimismo, se aproximan cuestiones como las mediciones judiciales, la colaboración negligente, las indagaciones judiciales y los procedimientos especiales de búsqueda criminal. La signatura de la Convención en Palermo que se dio a finales del año 2000 creando y/o destacando un hito en la consolidación de nuestro conflicto en lucha de la criminalidad estructurada. Concernientemente pidió el íntegro de los países a que revaliden el tratado y sus formalidades lo más pronto posible y a que pongan el empuje en esos instrumentos sin retrasos.

### **El Grupo de Acción Financiera Internacional (GAFI)**

El 1989 se creó el ente intergubernamental designado (GAFI), con la finalidad de instaurar normas y fomentar el objetivo de implementar dimensiones legítimas, reglamentarias y activas para la lucha contra el (LA/FT) y diferentes amenazas a la integridad de la organización financiera. El GAFI se ocupa de extender y fomentar políticas, en niveles territorial e internacional, para transportar las enmiendas legales y reglamentarias que accedan a luchar el (LA/FT).

Hasta la fecha, el GAFI está constituido por 37 miembros (35 países más la Comisión Europea y el Consejo de Cooperación para los Estado Árabes del Golfo Pérsico) y 8 comunidades regionales como entes asociados; entre los que se halla el Grupo de Acción Financiera de América Latina (GAFILAT). La organización del GAFI está conformado por un director, un Vicedirector, un secretario directivo y cinco agrupaciones de trabajo.

El GAFI ha creado una sucesión de recomendaciones que son el tipo internacional para el conflicto contra el LA/FT. Las principales recomendaciones fueron propagadas en 1990, consecuentemente fueron reexaminadas en 1996, 2001, 2003 y más actualmente en 2012, con el elemento de respaldo para que se mantengan renovadas y sobresalientes, ya que están designadas a ser de uso universal.

El GAFI promulga periódicamente un Registro de Países y Territorio de No Colaboradores, incluidos en vista de que tenga imperfecciones a percibir en la implementación de su asesoramiento, bajo métodos como la desaparición o inapropiada regulación e inspección bancaria, la presencia de medidas de identidad de clientes inapropiados, cuentas incógnitas y nombres falsos, carencia de registros en el transcurso de 5 años, sigilo societario y

bancario, ausencia de una UIF o inapropiado sistema de reportes sobre actividades dudosas. (Del Cid, 2007, p. 4).

Con lo acotado anteriormente, un precedentemente se evidencia que constantemente el GAFI promulga una lista de estados o territorios que no contribuyen. La última actualización de esta lista se dio a concluir en febrero de 2015 e incorpora a 2 países en la lista roja: Corea del Norte y Irán, 3 en la lista negra: Birmania, Argelia y Ecuador y 13 países en la lista gris: Siria, Laos, Guinea, Uganda, Yemen, Sudán, Panamá, Irak, Indonesia, Papúa Nueva, Angola, Afganistán, Guayana.

Por otro lado, cabe precisar que son incluidos a deficiencias advertidas en la implementación de sus recomendaciones, bajo criterios como la ausencia o inadecuada regulación y supervisión bancaria.

Asimismo, este ente vigila el avance de sus integrantes en el uso de las dimensiones obligatorias para ejecutar lo organizado en las 40 sugerencias a través de valoraciones bilaterales reguladas. En lo que respecto de los estados no afiliados al GAFI, son valorados por las comunidades territoriales a los que conciernen, de manera que para el Perú es el GAFILAT.

### **Grupo de Acción Financiera de Latinoamérica (GAFILAT)**

El GAFILAT fue fundado el 8 de diciembre de 2000 en Colombia, Cartagena de Indias, con la rúbrica del Memorando de Entendimiento adicional de la asociación de los 9 países: Perú, Argentina, Uruguay, Ecuador, Bolivia, Colombia, Brasil, Ecuador, Chile.

Consecuentemente se integraron como asociados plenos Honduras, Nicaragua, Guatemala, Cuba, Panamá, Costa Rica, México. Es principal referir que el GAFILAT anteriormente tenía como denominación Grupo de Acción Financiera de Sudamérica (GAFISUD), no obstante, con la incorporación de diferentes gobernaciones del Caribe, en el 2014 se admitió por unanimidad el cambio de su título.

Tiene por finalidad la lucha contra el LA/FT, comprometido con el mejoramiento continuo de los regímenes nacionales en contra de ambos asuntos y la investigación en las diferentes estructuras de colaboración entre los estados conformados”. (Arbulú, 2017, p. 17).

Por lo cual el GAFILAT se estructura y dirige actividades de preparación para sus miembros, y se ejecutan periódicamente Evaluaciones Bilaterales a los semejantes a través del nivel de ejecución efectivo de las Recomendaciones del GAFI. En este caso el Perú, que es uno de

los miembros fundadores, ha sido evaluado por GAFILAT en los años 2003,2005 y 2008, lo cual próximamente pasara a ser evaluado en la Cuarta Ronda de Evaluaciones Bilaterales en el 2017-2018.

### **El Grupo Egmont**

Fue creado en 1995 con la finalidad de potenciar el crecimiento de Unidades de Inteligencia Financiera (UIF) y el intercambio de indagación. Además es internacionalmente reconocido, ya que lo conforman más de 150 UIF de diferentes jurisdicciones del mundo.

El grupo se manifestó como una decisión de los representantes de determinados países e organizaciones internacionales cuya inclinación era analizar sobre las sociedades especializadas en lavado de activos, instaurando una primera malla de UIF para la incitación de la colaboración internacional.

El Grupo Egmont agrupa a todas las UIF de todo el mundo que ejecutan sus estándares mínimos, fomentando el crecimiento de las UIF, tanto como la contribución internacional en lo referente a la preparación, intercambio de indagación y de conocimientos, y ha proyectado un compendio de cien casos para el aplicación para combatir contra el lavado de dinero. (Del Cid, 2007, p. 42).

Con lo señalado anteriormente se desarrolla que El Grupo Egmont uno de sus principales objetivos es proporcionar un escenario destinado a incrementar la colaboración en el combate contra LA/FT y fomentar la implementación de proyectos nacionales en este entorno. Donde todas las organizaciones, como entidades y empresas, logren la unificación para crear una cultura organizacional donde se promueva y constantemente se dé capacitaciones ya sea para la empresa como para sus trabajadores.

Asimismo, ofrece soporte a los países, con referencia de diferentes líneas de trabajo como colaboración internacional, intercambio correlativo de información, preparación, pasantías y soporte para el crecimiento de instrumentos tecnológicos seguros.

### **Unidad de Inteligencia Financiera del Perú (UIF)**

La UIF del Perú es el gestor de examinar, percibir, y trasladar reportes para el descubrimiento del LA/FT; de manera que, colabora en implementar por parte de las personas obligadas, el sistema que prevención para detectar y reportar operaciones sospechosas de LA/FT.

Fue creada mediante Ley N° 27693 de abril del año 2002, modificada por Leyes N° 28009 y N° 28306 y reglamentada mediante el Decreto Supremo N° 163-2002-EF modificado por Decreto Supremo N° 018-2006-JUS. Ha sido incorporada como Unidad Especializada en la SBS mediante Ley N° 29038 de junio del año 2007, y cuenta con autonomía funcional y técnica.

La UIF es una entidad adscrita a la Superintendencia de Banca y Seguros (SBS) que se encarga de recibir los reportes de operaciones que llegan desde los bancos, notarias e inmobiliarias. Luego hace un análisis de la información y envía un informe al Ministerio Público. Su labor es clave, en el combate contra el lavado de dinero, una modalidad criminal propia del narcotráfico, la corrupción, la tala ilegal y el contrabando. (Abanto, 2017, p. 22).

Como lo señalado, la UIF es el ente que se encarga de aceptar todas las transacciones que vienen desde las inmobiliarias, bancos y notarias. Donde se le da un riguroso análisis a cada transacción hecha, de manera que la más mínima sospecha, indicios o que existe un desbalance injustificado se reporta al Ministerio Público, el cual donde vemos que la función que tiene la UIF en cada estado es mitigar el lavado de activos, ya sea en la manera en que se realice.

No hacerlo como lo exige la ley administrativa de la materia implica la comisión de un grave delito que tiene una pena máxima de hasta ocho años de prisión, sin perjuicio de otras graves responsabilidades, el tema más importantes es que la información financiera que proporciona la UIF y que es alimentada en forma permanente por los sujetos obligados, no solo resulta una información clave para conocer las actividades financieras y el perfil económico de cualquier persona.

Sino que es un documento que tiene un valor estratégico para detectar operaciones sospechosas o inusuales, con mayor razón cuando no existe una justificación razonable y aparente que pueda demostrar los procedimientos ejecutados y lícitos que ha usado una persona para incrementar su patrimonio.

Tanto como la UIF y el gobierno corporativo tienen que trabajar de la mano y estar la mayoría de veces, por no decir siempre, a la vanguardia, y más aún que en este tipo de delitos que está en constantemente cambio, sin embargo también ellos tienen que estar en la creación y/o implementación de controles para poder mitigar este tipo de delito, que evoluciona de forma muy abrupta. Y la única manera de poder hacerle el frente es creando controles y fomentando la cultura organizacional.

## **La Comisión Interamericana para el Control del Abuso de Drogas (CICAD)**

Es el foro gubernamental de la semiesfera occidental que afronta las consecuencias vinculadas con la elaboración, tráfico y adquisición de estupefacientes ilegales. Es conveniente resaltar que fue constituida por la Asamblea General de la Organización de Estados Americanos (OEA) en 1986. Cada jurisdicción miembro nombra a un representante de prominente jerarquía a la Comisión, lo cual se agrupa dos veces al año. En lo que respecta de la CICAD utiliza programas de operación a través de su Secretaria Ejecutiva para motivar la colaboración y coordinación entre los países pertenecientes

Dichos proyectos se dirigen en precaver y evitar el abuso de narcóticos, disminuir los ofrecimientos y recursos de estupefacientes ilícitos, vigorizar a las sociedades a que mejoren los mecanismos para poder controlar el consumo de drogas, el mejoramiento de las leyes de control en los temas relacionados con el lavado de activos.

El CICAD, fomento la penalización del LA/TF, la confiscación de bienes, fruto o mecanismos del delito, la adecuación de medidas acoplables a las sociedades y actividades financieras, tales como la notificación de intercambios financieros dudosas”. (Arbulú, 2015, p. 43).

Su cometido principal de la CICAD es vigorizarlas las amplitudes humanas e sociedades de sus Estado miembros para aminorar la fabricación, tráfico y uso de narcótico ilícitos, y afrontar las secuelas sanitarias, colectivo y punibles de la discutible droga. La CICAD es una delegación de la estructuración de Estados Americanos que tiene los subsecuentes objetivos: Fomentar la contribución multilateral, la ejecución de programas para precaver y ajustar el exceso de drogas, fomentar la indagación en lo concerniente a los estupefacientes, realizar tasaciones multilaterales periódicas a través de las jurisdicciones miembros, frente a las drogas.

Basado en el CICAD, es la que fomentar a nivel gubernamental o supranacional la cultura organizacional donde todas las empresas a nivel mundial estén unidas, donde informen o reporten las actividades ilícitas como es en este caso el delito de lavado de activos por lo que la lucha es constante. Ya que se viene mitigando de años en la radiación del lavado de activos.

## **Decreto Legislativo N° 1106**

El lavado de activos es, esencialmente, un ilícito de naturaleza penal que, está tipificado en una norma con rango de ley como es el Decreto Legislativo N° 1106, modificado por el Decreto Legislativo 1249, emitiendo en virtud a una delegación de facultades conforme al Art. 104 de la Constitución Política.

Como proceso, las operaciones de lavado no siempre discurren a través de las tres etapas que la integran, si pensamos en el conjunto de los negocios y contratos sobre los que yace dicho ilícito, vemos una realidad compleja que engulle la didáctica clasificación tripartida que corresponden a sus fases.

El lavado de activos persigue romper la atadura que uno a los activos con su origen criminal, por lo que el cambio de apariencia como procedente de una actividad legítima es primordial para concretar su propósito. El lavado de activos se materializa mediante una serie de operaciones que se ejecutan sobre los activos designados, que en la práctica se traduce en actos jurídicos o contratos que disfrazan su verdadera finalidad.

Las operaciones pueden ser de cualquier índole, adquiriendo una connotación propia atendiendo al tipo de actividad por la que transita. Finalmente, la incorporación de los activos maculados en el torrente económico permite camuflarlos y confundir acerca de su real origen, y disponer de ellos cualquier sea el destino que se les dé.

La persecución del delito de lavado de activos en el Perú se dio paralelamente con la intensificación del conflicto contra el tráfico ilícito de drogas, de ahí que la tipificación del delito de lavado de activos se vinculaba originariamente y únicamente con dicho delito, vale decir se tenía como único delito fuente generador el ilícito de lavado de activos, al delito de tráfico ilícito de drogas es así que mediante el Decreto Legislativo 736 (Promulgado el 8 de noviembre de 1991), se adicionó al Código Penal dos artículos (296-A y 296-B), los cuales tuvieron por función criminalizar los actos de lavado de dinero provenientes del narcotráfico.

No obstante, posteriormente el Congreso de la República decidió no ratificar dicho Decreto Legislativo 736 y reemplazarlo, por una ley que asimilaba el lavado de activos a una receptación patrimonial agravada, pero frente a las críticas mediante el Decreto Ley 25428 (promulgado el 9 de abril de 1992) se volvió a tipificar las conductas de lavado de activos, en el marco de los delitos de tráfico ilícito de drogas mediante la incorporación de los artículos 296°-A y 296°-B en el Código Penal.

En principios del nuevo milenio se observó, en los procesos contra distintos representantes del gobierno saliente, que los tipos de lavado de activos tenían una serie de vacíos que hacían necesaria una profunda reforma, en lo referido al delito fuente, por lo que finalmente, el Congreso promulgó la Ley N° 27765, con fecha 26 de junio de 2002, donde en su art. 1°, se reprimía los actos de conversión y transferencia y en su art. 2°, los actos de ocultamiento y tenencia y, se desmembró el delito fuente de su lugar originario y, lo reguló en un artículo separado, esto es, en su artículo 6°, donde además se amplió los delitos fuentes que dan lugar a los activos de origen ilícito.

Igualmente, el Decreto Legislativo 986, vigente desde el 22 de julio de 2007, mantuvo en su artículo 6°, la regulación del delito fuente en un artículo independiente e incorporó nuevos delitos fuentes a los delitos de terrorismo, extorsión, trata de personas; tráfico de inmigrantes, contra el patrimonio en su modalidad agravada, asimismo, estableció cláusula abierta al consignar como delitos fuente "u otros similares que generen ganancias ilegales".

Luego el vigente Decreto legislativo N° 1106, siguió sin incluir el delito fuente en la misma disposición que tipifica dicha figura delictiva, vale decir en los artículos 1°, 2° y 3°, ya que continuó regulándolo en un articulado independiente, específicamente en el artículo 10°,

En términos sencillos el lavado de activos es el proceso por el cual se busca introducir en la estructura financiera y económica de un país, recursos (dinero, bienes, efectos o ganancias) provenientes de actividades ilícitas (delitos precedentes) con la finalidad de darles apariencia de legalidad.

Para algunos el problema surge en esta última frase debe interpretarse para definir cuáles son esos otros delitos. Algunos interpretan que eso supone todo tipo de delitos, otros sostienen que si fuera así los congresistas debieron poner "todos los delitos del Código Penal", pero no lo hicieron. Por tanto, al no hacerlo así, no todos los delitos son fuentes de lavado de activos y que solo serían fuentes aquellos de gravedad, con penas mayores a los cuatro años (el mínimo para una prisión preventiva), el resto de delitos no.

Igualmente algunos sostienen que el delito de lavado de activos es autónomo del delito fuente, que no es necesario probar la procedencia ilícita de los fondos, es suficiente la sospecha y que se pueda investigar y sancionar las ganancias provenientes de cualquier delito. Otros dicen que eso no es posible, que afecta el derecho de defensa.

Además, señalan que debe haber certeza sobre la procedencia ilícita de los fondos, para lo cual es necesario precisar cómo y cuándo se generaron. Esto, dicen, es necesario, primero para que el investigado pueda defenderse y, luego, para que el juez defina la pena que impondrá.

### **El Decreto Legislativo N° 1249**

Siendo el importante la modificación de su artículo 10°, que en su primer párrafo señalaba; "El lavado de activos es un delito autónomo por lo que para su investigación y procesamiento no es necesario que las actividades criminales que produjeron el dinero, los bienes, efectos o ganancias, hayan sido descubiertas, se encuentren sometidas a investigación, proceso judicial o hayan sido previamente objeto de prueba o de sentencia condenatoria".

Como se ve si bien dicha norma conservaba la disposición de la autonomía del delito de lavado de activos respecto del delito fuente, pero tenía el defecto que solo señalaba que para su investigación y procesamiento no era necesario que las actividades criminales que produjeron el dinero hayan sido descubiertas, lo que conllevaba a una interpretación literal de la norma que podía dar lugar a que se concluya que la autonomía del delito de lavado de activos solo se circunscribía al ámbito de la investigación y procesamiento, empero no al ámbito de la sanción, implicando de ese modo que para condenarse o sancionarse, si debía de acreditarse el delito fuente.

Por ello el Decreto Legislativo N° 1249, señaló el mismo texto normativo, pero agregó la expresión "sanción", dejando de ese modo claro que la autonomía del lavado de activos se extiende a tres ámbitos; "investigación, procesamiento" y también al de la "sanción", dejando de ese clarificado que en las tres etapas, no es necesario la acreditación del delito fuente.

Luego de haber basado en el decreto legislativo se hizo una doctrina jurisprudencial vinculante dictada por la corte suprema Casación dictada por la segunda sala penal transitoria de la corte suprema: casación n° 92 – 2017 Arequipa.

### **Casación N° 92 – 2017 Arequipa**

La Sala Penal Suprema Transitoria presidida por Hinostroza Pariachi emitió esta sentencia al evaluar una investigación por lavado de activos en Arequipa al principal socio del club Melgar, el inversionista Jader Harb Rizqallah Garib, donde la fiscalía lo acusaba de lavado de activos provenientes de fraude en la administración de persona jurídica.

Concluye también la Sala Suprema que el delito fuente o delito previo es el que permite asignar la característica de ilicitud al objeto material del delito y, que si no existiera un delito previo, no habría injusto de conversión u ocultamiento de los bienes y para su tipificación siempre ha exigido un vínculo normativo con el delito previo.

Por lo tanto según el fallo emitido, la fiscalía debe demostrar el "delito fuente" y comprobar que la persona investigada conocía el origen mal habido del dinero que se encuentra en investigación. En ese contexto, el fallo tiene tres elementos vinculantes de obligatorio cumplimiento:

Primero, que el delito fuente, es aquel que produce las ganancias ilegales, es un componente del lavado de activos; segundo, que solo pueden constituir delitos fuentes de lavado de activos, solo ciertos delitos graves con amplitud de generar ganancias ilegales y tercero, que para que un ilícito penal sea considerado delito fuente del lavado de activos se debe tomar en cuenta la descripción del suceso factico, que el autor del ilícito sepa que se trata de un delito previo al lavado de activos, que exista amplitud de producir ganancias ilegales y que se trata de un tipo penal grave en función a la pena.

También en dicha casación se concluyó que el delito de fraude en la administración de las personas jurídicas no es un delito fuente, por no estar en la lista de ilícitos fuente fijada en la ley, siendo el fraude un delito menor, con pena de cuatro años de prisión suspendida como máximo.

La referida casación mereció severos cuestionamientos en especial de parte de la fiscalía, quien señalaba que el estándar probatorio que estableció en su momento la Segunda Sala Penal Transitoria hace casi imposible procesar a los lavadores profesionales de dinero, quienes, según sostiene el Ministerio Público, no tienen por qué saber el origen delictivo de la plata que van a blanquear en el sistema financiero para incurrir en delito, ello motivó a que el Fiscal de la Nación Pablo Sánchez Velarde señalara que tal fallo generaría impunidad en los casos de lavado de activos y que se podrían archivar casos importantes de delito de lavado de activos y, solicitará al Presidente del Poder Judicial que convoque a un pleno casatorio en la Corte Suprema para que defina el procedimiento en adelante.

Dados ciertos puntos encontrados en la doctrina jurisprudencial vinculante se hizo un pleno jurisdiccional Casatorio para definir las incertidumbres y disputas que aún había luego de haberse dado dicha jurisprudencia donde el pleno jurisdiccional casatorio de las salas penales permanente y transitorias sentencia plenaria casatoria N° 1-2017/CIJ-433.

Mediante este pleno que tuvo como magistrado coordinador de dicho Pleno, César San Martín Castro, resolvió dejar sin efecto el carácter vinculante de la sentencia casatoria N° 92-2017- Arequipa del 8 de agosto del 2017.

Se precisó en este pleno que no era posible, rechazar o poner en duda la autonomía del delito de lavado de activos en nuestro sistema penal y que no cabía merced a prácticas hermenéuticas de reducción teleológica negativa que resultan afectando el principio de legalidad, obstruir o evitar la investigación, juzgamiento y sanción de un delito de relevante significado político criminal como el lavado de activos.

Colocando como condición necesaria y previa la identificación específica de la calidad, circunstancias, actores o destino jurídico que correspondan a los delitos fuentes o precedentes que pudieron dar origen o de los cuales derivaron los bienes objeto de posteriores operaciones de colocación, intercalación o integración y que optar por una forzada interpretación de esas características, conllevaría vaciar de contenido el objetivo y la utilidad político criminal del artículo 10, debilitando con ello la criminalización nacional e internacional del delito de lavado de activos y su potencial impunidad.

Igualmente, se señaló en torno a los agregados del artículo 10 del Decreto Legislativo N° 1249, que en su exposición de motivos se explica, que si bien se señala expresamente la autonomía del delito de lavado de activos, empero una interpretación literal de la norma podía llevar a concluir que dicha autonomía se circunscribe solo al ámbito de la investigación y procesamiento, más no al ámbito de la sanción. En consecuencia, se introduce la expresión "sanción" para clarificar que la autonomía del lavado de activos abarca a los tres ámbitos: investigación, procesamiento y sanción.

También se concluyó que la exigencia de una condición de gravedad delictiva, basada sólo en el límite máximo de la penalidad conminada, constituía también una reducción teleológica negativa y contraria al principio de legalidad y que devenía en innecesario e inconveniente, para un estándar de eficacia de las políticas nacionales, regionales e Internacionales de previsión y represión penal del blanqueo de capitales.

Desarrollar nociones de gravedad que perjudican la útil y adecuada regulación actual del artículo 10 del Decreto Legislativo 1106, la misma que involucra toda actividad criminal capaz de producir ganancias ilegales, aludiendo la ley solo a actividades criminales que tengan la capacidad de generar ganancias ilícitas y requerir el auxilio de operaciones de lavado de activos. La ley no alude a un elemento de gravedad de la actividad.

Y para iniciar diligencias preliminares solo se exige elementos de convicción que ostenten una “sospecha inicial simple”, para formalizar la investigación preparatoria se necesita “sospecha reveladora”, para acusar y dictar el auto de enjuiciamiento se precisa “sospecha suficiente”, y para proferir auto de prisión preventiva se demanda “sospecha grave” y que la sentencia condenatoria requiere elementos de prueba más allá de toda duda razonable.

### **I Pleno Casatorio Penal de la Corte Suprema N° 1-2017.**

La misma se llevó a cabo a requerimiento del Fiscal de la Nación para que se aborde en un pleno Casatorio la contradicción que representó la sentencia Casatoria vinculante N° 92-2017-Arequipa, con sentencias anteriores de la propia Corte Suprema.

En dicha casación se fijó como puntos a discutirse; a) La autonomía del delito de lavados de activos frente a lo establecido en el artículo 10° del Decreto Legislativo 1106 modificado por el Decreto Legislativo 1249, b) Analizar la noción de gravedad en los delitos fuentes y su relación con la disposición legal "cualquier delito con capacidad de generar ganancias ilegales", establecido en el segundo párrafo del artículo 10° del Decreto Legislativo 1106 modificado por el Decreto Legislativo 1249 y c) El estándar de prueba en el delito de lavado de activos durante las etapas de investigación, juicio y sentencia.

Con relación a la autonomía del delito de lavados de activos, la casación concluyó que ninguno de los dispositivos internacionales contienen una disposición específica, como si la contienen los Decretos Legislativos 1106 y 1249, que resaltan la autonomía de dicho delito, resultando si aplicable el Reglamento Modelo sobre delitos de lavado de activos de la Comisión Interamericana de la OEA, quien demandó la criminalización del lavado de activos como un delito autónomo, lo cual ha sido conservado por nuestro ordenamiento legal vigente. Que con la entrada en vigor del Decreto Legislativo 1106, en su artículo 10°, se volvió a ratificar la autonomía de tal delito frente al delito fuente y, se volvió a ratificar mediante el Decreto Legislativo 1249, donde para clarificar que tal autonomía no solamente se extendía a la etapas de "investigación y procesamiento" conforme se señalaba literalmente en el Decreto legislativo 1106, se agregó la expresión de "sanción", dejando de ese modo claro que la autonomía del lavado de activos no solo se extendía al trámite procesal (investigación y procesamiento), sino que también se extendía a la sentencia condenatoria (sanción), no siendo necesario la identificación específica; de las circunstancias, de los actores y fechas cronológicas referido al delito fuente que dieron origen a las ganancias

ilegales y que optar por tal interpretación conllevaría a vaciar de contenido el objeto del artículo 10° debilitando el delito de lavado de activos.

Con relación a la noción de gravedad de los delitos fuentes frente a la disposición legal "cualquier delito con capacidad de generar ganancias ilegales", establecido en el segundo párrafo del artículo 10° del Decreto Legislativo 1106 modificado por el Decreto Legislativo 1249; en la referida casación se señaló, que la misma norma legal precisa claramente que el origen ilícito debe corresponder a cualquier actividad criminal que generen ganancias ilícitas, pudiendo ser ésta cualquier delito y, que por lo tanto la exigencia de que el delito debe ser grave, constituye una limitación negativa contraria al principio de legalidad, concluyendo la casación que la noción de gravedad resulta innecesario e inconveniente en la prevención y represión del blanqueo de capitales establecido en el artículo 10° del Decreto Legislativo 1106 y modificado por el Decreto Legislativo 1249, ya que estos involucran a toda actividad capaz de generar ganancias ilícitas.

Con relación al estándar de prueba en los delitos de lavado de activos, durante sus etapas de investigación, juicio y sentencia; la referida casación señaló, que no puede pretenderse que deba existir determinación concreta y específico del delito fuente, de su cronología, de los roles de los agentes y que éstos se encuentren individualizados para los efectos de pueda acusarse y emitirse condena por este delito, además de que la especificidad del delito previo no es el objeto de la acusación y que basta solo la acreditación de actividad criminal de "modo genérico", tampoco se necesita que exista una condena anterior del delito fuente, ya que en el último párrafo del artículo 10°, se señala; "El origen ilícito que conoce o debía presumir el agente del delito podrá inferirse de los indicios concurrentes en cada caso", quedando de este modo ratificado que por la realidad criminológica del delito de lavado de activos, puede acudirse a la prueba por indicios, ya que por lo general en este tipo de delitos no se cuenta con pruebas directas dada la capacidad de camuflaje y hermetismo con que actúan sus redes criminales, apareciendo entonces la prueba por indicios como el método más idóneo en la mayor parte casos, para poder acreditarse la comisión de las ganancias ilegales y del delito de lavado de activos.

### **El Desbalance Patrimonial**

Se denomina desbalance patrimonial cuando los gastos realizados por las personas son mayores que su patrimonio o los ingresos que se ha declarado declarados ante la Sunat, lo

cual pues constituye indicios de la existencia de rentas que no han sido declarados ante dicho ente recaudador.

Por su lado la Sunat entiende como desbalance patrimonial, a un incremento patrimonial que no se encuentra justificado ante el ente recaudador, esto es, cuando aumenta el patrimonio del contribuyente sin que consiga acreditar la causa que lo origina. Esto se puede vislumbrar en los sujetos que poseen gran capacidad de gasto y/o presentan signos de riqueza exteriores, pero que no guardan relación con su nivel de ingresos declarados ante la Sunat, encontrándose por ende sujetos a fiscalización por presentar incrementos patrimoniales que no se encuentra justificados

Como ubica la Sunat los desbalances patrimoniales. La Sunat para ubicar desbalances patrimoniales se vale del cruce de información de distintas fuentes, mediante los cuales obtiene información sobre gastos, transacciones y consumos de las personas, entre tales fuentes, se tiene por ejemplo la información que se deriva del impuesto a las transacciones financieras (ITF), de la SUNARP (registro de propiedades), del Servicio de Administración Tributaria (SAT) (del Registro vehicular), de Aduanas, de la Superintendencia de Banca y Seguros (SBS), Infocorp y de los Notarios, donde se declaran las compra ventas de inmuebles y bienes, así como de la declaración anual de operaciones realizados con terceros, donde se declaran las operaciones realizadas con proveedores y clientes y, de los clubes de playa y privados.

### **Quienes cometen el desbalance patrimonial**

El desbalance patrimonial los pueden cometer las personas naturales y las personas jurídicas, llámese empresas comerciales, industriales, de servicios etc. ya que en toda persona natural o jurídica debe haber siempre un equilibrio entre lo que gasta y los ingresos que percibe, si esta fórmula no se cumple, se tendrá a la vista un desequilibrio económico que se denomina desbalance patrimonial. Lo malo no es que exista desbalance patrimonial, ya que la persona podría demostrar que se derivan de rentas no declaradas, lo malo es que la persona no pueda demostrar tal incremento patrimonial y ello se debería obviamente a que provendrían de una actividad ilícita.

### **El desbalance patrimonial constituye delito**

Esto depende del hecho que ocasiona el desbalance patrimonial, ya que si se deriva de rentas u operaciones no declaradas en tal caso no constituirán delitos, constituyéndolos si cuando

se derivan de falta de pagos de tributos (Decreto legislativo 813) o de lavado de activos (Decreto legislativo 1106) de ganancias ilegales y, esto se produce cuando las personas luego de requerido la información necesaria para que justifiquen el desbalance patrimonial, no han podido sustentar su incremento patrimonial, así por ejemplo si en un lapso de tiempo se tiene bienes por un valor de S/ 200,000, no obstante que los ingresos solo ascienden a S/ 100,000, se estará frente a un típico caso de desbalance patrimonial.

Desbalance patrimonial y el delito de lavado de activos.- Esto interesa al caso, ya que como se sabe el delito de lavado de activos constituye un tema relacionado con la tesis que nos ocupa, el cual se traduce en camuflar el origen de las ganancias de bienes que provienen de actos ilícitos, haciéndoles ingresar en la economía formal ya sea través de operaciones bancarizadas o mediante la compra venta de inmuebles y/o otros bienes.

El motivo fundamental por las cuales toda persona puede verse inmerso en una investigación por el delito de lavado de activos, es precisamente por la existencia de un desbalance patrimonial en su patrimonio, vale decir cuando la persona natural o jurídica no puede justificar la diferencia existente entre lo que gana y lo que gasta. A esto se aúna la realización de transacciones comerciales que igualmente no pueden ser justificadas por la persona.

Casos Emblemáticos.- Como casos sonados de desbalance patrimonial en el Perú, tenemos el de Gerald Oropesa conocido como el Tony Montana peruano, quien fue acusado de comandar una organización de narcotráfico internacional, ya que en los papeles aparecía que percibía S/ 12,0000 como gerente de una empresa de limpieza pero gastaba cerca de medio millón de soles al mes en la compra de vehículos lujosos, fiestas, viajes y ostentar un tren de vida de millonario.

Otro caso emblemático fue el del abogado Orellana quien fue acusado por lavado de activos. También podemos citar la investigación abierta por el Ministerio Público contra Nadine Heredia esposa del ex presidente Ollanta Humala por el presunto delito de lavado de activos, al advertirse depósitos de dinero en sus cuentas bancarias por supuestamente haber realizado servicios profesionales como justificación de tales ingresos; siendo igualmente sujeto a investigación por el mismo delito el ex presidente Alejandro Toledo, esto motivado por las compras millonarias efectuadas tales como una casa en la Molina y una oficina de Lujo cerca al Derby: En todos estos casos la investigación se inició por la existencia de indicios de que los aludidos ostentaban patrimonios injustificados o habían realizado transacciones económicas que tenían la condición de irregulares al no ajustarse a reales ingresos.

Puede en consecuencia concluirse que el desbalance patrimonial constituye un indicio muy importante para que el Ministerio Público pueda iniciar una investigación para posteriormente procesar a una persona por el presunto delito de lavado de activos, pero para sancionarlo por este delito (condenar), tal desbalance se debe relacionar con un delito fuente generador de las ganancias ilegales, el cual puede ser cualquier tipo de delito siempre que sea capaz de generarlas, esto en atención a los Decretos Legislativos 1106 modificado por el Decreto Legislativo 1249.

### **Bienes Raíces**

Es sinónimo o equivalente a bienes inmuebles y que es el término que más se viene utilizando, este término está referido a todos los bienes que no pueden moverse de un lugar a otro lugar, o dicho de otro modo se refiere a los bienes que se encuentran adheridos a la tierra, tales como las viviendas, los edificios, las construcciones. Los bienes raíces se consideran a todo lo fijado encima como debajo de la superficie.

Agrupación de los bienes raíces. Según su uso se agrupan en tres segmentos; residenciales (casas, condominios), comerciales (edificios, oficinas almacenes) e industrial (fabricas minas y granjas).

Corredores de venta de bienes raíces.- Es la persona que por lo general intermedia, asesora y gestiona las transacciones inmobiliarias referente a los actos de compra ventas, alquileres y, permuta, debiendo contar los corredores con licencias para administrar sus empresa de bienes raíces, esto en atención al artículo 9° de la Ley 29080 - Ley de Creación del Registro del Agente Inmobiliario del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento

Empresas de bienes raíces o inmobiliarias.- Son las que se dedican a la compra venta de inmuebles, alquileres, adicionalmente prestan servicios de asesoría y valoración de inmuebles y gestión de créditos para hipotecas.

### **Ganancias Ilícitas**

Son los dineros, bienes, efectos o ganancias de origen ilícito que se obtienen como consecuencia de actividades criminales derivados de los delitos de minería ilegal, el tráfico ilícito de drogas, el terrorismo, el financiamiento del terrorismo, los delitos contra la administración pública, el secuestro, el proxenetismo, la trata de personas, el tráfico ilícito de armas, tráfico ilícito de migrantes, los delitos tributarios, la extorsión, el robo, los delitos

*aduaneros o cualquier otro con capacidad de generar ganancias ilegales, con excepción de los actos contemplados en el artículo 194 del Código Penal.*

Como es que las ganancias ilegales llegan a configurar el delito de lavado de activos.- Ello es porque las organizaciones criminales para darles apariencia de legalidad a las ganancias ilegales, para introducirlos en la economía del país recurren al lavado de los mismos, mediante actos de conversión y transferencia (Art. 1° del D. Leg. 1106), actos de ocultamiento y tenencia (Art. 2° del D. Leg. 1106) y Transporte, traslado, ingreso o salida por territorio nacional de dinero o títulos valores de origen ilícito (Art. 3° del D. Leg. 1106); configurándose de este modo el delito de lavado de activos, para lo cual el agente debe de conocer la procedencia ilícita o cuando menos debía de presumirlo en atención a los indicios concurrentes en cada caso de señalarse que los artículos en mención fueron modificados por el D. Leg. 1368, publicado el 29 julio 2018.

### **El Control de Riesgos**

En las inversiones existen riesgos a los que expuesta la empresa como: el dar crédito a los clientes, al realizar las labores operativas en el día a día para la entrega de productos y servicios a los clientes, al entrenar al personal, en el diseño de nuevos productos; en otras palabras, las fuentes de los riesgos son múltiples, por lo que su inadecuada administración puede producir consecuencias indeseadas para los dueños. Debido a ello, el ayudar a las compañías a generar rendimientos de manera sostenible en el tiempo, mediante la inclusión del análisis del riesgo en la toma de decisiones nos hace abarcar los modelos de gestión de riesgos, mediante los cuales se crea una cultura y una estructura idónea para evaluarlos, controlarlos, comunicarlos y monitorearlos.

El marco para la gestión de riesgos es una cultura en la cual las decisiones se toman de una manera disciplinada, teniendo en cuenta elementos de riesgos y de rentabilidad informada. La misma que al extenderse a toda la organización partiendo de las decisiones estratégicas hasta las decisiones rutinarias cotidianas de los negocios. El objeto de una cultura de riesgos es asegurar que las decisiones tomadas en la compañía entienden y se comporten considerando la importancia de identificar y medir los riesgos en las actividades actuales y potenciales de la empresa, de comunicarlos en base de evaluaciones del riesgo y el retorno.

Una compañía que desea tener una cultura de riesgos, debe promover comportamientos tales como la integridad, la transparencia, la honestidad, entre otros. Cultura significa comportamiento. Los procesos deben ser definidos para promover los comportamientos

deseados, lo primero es identificar y promover comportamientos íntegros y éticos, y a continuación, crear políticas y procesos de obligatorio cumplimiento para la identificación, medición, control y monitoreo de los riesgos.

Con el fin de estar en capacidad de realizar un efectivo control sobre la administración y evitar los posibles conflictos de interés que puedan surgir entre ambas partes, la Junta Directiva debe ser independiente de la gerencia. Así mismo, una cultura de riesgos fuerte, cuenta con un sólido gobierno corporativo, desde la perspectiva de la obtención de un sistema de reglas prácticas y procesos que mantienen a la compañía dirigida y controlada. Las personas son quienes asumen los comportamientos, ejecutan los procesos, dirigen, analizan riesgos, toman decisiones. Por tal motivo, la selección, el desarrollo y la retención de las personas con las competencias adecuadas para el logro de los objetivos de la compañía con la capacidad y la formación para la toma de decisiones teniendo en cuenta que el riesgo es el pilar fundamental de la cultura de riesgos.

### **Evaluación del control de riesgos**

El modelo de gestión de riesgos de la compañía es el conjunto de elementos organizacionales que facilita a todos los empleados de la compañía en la toma de decisiones bajo el conocimiento de los riesgos al que se exponen. Para tal fin, cuenta con la estructura organizacional requerida, los roles y responsabilidades, las políticas, metodologías, herramientas y procesos, que indican a todos los empleados las formas y los medios para la adecuada gestión de riesgos. Otros de los elementos relevantes del modelo de gestión de riesgos son:

El mapa de riesgos, que es un compendio priorizado que considera el impacto y la probabilidad de los principales riesgos estratégicos operativos de cumplimiento y financieras de la compañía, el cual permite tener un diagnóstico a primera vista de la exposición al riesgo de la compañía.

El proceso de administración de riesgos: es el proceso formal y sistemático de identificar, medir y dar tratamiento al riesgo (mitigar, evitar, transferir a través de seguros o tercerización, asumir) y monitorearlo. Existen variedad de riesgos que pueden ser identificados y analizados, más los riesgos de fraude, tecnología y de continuidad de negocio siempre deben ser pilares al realizar la lluvia de ideas de posibles riesgos. Con el fin de priorizar los riesgos y enfocar los recursos en el tratamiento de los más relevantes, es

importante medir los riesgos mediante metodologías cualitativas (tales como diseño de escenarios y expertos) o cuantitativas (basadas en registros históricos de pérdidas).

El registro de evento de riesgos, es la actividad sistemática de registrar en una base de datos los eventos de riesgo al momento de materializarse. Esta base de datos es útil, dado que permite contabilizar las pérdidas en las que ha incurrido la compañía por diferentes riesgos, y facilita la medición en el proceso de administración de riesgos. El registro de eventos es muy útil para el análisis riesgo retorno en la toma de decisiones de la compañía.

### **Tratamiento del control de riesgos**

Una vez identificados y medidos los riesgos, es necesario definir el tratamiento que se le dará a cada uno de ellos con el fin de reducir su impacto o su probabilidad. Las opciones para el tratamiento de riesgos no son necesariamente excluyentes entre sí, ni adecuadas en todas las circunstancias y se refieren a las acciones para reducir la probabilidad o el impacto de la ocurrencia del riesgo, o para evitarlo totalmente, a la transferencia de riesgos a través de seguros o de la tercerización de la operación que lo genera.

También puede ocurrir que la compañía decida asumir de manera informada el riesgo identificado, para lo cual ha definido una escala de atribuciones distribuida en los cargos directivos.

Cada riesgo ubicado debe identificar posibles tratamientos, seleccionar uno de acuerdo con el análisis costo-beneficio e implementarlo adecuadamente. Si fuera más costoso implementar el tratamiento que incurrir en el riesgo, no tendría mucho sentido la implementación de dicho control.

Sin embargo, existen algunos riesgos a los que debe implementarse siempre un control, tales como el cumplimiento de los requerimientos legales, los del cuidado de la vida humana y del medio ambiente, entre otros.

Un adecuado control, puede ser preventivo y correctivo que tienen una periodicidad definida, tiene un responsable de llevarlo a cabo y existe la evidencia de su ejecución. Los controles más efectivos, son aquellos que pueden realizarse a través de herramientas tecnológicas, pues permiten controlar un mayor número de usuarios y ser detectados.

## **Monitoreo del control de riesgos**

Con el fin de cerrar el proceso de administrativo de riesgos, es menester monitorear la ocurrencia de los eventos diagnosticados y la implementación de los tratamientos.

Dicho monitoreo y revisión son los pilares que impulsan la mejora permanente del sistema vigente de gestión de riesgos. La mayoría de los esquemas de evaluación de la madurez del sistema de gestión de riesgos, analiza el nivel del monitoreo generado por acciones.

Los temas a monitorear deben producir cambios en todos los niveles o tendencias del riesgo, referidos al contexto externo de la empresa, el nivel de implementación de planes de acción para el tratamiento de los riesgos, la efectividad de los planes, la eficacia de los controles, la coherencia entre el nivel de los riesgos identificados y los materializados, detectar riesgos emergentes, entre otros.

## **Comunicaciones del control de riesgos**

Dado que el riesgo genera incertidumbre en sus efectos sobre los objetivos organizacionales, debe haber un fuerte incentivo por comunicación y consulta para asegurar razonablemente que el sistema es apropiado para dar tratamiento a los riesgos. Si el riesgo cambia debido a cambios en el entorno, es probable que haya que hacer cambios en los tratamientos definidos.

Dado que la comunicación y la consulta es un aspecto fundamental para el buen funcionamiento del sistema, es necesario desarrollar planes para que los responsables del desempeño de la compañía, los proyectos y los procesos tengan información sobre el riesgo en su proceso, sus causas, sus consecuencias y las medidas que se toman para tratarlo. Es importante que se incluyan fuentes de información tanto internas como externas, con el fin de que se pueda asegurar razonablemente que las bases de información sobre las que se toman las decisiones son fidedignas y permiten tomar decisiones adecuadas en cuanto a riesgo.

Es importante contar con un equipo consultor experto, a quien se le comuniquen los resultados de los análisis de riesgos, para que ellos emitan sus opiniones. Las percepciones de diferentes grupos pueden variar, debido a la información que cada uno tiene del contexto planteado, de los propios intereses y de su apetito particular de riesgo. Debido a que, los puntos de vista particulares pueden tener un impacto significativo en las decisiones tomadas, es importante hacer un registro de los supuestos que se consideraron a la hora de hacer el

análisis y exponerlos al grupo consultor experto, particularmente estos emana la importancia material para la compañía.

Un adecuado sistema de gestión de riesgos permite asegurar razonablemente el logro de los objetivos organizacionales, mediante una adecuada cultura de riesgos en la que los riesgos son evaluados, tratados, monitoreados por todos los empleados de la compañía y permite que sean comunicados a la gestión de los riesgos a los adecuados.

Según, El Comité de Supervisión Bancaria de Basilea (BCBS) identifica cuatro riesgos asociados al lavado de activos generados por la inadecuación o falta de normas de conocimientos de clientes. Son los siguientes: Riesgo de reputación, operativos, legales y de concentración. Lo cual revisaremos brevemente cada uno de ellos en los términos de dicha institución:

Los bancos son específicamente débiles al riesgo de reputación, en ese sentido, pueden transfigurarse sencillamente en un vehículo o víctima de las ocupaciones ilegales de sus clientes. Por lo tanto, deben resguardarse con una supervisión continua, como es el caso del proyecto de siglas KYC eficaz, que se denomina “Conoce a tu cliente” dando a connotar lo importante de conocer a cada cliente que ingresa a la formación de un banco, de manera que se pueda crear un filtro.

El segundo viene a ser el riesgo regulatorio, se produce mediante una pérdida de manera directa o indirecta, donde resulta un error en los desarrollos, personal y procedimiento interno o de sucesos externos, por lo que cada una de ellas lo conforma. En el entorno KYC, la mayor parte del riesgo operativo tiene que ver con la deficiencia en las aplicaciones de los proyectos de banco, en los cuales los procedimientos de control no son eficaces por no contar o aplicar la debida diligencia. Si ante la vista del público el banco es incapaz de operar su riesgo operativo adecuadamente, su comercio se verá desequilibrado o afectado.

En la legislación comparada, el tratamiento de los riesgos relacionados con el lavado de activos no es uniforme. Para confirmar lo expuesto citare la norma colombiana y española:

Emilio Negrón afirma que las causas que ocasionan el riesgo operacional, de reputación y legal son el incumplimiento de regulaciones, deficiencias de controles internos, fallas de capacitación, deficiencias tecnológicas, inadecuada gestión y control de riesgo, penetración criminal del banco y asociación con la legitimación de capitales, vale decir, un riesgo

asociado al lavado de activos puede ocurrir en cualquier momento y bajo numerosas situaciones con incidencia en la operativa del negocio y el cumplimiento regulatorio.

### **Riesgo Reputacional**

La imagen de la empresa se desarrolla en el comportamiento de personas que toman decisiones que producen observaciones. De ahí, que la reputación depende de los individuos que la conforman y de la reputación de las empresas con las que se relaciona.

Este riesgo tiene una significación relevante correspondiente a la ampliación de impactos, negativos o positivos, producida por Internet. Cualquier problema vinculado a la empresa con los individuos o instituciones es ventilado mundialmente mediante el espacio cibernético, debido a la capacidad de organizar y agregar a los individuos y crear grupos importantes para dañar los resultados financieros de la empresa en caso no rectifique su actuación. (Pérez, 2018, p. 186).

Ante la inexistencia de la medida estándar, los diferentes estudios utilizan diversas aproximaciones para ponderar a las personas jurídicas en proporción a las calificaciones obtenidas con relación a una serie de particularidades como por ejemplo, innovación, calidad de la gestión, talento de los empleados, calidad de los productos o servicios, valor de las inversiones a largo plazo, solidez financiera, responsabilidad social y utilización de los activos corporativos.

Como bien sabemos los controles de riesgos están totalmente asociados más a la buena imagen y reputación de una empresa ya que, es la más difícil de manejar y controlar, como bien sabemos una empresa demora años en construir una reputación pero solo son segundos en que desaparezca, lastimosamente ahí empresas en las cuales no le dan importancia a este tipo de riesgos, a tal punto de que su nivel de sobrevivencia está por debajo de lo establecido

### **Riesgo Legal**

El Comité de Supervisión Bancaria de Basilea conceptúa al riesgo legal “como la posibilidad de ser sancionado, multado u obligado a pagar daños punitivos como resultado de acciones supervisoras o de acuerdos privados entre las partes”.

La gestión del riesgo legal es un temario que en los últimos tiempos está llamando una mejor atención de parte de las diferentes instituciones que agrupan al sistema del mundo financiero, esto más que todo a disminuye las posibilidades de pérdidas en dinero o económicas

derivadas de asuntos legales. Empero pese a esto, la gestión de este riesgo no ha merecido la atención que debería tener a nivel global.

La finalidad de esta de este comentario o publicación es dar lineamientos que conlleven a la estructuración de lineamientos adecuados en lo referente a la gestión del riesgo legal, dentro de los ámbitos en lo que se refiere a la administración del riesgo operacional en todas las instituciones del sistema financiero.

El presente estudio propone los conceptos, las categorías y las técnicas de gestión para el proceso de individualización, examen, tratamiento y seguimiento de los riesgos legales, los cuales también podrían replicarse en las empresas privadas del mundo inmobiliaria, entre ellas las empresa de bienes raíces que se dedican a la compra, venta, permuta, alquileres de bienes inmuebles.

El riesgo legal implica el supuesto de ver reducido el valor económico de toda empresa derivado ya sea del incumplimiento y/o cumplimiento o bien incorrecto u inoportuno, de cualquier ordenamiento legal o de ciertas obligaciones naturaleza cualquiera, lo que puede deberse a desconocimiento o por una deficiente redacción o error de normas o contratos ya sea realizada de manera voluntaria o involuntariamente por parte de sus responsables.

El riesgo legal se origina como consecuencia de trasgresiones o incumplimientos de las leyes, normas relativos a su naturaleza o prácticas u cuando las obligaciones y derechos legales de los contratantes respecto a una determinada transacción comercial no se encuentran debidamente definidos o establecidos. En ese sentido debido a lo relativo y naturaleza incipiente de varias de las actividades del sistema bancario electrónico, así como las obligaciones y derechos que en relación a las partes se derivan de estas transacciones comerciales o crediticias, conducen a que ciertos casos o situaciones estas sean inciertas.

A manera de ejemplo se ha podido advertir que ciertas aplicaciones de determinadas reglas de protección del cliente en relación a la banca electrónica en ciertos estados estas no son claras, lo cual no abona a favor de las transacciones que se realizan.

Hoy más que nunca es necesario que el mundo empresarial tenga en cuenta y aprecie que el riesgo legal puede impactar estructuralmente de manera profunda las operaciones que realice y de no ser estas operaciones bien manejado pueda tener la grave consecuencia incluso no solo de sacarlos del mercado sino de desaparecerlos. Que todo no dice que hay muchísimo que hacer respecto del riesgo legal y que los responsables de las empresa deben estar muy

bien preparados respecto de lo que representa el riesgo legal para sus empresas y de ese modo poder manejar adecuadamente tales riesgos.

Que las empresas que se precien de tener una buena reputación son las que deben de poner mayor cuidado y meticulosidad a fin de no incurrir en cualquier tipo de riesgo legal que vaya en contra de su empresa. No debe olvidarse que las empresa algunas veces por generarse ganancias mediante un determinado acto jurídico o mediante la celebración de un determinado contrato, puede conllevar a sus responsables a ser seducidos a realizarlos aun a costa de poner en riesgo la buena reputación de la que goza su representada, teniendo como aliciente, la esperanza de que tales operaciones no sean posteriormente descubiertas.

En ese sentido las empresas deben evaluar bien sus riesgos a fin de no afectar la buena marcha de sus negocios mediante la celebración de determinados actos jurídicos que puedan afectar la reputación de la que gozan en el mercado del país.

Muchas los empresarios solo miran y valoran el momento actual, esto es, el de haber conseguido el negocio, empero se olvidan que los contratos que terminan de celebrar contienen obligaciones que luego de su celebración deben de ejecutarse y en esa ejecución es donde puede el órgano responsable detectar actos que conducen al descubrimiento de irregularidades y de fines que no se condicen con el ordenamiento legal ni con las buenas prácticas comerciales, los cuales luego de las investigaciones terminaran por afectar a las empresas y es asa donde recién el empresario advertirá los riesgos y las consecuencias y perdidas que se vienen para su empresa.

Que las posibles consecuencias de pérdidas e interferencias que se vienen para la empresa se derivan principalmente de actos, transacciones o negocios defectuosos o de la propia documentación de la que se deriva o bien también puede deberse a los posteriores reclamos y/o acciones legales que puedan tomarse o también de una protección legal que no era la adecuada derivados ya sea por un lado de los derechos y activos de la propia empresa y por el otro lado por el desconocimiento normativo, cambios en la ley originaria o de una defectuosa mala interpretación de estas por parte de sus intervinientes.

### **Modos de considerar el riesgo legal**

Cuando el riesgo legal procede de la propia empresa o de sus fines; este tipo de riesgo se da cuando la empresa que es sorprendida en una actuación ilegal, como podría ser el caso cuando el representante no se aseguró de que los actos o contratos que celebraba tuvieran el

reflejo adecuado de los fines comerciales que perseguía, lo cual dará lugar a futuras demandas judiciales por realización de actos ilícitos. bajo este supuesto podría considerarse al riesgo legal como un modo que se asemeja a un riesgo operativo debido más que todo a que órganos de control sobre el riesgo que nos ocupa no fueron los adecuados ya que no permitieron una respuesta adecuada y oportuna respecto del acto legal celebrado.

Cuando el riesgo legal surge por un cambio posterior en la legislación, en este caso tal cambio como no puede ser conduce a un resultado a todas luces imprevisto y que puede producir consecuencias legales, todo esto encaja cuando suceden alteraciones en el ordenamiento legal, tales como cuando el ordenamiento que era difuso pasa ser clarificada despejando la oscuridad o ambigüedad anterior, pasando ya ser claro y entendible o también puede suceder que una ley pese a ser bastante clara pero aun así, es ignorada o mal interpretada.

Este tipo de riesgo, cobra mayor importancia, cuando por ejemplo se trata de productos financieros sintéticos, esto debido a que una opción de compra sintética presupone la celebración de dos contratos, uno de compra de un contrato a plazo y otro de compra de opción de venta, y el resultado financiero como no puede ser debe de coincidir con la adquisición de lo que es la opción de compra, empero considerando el ordenamiento legal no sería lo mismo, debido a que en el uno hay dos actos contratos celebrados y en el otro sólo habría uno. Todo esto nos demuestra que lo que aparece que la equivalencia que aparece en el área financiero, este podría dejar de serlo cuando es trasladado al ordenamiento legal.

Que siempre las acciones y los bonos de las empresa en el mercado se vienen abajo cuando la empresa comunica o se propalan la noticias de que va a entrar a juicio o se encuentra inmerso dentro de uno, esto debido por un lado los costos económicos que representa un juicio, así como la incertidumbre del fallo, todo lo cual aumenta y afecta el costo de los activos de la empresa, esto sin dejar de mencionar la destrucción de valor de la desconfianza del público y posibles clientes de la empresa, todo lo cual conduce a que se mengue la calificación crediticia debido al riesgo adicional al que se encuentra incurso la empresa.

### **Riesgo regulatorio**

El concepto de riesgo regulatorio como veremos en un concepto de manera jurisprudencial ya que dicho tema aún no se encuentra establecido o haya una teoría que lo defina en su totalidad su función, a manera que el riesgo regulatorio de una y otra manera le dan distintas connotaciones de acuerdo al rubro en que se encuentre las empresas, sin embargo, en este

caso nos basaremos en darle un contexto en las empresas de bienes raíces donde “ el riesgo regulatorio” jugara uno de los papeles muy importantes dentro del control de riesgos. (Pérez, 2018, p. 186).

Por lo mismo que el riesgo regulatorio no se encuentra establecido o tenga una definición exacta nos basaremos en las jurisprudencias establecidas por países extranjeros, para ser más exactos empresas europeas. El concepto de riesgo regulatorio como veremos, un concepto de factura jurisprudencial tiene sentido en el marco o contexto de los llamados “sectores regulados.

Por ello, en primer lugar y a los efectos de ubicar correctamente el mencionado concepto de control de riesgo regulatorio objeto del presente trabajo, resulta preciso ofrecer, aunque sea a grandes rasgos, una exposición sobre el origen y significado de esos sectores regulados, esto es, sectores de la actividad económica cuya explotación deja en un determinado momento de estar en manos del Estado, abriéndose a la iniciativa de las empresas privadas.

Existen distintas maneras de producir un riesgo regulatorio, siendo de manera más interna que externa, porque es más de la manipulación de las personas que lo integran y/o conforman la empresa, debido a que más lo asocian a los errores

El riesgo regulatorio viene determinado por una situación de inestabilidad o incertidumbre en un sector económico regulado. Se trata de un contexto muy cambiante, lo cual va a producir la necesidad recurrente de efectuar correcciones, ajustes y, en algunos casos, cambios bruscos de rumbo, sobre todo en los sectores más condicionados por las evoluciones tecnológicas y económicas, prohibiéndose entonces determinados comportamientos de los agentes del mercado o, en caso contrario, promoviendo o premiando otros.

Es aquí cuando surge el llamado “riesgo regulatorio”, como riesgo a un cambio normativo que puede perjudicar en un momento dado los intereses y estrategias de los agentes y operadores de los mercados especialmente sometidos a esa incertidumbre que se comenta. El riesgo regulatorio, por tanto, respalda todo cambio que se produzca en un ámbito de actividad económica en el que las empresas, por las circunstancias propias de esa actividad, saben que pueden producirse cambios, aceptando la carga que los mismos no siempre sean beneficiosos para sus proyectos

## **Derecho comparado**

### **Ecuador**

Lo que la banca Ecuatoriana ha desarrollado una buena política de prevención de lavado de activos. En sus antecedentes en los años 2010 ingreso a la denominada “lista negra” del GAFI, por las relaciones que había empezado a entablar relaciones con el Banco Central de Iran (BCI), al mismo tiempo las operaciones injustificadas por un monto de \$2.028 millones de dólares el cual no lo pudo justificar, lo cual sucedió a ello es que el GAFI lo incluyó dentro de esta lista negra, después de tantos años en los cuales el gobierno de Ecuador logro comprometerse con el GAFI y GAFISUD en mejorar significativamente con la finalidad de salir de la lista en que se encuentra (No Cooperante), en la actualidad se encuentra en un buen asesoramiento por estas entidades gubernamentales, el cual se comprometen a la erradicación de este fenómeno delictivo como es el lavado de activos.

### **Colombia**

En este país mediante la Ley 365 del año 1997 y la Ley 333 del año 1996, se dan los instrumentos al sector justicia para que puedan combatir la criminalidad organizada y esencialmente el combatir su finalidad cual es el beneficio económico obtenido. El Gobierno tuvo en cuenta que dichas organizaciones y no solamente el narcotráfico afectaban la estabilidad judicial y la confianza en su economía, debido a que tales actividades ilícitas desestabilizan el mercado y la actividad económica colombiana. Las leyes que se han promulgado hicieron la diferencia entre el delito de recibir y el lavado de bienes, ya que esto último afectaba no solamente la administración de justicia sino también paralelamente a su vez la actividad social y económica del país.

### **México**

Existe igualmente otra tendencia que pregona que el bien jurídico protegido sería la seguridad del Estado y la lucha contra toda organización criminal, esto debido a que el ordenamiento jurídico busca desaparecer y liquidar a las entidades mafiosas y sus ganancias ilegales obtenidas. Existe otro grupo que es minoritario que señalan al orden económico como el bien jurídico afectado con las acciones ilegales del lavado de activos para lavar sus bienes de origen ilegal.

### **1.3. Formulación del Problema**

#### **Problema General**

¿De qué forma el delito de lavado de activos se puede prevenir mediante el control de riesgos en las empresas de bienes raíces en Los Olivos, 2017?

#### **Problema específico 1**

¿Cómo el desbalance patrimonial puede ser detectado a través del control de riesgos legal en las empresas de bienes raíces en Los Olivos, 2017?

#### **Problema específico 2**

¿De qué forma las ganancias ilegales se pueden controlar mediante el control de riesgos regulatorio en las empresas de bienes raíces en Los Olivos, 2017?

### **1.4. Justificación del estudio**

En el argumento de una indagación, se explica las razones por las cuales se guía a fin de llegar a un estudio. El argumento es el escrito de exposición de la indagación, por lo que se debe formar todo el impulso para traspasar la propuesta, y de una u otra manera convencer al leyente o conseguir el financiamiento interior o exterior del proyecto. (Valderrama, 2018, p. 140).

En este orden de ideas señaladas en el párrafo anterior, se entiende a la justificación como el por qué y para qué de la presente tesis. De tal manera que, respalda la investigación y contribuye proponer una solución a la problemática

El tema materia de investigación se eligió debido a que, en la actualidad las empresas dedicadas al rubro inmobiliario no cuentan con mecanismos o controles de prevención contra actos delictivos como es el lavado de activos, por lo que se encuentran vulnerables frente a este tipo de delito de manera que, produce la rápida y fácil integración a esta organizaciones inmobiliarias. Por ello se recomienda la implementación de mecanismos de prevención en contra del lavado de activos para mitigar los riesgos de que esta parte de la economía sea utilizada para el blanqueo de capitales, es necesario fortalecer la regulación y supervisión de la prestación de servicios de los agentes inmobiliarios y definir lineamientos para controlar el uso del efectivo en las operaciones de compra y venta de vivienda.

### **Justificación Teórica**

Hace referencia a la duda que surge en el investigador a fin de descubrir uno o diversos enfoques hipotéticos que tratan un problema determinado. Una vez se encuentran estos enfoques, se tiene la expectativa de aproximarse al conocimiento proyectado o descubrir nuevas descripciones que modifiquen o perfeccionen el conocimiento inicial. Es menester, que en el proyecto se informe, los principales fundamentos hipotéticos sobre las cuales se procura extender en la actual investigación. (Valderrama, 2018, p. 140).

La presente investigación busca aportar aspectos teóricos referidos a la aplicación de un órgano contralor para prevenir los riesgos en las empresas de bienes raíces, expuestas al delito de lavado de activos en su capital, las mismas que han sido superadas en el ámbito financiero, gracias a la existencia del sistema contralor propuesto.

Este sistema de control aplicado al ámbito financiero, se podría moldear a las funciones de personas jurídicas distinta a los bancos, pero con resultados similares como: mantenerse en el mercado con una reputación que le permita abrir sus horizontes en la captación y permanencia de clientes.

### **Justificación Metodológica**

Hace referencia al uso de las técnicas que ha de utilizar el investigador con la finalidad realizar un estudio del problema determinado por él; de manera que sea utilizado posteriormente por otros investigadores que traten de temas referentes al tratado y sirvan de guía para la utilización de instrumentos, encuestas o formularios. (Valderrama, 2018, p. 140)

Esta investigación tiene como finalidad el resolver un problema y/o proponer estrategias a las empresas de bienes raíces, un sistema de control preventivo ante la consumación de los hechos delictivos de lavado de activos, teniendo un soporte positivo; de manera que no se afecte la sostenibilidad de la buena imagen de la empresa.

De manera que, para poder conseguir dicho objetivo se utiliza la técnica de entrevista a los Magistrados y abogados especialista en la materia con el fin de confirmar el supuesto jurídico de la investigación.

## **Justificación Práctica**

Se expresa la inclinación del indagador por incrementar su entendimiento, en el suceso por cooperar en el resultado de cuestiones concretas que perjudican a los ordenamiento empresariales, públicas o privadas. (Valderrama, 2018, p. 140).

El presente trabajo, tiene la finalidad de modificar la situación actual en la que se encuentra las empresas de bienes raíces por lo que no cuenta con control o instrumentos de prevención contra el lavado de activos lo cual lo hace vulnerable, por lo que al implementar medidas de control o prevención hará que las empresas dedicadas al rubro inmobiliario ya no se encuentren vulnerables frente a estos actos delictivos.

## **Relevancia**

Con respecto a la relevancia de esta investigación tiene como objetivo reducir las posibilidades de afectación del orden socioeconómico de un país a través del blanqueo de capitales, evitando la futura inflación en el rubro inmobiliario, que actualmente cuenta con un ingreso económico de acuerdo a sus transacciones, con el fin de que mediante la implementación del control de riesgo en el ámbito financiero, pero perfilada al campo inmobiliario.

## **Contribución**

La contribución que se desea conceder es la de brindar una propuesta o implementación de controles o mecanismos de prevención contra el blanqueo de capitales. De manera que, resulta necesario que existan medidas de control dentro de las organizaciones inmobiliarias para que no se encuentren vulnerables antes delitos de tal similitud.

Con el fin de mejorar los riesgos en los que se encuentren las empresas de bienes raíces a través de cada transacción realizada, por lo que habrá toda la transparencia en cada una de las acciones que frecuentemente hará la empresa de bienes raíces.

## **1.5. Supuestos y objetivos de trabajo**

### **Objetivos**

Radica en decir de forma clara y precisa lo que se pretende conseguir y formar con los resultados de investigación. De manera que tiene como finalidad que se pretenda obtener de un trabajo, proyecto o estudio de investigación.

Indica que los objetivos generales deben expresar el planteamiento del problema y la percepción conveniente en el título de la presente investigación. Sin embargo, los objetivos específicos son desatados del objetivo general lo cual debe de ser manifestado de tal manera que estén orientado a la consecución del objetivo general. (Bernal, 2006, p. 96).

Conforme a lo citado se pretende que el objetivo general se encuentra situado con el fin de que se pretenda conseguir con un proyecto de investigación, y que los objetivos específicos que se desune del objetivo general lo cual se encuentra situado con el fin de lograr el objetivo general de la presente investigación.

Por lo tanto, fue así que se propusieron los siguientes objetivos que se comenzara a mencionar:

### **Objetivo General**

Analizar de qué forma el delito de lavado de activos se puede prevenir mediante el control de riesgos en las empresas de bienes raíces en Los Olivos, 2017.

### **Objetivo específico 1**

Identifique como el desbalance patrimonial puede ser detectado a través del control de riesgos legal en las empresas de bienes raíces en Los Olivos, 2017.

### **Objetivo específico 2**

Explicar de qué forma las ganancias ilegales se pueden controlar mediante el control de riesgos regulatorio en las empresas de bienes raíces en Los Olivos, 2017.

### **Supuesto Jurídico:**

Se determina que los supuestos son aquellas soluciones que tienen la intención de dar una repuesta a un problema de la investigación. Lo cual la validación, es corroborada a través de información experimental, o en apariencia cualitativa. De manera que, los supuestos son presunciones acerca de orígenes de una posición específica, planteamiento o problemas referentes del fenómeno que se analizara. (Lara, 2013, p. 43). Es aquella hipótesis cuya realización dependen las consecuencias jurídicas tipificadas por la norma. Dichas consecuencias consisten en la creación, transmisión, la modificación, o la extinción de derechos y obligaciones.

### **Supuesto General**

Adoptando un apropiado control de riesgos para prevenir, detectar y controlar operaciones sospechosas, analizando adecuadamente cada instrumento que tiene la empresa, conjuntamente con las entidades de control a nivel nacional como es la UIF, Registros Públicos, con el fin de que ya no se encuentre vulnerable ante este tipo de delitos, de manera que la implementar medidas de prevención permitirá definir criterios de ponderación de riesgos y a su vez políticas de control dentro de la organización.

### **Supuesto Jurídico 1**

Mediante balances, estadísticas y registros detallando cada bien inmueble o transacción efectuada por la empresa de manera interna, así también estar frecuentemente informado por los registros públicos pidiendo los reportes detallados de cada bien o adquisición hecha, de esa manera que se podría ver si existe o no, irregularidades para poder prevenir y detectarlo a tiempo.

### **Supuesto Jurídico 2**

Controlando la posibilidad de que las empresas sean utilizadas para ocultar y lavar bajo cualquier forma ganancias provenientes de actividades ilícitas con el fin de darles apariencia de legales, ya que permiten detectar transacciones inusuales, evitando así que la empresa se vea inmerso no solo en problemas legales respecto de sus socios sino también administrativos con relación a la propia empresa.

## **II. MÉTODO**

## **I. Método**

### **2.1 Diseño de investigación**

El trabajo de investigación se aparece desarrollado bajo el esquema de la investigación cualitativa, la cual va con la finalidad de descubrir y comprender una teoría, una descripción o una razón. De manera que, aplica un hallazgo e indagación sobre el tema de investigación. (Ruiz, 2012, p. 12).

Con lo antes mencionado, no obstante es un enfoque produce datos, por lo que están determinados a la interpretación, posición e indicación de fenómenos con la cual el objetivo es describir de manera segura las preguntas que se ejecutan en una designada investigación.

Por lo tanto el diseño de investigación es la teoría fundamentada admite investigar referente a lo desconocido para contribuir en el entendimiento absoluto de una objetividad específica. Por ello, sugieren emplear este diseño en el momento que existe insuficiente conocimiento de un fenómeno, actualmente en este modelo de diseño, se suscita un aporte representativo para entender el raciocinio de este tipo de fenómenos, ejecutando un análisis a partir de la jurisprudencia, doctrina y la dogmática, como fundamentos coadyuvantes en la especificación de los objetivos para la aplicación de la presente indagación. (Kornoblit, 2007, p. 48).

De manera que, se utilizar el referido diseño de investigación de la Teoría Fundamentada debido que, los desenlaces se fundamentan en los datos recolectados a través del desarrollo de la presente investigación, lo cual se adquirirá por medio de las técnicas de recolección de datos que se utilizaran en la presente investigación.

#### **Tipo de investigación**

La indagación de modelo básica, está orientada a aportar una gamma organizada de información adquirida mediante hechos, datos recopilados de la norma, jurisprudencia y doctrina por el investigador, elaborando resultados indispensables de beneficio práctica inmediata; así como también explora el avance de una hipótesis o suposiciones, apoyándose en establecer, principios y leyes. (Valderrama, 2018, p.164).

Esta investigación se encuentra encauzada en este modelo, porque está orientada a la en la aplicación de una teoría o tesis ya usada en un campo o contexto distinto al investigado, pero que dará luces a la aplicación en el campo inmobiliario que le dará el soporte necesario para fundamentar el motivo de su implementación.

## **Nivel de investigación**

Exploratorio, se produce cuando la finalidad es examinar un tema o problema de investigación poco estudiado, en la presente investigación se aborda un tema conocido en el campo financiero, pero que si lo aplicáramos en los casos de los bienes raíces se reduciría considerablemente los medios delictivos que aún tiene el delito de lavado de activos, posibilidad que aún no ha sido desarrollado en nuestro país.

Descriptivos, busca describir fenómenos, situaciones, contextos y eventos; esto es, detallar como son y se manifiestan, en cierto modo Danhke, lo expresa como buscar las específicas características y los perfiles de procesos objetos y datos (1989); es decir, miden, evalúan o recolectan datos sobre diversas variables.

## **2.2 Métodos de muestreo**

Los modelos de muestras que suelen emplear en las indagaciones son las no probabilísticas o dirigidas, cuyo propósito es la generalización en términos de verosimilitud. Igualmente se les comprende como guías por uno o diversos propósitos, pues la alternativa de los fundamentos depende de razones vinculadas con las características de la investigación (Valderrama, 2018, p. 262).

En la realización o elaboración de la investigación, se utiliza el muestreo no probabilístico ello en razón a que se analizaran los conceptos de los discursos o de las entrevistas que se formularán.

Cabe indicar que la conformación de la muestra de la presente investigación será por 06 Magistrados de La Corte Superior de Justicia de Lima Norte, 03 Abogados Especialistas Penal – Independientes.

## **Escenario de estudio**

Manifiestan que la investigación tiene un escenario ideal cuando el autor de esta puede obtener un acceso a la información, así como establecer una relación inmediata con los informantes Taylor y Bogdan (1994, p.34)

El escenario de estudio es muy importante, debido a que se recolectara la información necesaria para la investigación realizada, siguiendo esa línea el propone tres elementos esenciales que debe tener el escenario para ser escogido como:

## Conocimiento en la Materia de Investigación

### Capacidad de Manejo de Casos

#### Bajo Análisis o Vivencia

Siendo así, el escenario de estudio que se ha optado en la investigación para la ejecución del actual plan de indagación corresponde al planteamiento formulado y al ámbito de estudio referido tanto al delito de lavado de activos implementación de control de riesgos en las empresas de bienes raíces; con respecto a los elementos, considero que las entrevistas deberán ser dirigidas a los Operadores Jurídicos del Derecho.

Teniendo a los Magistrados que han sido participes como juzgadores en los procesos de lavados de activos, cuyos despachos judiciales están ubicados en la Corte Superior de Justicia de Lima Norte; así como a los especialistas legales que tramitan dichos procesos, a quienes se les encuestará en su centro de trabajo ubicado en los Juzgados Penales de la Corte Superior de Justicia de Lima Norte

A los abogados, se obtendrán dichos datos a aquellos abogados que se encuentren en las inmediaciones de los Juzgados Penales de la Corte Superior de Justicia de Lima Norte que tramitan procesos de Lavado de Activos.

#### **Caracterización de sujetos**

La caracterización de sujetos consiste para Abanto en armar el perfil de los participantes, las descripciones de los participantes, arquetipos, estilos, conductas, patrones, entre otros.

De modo, que los sujetos que formarán parte de la investigación. Está conformado por los abogados en general y por los jueces, especialistas que estén a fin con el tema investigado.

**Tabla 1.** *Lista de entrevistados*

<b>SUJETOS</b>	<b>CARGO</b>	<b>INSTITUCIÓN</b>	<b>OFICINA Y/O ÁREA</b>
<b>Oscar Alfredo Crisóstomo Salvatierra</b>	Magistrado	Corte Superior de Justicia de Lima Norte	Juez Superior de la Segunda Sala Penal de Apelaciones
<b>Luis Antonio La Rosa Paredes</b>	Magistrado	Corte Superior de Justicia de Lima Norte	Juzgado de Familia Transitorio de Independencia
<b>Enrique Aurelio Pardo del Valle</b>	Magistrado	Corte Superior de Justicia de Lima Norte	Juez Superior de la Primera Sala Penal de Apelaciones
<b>Alfredo Salinas Mendoza</b>	Magistrado	Corte Superior de Justicia de Lima Norte	Juez Superior de la Segunda Sala Penal de Apelaciones
<b>Víctor Julio Valladolid Zeta</b>	Magistrado	Corte Superior de Justicia de Lima Norte	Juez Superior de la Cuarta Sala Penal Liquidadora
<b>Javier Donato Ventura López</b>	Magistrado	Corte Superior de Justicia de Lima Norte	Juez del Primer Juzgado Penal Unipersonal Liquidador Permanente
<b>Francis Anticona Flores</b>	Abogado	Independiente	Oficina
<b>Josel Huisa Arias</b>	Abogado	Independiente	Oficina
<b>Luis Ventura Salazar</b>	Abogado	Independiente	Oficina
<b>CANTIDAD DE ENTREVISTADOS</b>			<b>9</b>

Fuente: elaboración propia.

### **Plan de análisis o trayectoria metodológica**

La presente investigación es de tipo cualitativa, sostenida en la teoría fundamentada, puesto que en ella encuentra el soporte necesario en la norma, doctrina y jurisprudencia, para demostrar la tesis planteada y que no se resquebraje con otras hipótesis. De modo que, se clasifico información, para posteriormente ser verificada en calidad y cantidad mediante los instrumentos de recolección de datos, garantizando un adecuado logro de los objetivos, luego se reclasificó y se analizó de forma prioritaria cada una de las categorías de la investigación.

Finalmente, se seleccionó y separo de esos datos recolectados la información necesaria para llegar a cumplir los objetivos planteados, los mismos que han sido organizados y que nos permitió realizar las conclusiones y recomendaciones finales.

### **Técnicas e instrumentos de recolección de datos, validez y confiabilidad**

El instrumento de recolección de datos se aplica para conseguir información, a manera de síntesis el trabajo previo de investigación. De tal manera que sirve al objetivo de la investigación para abordar una mayor proximidad al entendimiento del problema.

**Tabla 2.** *Validación de instrumentos*

<b>ESPECIALISTA</b>	<b>CARGO E INSTITUCIÓN</b>	<b>PORCENTAJE</b>
Elías Chávez Rodríguez	Asesor temático de desarrollo de investigación de la Universidad César Vallejo	90%
Pedro Pablo Santisteban Llontop	Asesor metodológico de desarrollo de investigación de la Universidad César Vallejo	95%
Job Prieto Chávez	Asesor temático de desarrollo de investigación de la Universidad César Vallejo	90%
<b>PROMEDIO</b>		<b>95%</b>

Fuente: elaboración propia

## **Técnica**

Las técnicas de indagación son las que nos ayudan en la elección de temas, la redacción de informes, la recaudación de información y la formulación de la hipótesis (Garza, 2009, p. 13).

Conforma la recolección de información en los distintos métodos de investigación para obtener una información finalizada sobre un definido tema.

## **La entrevista**

Es la que permite que el investigador, pueda explorar con mayor elocuencia en las personas el entendimiento que tengan en cada nivel que este diagnostique,, de manera que , la base de datos es muy pudiente en su cavidad y de mayor fondo en el tema que se persigue investigar (Kyale, 2008, p. 52).

## **Análisis Documental**

A través de esta técnica se persigue analizar doctrina que existe respecto al problema de la investigación que se viene desarrollando, a manera que se encuentre criterios que contribuyan al entendimiento del presente trabajo, por lo cual se indaga recaudar información de distintas fuentes documentales.

## **Validez del Instrumento**

La validez y la congruencia de los productos de la investigación necesitan del curso de recaudación de información que se utiliza. Por lo tanto la investigación descuida la legitimidad si no se aplica un adecuado instrumento para la contemplar la dificultad problemática (Castro y Rodríguez, 2005, p. 147).

La validez de los instrumentos se realiza a través de los métodos que se han utilizado en la indagación, tales como la entrevista o juicio de expertos. En la actual indagación se ha hecho uso del método de entrevista, en la que los especialistas de materia penal darán su apreciación, según su experiencia en el ámbito jurídico.

## **Confiabilidad**

La confiabilidad de la técnica del instrumento utilizado, se ha realizado en relación a la aplicación de una muestra piloto, cuya finalidad es la orientación en la demostración de los resultados que sirven para alcanzar los objetivos de la investigación; habiéndose escogido 8 de los 9 entrevistados.

### **2.3. Rigor científico**

Al tener como cuestión central de la investigación hechos que tienen incidencia directa en la realidad debido a que el blanqueo de capital se ha visto involucrado en una serie de empresas de bienes raíces, es indudable que su desarrollo tendrá una consistencia lógica.

La credibilidad; por un lado, se origina de la garantía de la fuente de recaudación de la información ha sido profunda y completa de las experiencias de los entrevistados; por otro lado, la capacidad para comunicar el lenguaje, pensamientos, emociones y puntos de vista de los mismos. Esto significa que la credibilidad o reputación de una empresa de bienes raíces tiene relación directa con su involucración en el lavado de capitales. Así mismo, debido a que los datos a obtenerse tienen ocurrencia en la realidad.

### **2.4 Análisis cualitativo de datos**

La acción esencial de análisis cualitativo se recibe datos no estructurados, de los cuales el investigador le proporciona una estructura y que en esencia es el producto del análisis de los datos obtenidos con las técnicas y las propias observaciones. (Hernández, 2014, p. 418).

### **2.5 Aspectos éticos**

La realización de la presente investigación cumple con los parámetros establecidos por la Universidad César Vallejo, ello incluye la guía de productos observables de las experiencias curriculares de investigación de fin de carrera, el manual de reglas de referencia de estilo American Psicológica Association (APA), así como la confiabilidad de los individuos que participaron en el instrumento utilizado.

### **III. DESCRIPCIÓN DE RESULTADOS**

### **3.1. Descripción de resultados**

#### **Descripción de resultados de la entrevista**

Conciérne en esta parte del trabajo de investigación, describir los resultados que se han obtenido después de la aplicación de los instrumentos de recolección de información detallados líneas arriba, los mismo que fueron validados por especialistas temáticos y metodólogos cuya confiabilidad valida los resultados que se expondrán en la presente tesis.

La descripción de resultados, se sustenta en las respuestas de la muestrea específica, en virtud a los instrumentos realizados en el presente trabajo de investigación, por lo que se va a proceder a detallar cada entrevista, derivadas de los objetivos generales y objetivos específicos.

Asimismo, cabe precisar que los resultados son importante de la investigación cualitativa, porque específicamente han llegado al punto de la investigación científica, ya que tiene que hablar, sustentar, justificar, explicar, argumentar, interpretar aquellos resultados, y los mismos son las muestras de las preguntas que se han formulado con conocimiento y dominio del presente marco teórico.

La descripción de resultado debe realizarse con la finalidad de interpretar los resultados obtenidos de la aplicación del instrumentó, esto siempre concordante con el problema de investigación, los objetivos propuestos y los supuestos planteados. Asimismo de acuerdo con las teorías desarrolladas en el marco teórico, lo que se debe tomar en cuenta es que se cumpla con evaluar si los resultados del estudio confirman las teorías, o no las confirman o que generan debates con la teoría existente. (Bernal, 2016, p. 10).

En ese sentido, a continuación se describe y analiza la información obtenida de las entrevistas realizadas comprendidas durante los meses de Agosto y Diciembre del año en curso, mencionando, que la información obtenida constituye la fuente primaria más importante para demostrar los supuestos jurídicos específicos de esta tesis, partiendo de que cada objetivo consta de 3 preguntas cada uno, siendo un total de 9 preguntas, según se detalla a continuación.

## Entrevista dirigida a Funcionarios Públicos, Vocales, Especialistas y abogado especialistas en Derecho Penal

**Objetivo General:** Analizar de qué forma el delito de lavado de activos se puede prevenir mediante el control de riesgos en las empresas de bienes raíces en Los Olivos, 2017.

En cuanto al objetivo general se realizaron las siguientes preguntas:

### **1. En su opinión, ¿De qué manera el control de riesgo en las empresas de bienes raíces podría hacer frente al delito de lavado de activos?**

Sobre la pregunta planteada, para los entrevistados, Salinas, Pardo, Ventura, Crisóstomo, Valladolid, la Rosa (2018) indican que, el control de riesgos podría hacerle frente al lavado de activos previniendo las actividades poco comunes e inusuales, ya sea por parte de los mismos empleados y socios de la empresa como también de parte de los clientes, a su vez también el control de riesgos tendría que trabajar de la mano con la UIF, Registros Públicos, El Gobierno Corporativo, y los empleados que conforman la empresa de bienes raíces, a fin de salvaguardar la estabilidad de la empresa.

Se tendría que sacar una normatividad que se obligue a las empresas, de qué manera pueden hacer la transferencia de los inmuebles, como suele suceder muchas veces las empresas no cumplen a cabalidad con esas reglas, porque justamente los lavadores de dinero utilizan a las empresas para facilitar o para ocultar el patrimonio, a las empresas como que les interesa vender más bienes, muchas veces ellos no quieren estar sujetos a ninguna restricción o alguna legislación de observancia obligatoria para que ellos puedan manejarse dentro de sus negocios, porque si lo hacen a cabalidad pues simplemente ese lavador se va a otra empresa que si está dispuesta un poco a flexibilizar esos controles que puedan haber, si es que se establece una norma es necesario ello pero también tiene que establecerse como consecuencia del incumplimiento ante la inobservancia de esta norma consecuencias drásticas que puede ser no solamente la parte de la multa, sino que incluso puede llevar al cierre de la empresa.

Conjuntamente los entrevistados Ventura, Huisa (2018), argumentan que las empresas de bienes raíces podrían, hacerle frente al delito de lavado de activos, trabajando conjuntamente con la UIF, ya que tales controles contribuirán a que se prevenga, evite o dificulte el lavado de dinero, ya que permitirán identificar operaciones dudosas y sospechosas en las actividades de las empresas, a su vez también el control de riesgos trabajara con los integrantes, asociados y gerentes de esa manera conjunta, creara en la organización también la fomentación de la prevención del lavado de activos.

Por su parte Ticona (2018), menciona que no es necesario el control de riesgos, ya que la empresa contrata a especialistas en contabilidad y administración para que trabajen conjuntamente y brinden los balances, reportes en las juntas de accionistas demostrando los registros a cada uno de ellos, y demostrar que trabajando exhaustivamente y rigurosamente sea prevenido el lavado de activos.

## **2. Desde su punto de vista, ¿Qué posibilidades de sobrevivencia tendría una empresa de bienes raíces al haber estado inmerso en el delito de lavado de activos?**

Sobre la pregunta planteada, Pardo (2018) menciona que si habría la implementación o tendría dentro de su organización un control de riesgos, el nivel de sobrevivencia sería muchísimo mayor dado que en el momento en que se detecta los controles de riesgos actuarían y tomarían decisiones precisas y claras para que se pueda primero mitigar en este caso amortiguar los daños, segundo controlar el daño expuesto por el lavado de activos, y tercero conseguir la estabilización de la empresa.

Sobre la pregunta planteada, Salinas, Ventura, Crisóstomo, Valladolid, La Rosa (2018) consideran que una empresa que tenga este tipo de incidentes, roses o antecedentes es muy probable que la empresa este expuesta a un gran riesgo, de manera que llevaría a la desaparición o extinción, por lo que lo más difícil de controlar es la reputación, ya que como bien sabemos la reputación te puede costar 30 años formándola pero solo 30 segundos para perderla.

Conjuntamente los entrevistados Ventura y Huisa (2018), argumentan que si habría probabilidad dependiendo del grado en que se encuentre el delito de lavado de activos en la empresa, de manera que con la implementación o ayuda de los controles de riesgos es posible que se controle a tiempo a fin de que la empresa no llegue a la disolución o extinción.

Por su parte Anticona (2018), menciona que no habría ninguna posibilidad de que la empresa siga en el rubro, de manera que se le sancionaría, multaría y quizás llegue a la extinción total de la empresa.

**3. Desde su perspectiva, ¿Cuáles serían las medidas idóneas a implementar en las empresas de bienes raíces para prevenir el delito de lavado de activos?**

Sobre la pregunta planteada, los entrevistados Salinas, Ventura, Crisóstomo, Valladolid, La Rosa, Pardo, Ventura, Huisa, Anticona (2018) en conjunto, estuvieron de acuerdo, en que las medidas idóneas a implementar para prevenir el lavado de activos en las empresas dedicadas al rubro inmobiliario sería la creación e implementación de controles de riesgo a fin de reducir la posibilidad de realización y consecuencias del lavado de activos, que permitan detectar la posible realización de operaciones sospechosas, de manera que proporcionen datos e información posibles y su consecuente comunicación a las autoridades para que tomen la medidas más adecuadas protegiendo de este modo a la empresa de sanciones administrativas y a los socios de posibles delitos.

Muy aparte también las medidas a implementar sería el análisis exhaustivo de informes entrantes, como es el balance, la relación de bienes inmuebles entrantes y/o los integrantes conformantes de la empresa a nivel gerencial de manera detallada.

**Objetivo Específico I:** Identifique como el desbalance patrimonial puede ser detectado a través del control de riesgo legal en las empresas de bienes raíces en Los Olivos, 2017.

**4. A su criterio, ¿De qué manera el desbalance patrimonial puede ser detectado mediante un control de riesgos legal?**

Sobre la pregunta planteada, los entrevistados Salinas, Ventura, Crisóstomo, Valladolid, la Rosa, Pardo, Ventura, Huisa (2018) indican que ahí diversidades donde el control de riesgo legal se encargaría de detectar mediante los informes, balances, transacciones y lo bienes inmuebles obtenidos, analizando de forma exhaustiva cada una de ella, de esa manera tener un registro transparente donde se pueda justificar cada una de estas acciones dentro de la empresa dedicada al rubro inmobiliario, de manera que el control de riesgos legal, se va a basar más en detectar y a su vez evitar que la empresa decaiga en sanciones, multas, indemnización, etc.

Sin embargo, Anticona (2018) considera que no es necesario que intervenga o se implemente el control de riesgo legal ya que la empresa cuenta con especialistas suficiente capaces de afrontar este tipo de situaciones o problemas, donde basándonos en su desempeño y trayectoria se tendría todo mediante los balances e informes que presenten.

**5. Desde su perspectiva, ¿Cuáles serían las consecuencias del desbalance patrimonial en las empresas dedicadas al rubro inmobiliario que se derivan del lavado de activo?**

Sobre la pregunta planteada, los entrevistados Salinas, Ventura, Crisóstomo, Valladolid, La Rosa, Pardo, Ventura, Huisa, Anticona (2018) en conjunto estuvieron de acuerdo en que consideran que la principal consecuencia que tendría las empresas de bienes raíces sería con la UIF, de manera que al haber un desbalance patrimonial es porque no se ha llegado a justificar, lo cual muy aparte de recibir multas y sanciones, consecuentemente estaría siendo investigada por el Ministerio Público, a fin de que si se llega a comprobar que proviene de actividades ilícitas, puede que la empresa llegue a la extinción o desaparición del rubro inmobiliario, muy aparte también de que sería afectada muy seriamente su reputación antes la sociedad y cartera de clientes.

**6. En su opinión ¿Cómo se evitaría el desbalance patrimonial de una empresa de bienes raíces?**

Sobre la pregunta planteada, los entrevistados Salinas, Ventura, Crisóstomo, Valladolid, La Rosa, Pardo, Ventura, Huisa, Anticona (2018) en conjunto estuvieron de acuerdo en que consideran que los registros público, las notarías, y las entidades financieras juegan un rol y/o papel muy importante para las empresas dedicadas al rubro inmobiliario, ya que conjuntamente con ellas se dan los reportes, registros e informes de cada transacción o bien adquirido, de manera que se obtendría un registro donde de forma detallada y exhaustiva se vea que todo este regulado.

La UIF y el Gobierno Corporativo tiene que fomentar lo que es la cultura organizacional de manera que ayudaría a que las empresas estén más conectadas a las entidades de control y trabajen de la mano para que de esa manera las detecciones y controles sean más eficientes y efectivos al momento de que exista algún indicio de ingreso de lavado de activos.

**Objetivo Específico II:** Explicar de qué forma las ganancias ilegales se pueden controlar mediante del control de riesgos regulatorios en las empresas de bienes raíces en Los Olivos, 2017

**7. ¿Cómo afectaría las ganancias ilegales en el desarrollo económico de las empresas de bienes raíces?**

Sobre la pregunta planteada, los entrevistados Salinas, Ventura, Crisóstomo, Valladolid, La Rosa, Pardo, Anticona (2018) consideran que más que la afectación al desarrollo económico de la empresa, es al estado ya que las empresas solo van a tener ganancias accesibles de manera que están inflando por lo tanto no sufrirían ningún daño, pero si es que la empresa es descubierta que está alterando el orden socioeconómico sería sancionada con multas, sanciones e indemnizaciones, de esa manera se perjudicaría la estabilidad organizacional de la empresa causando la disolución o desintegración de los accionistas conformantes de la empresa de bienes raíces.

Sin embargo Ventura y Huisa (2018) considera desde su punto de vista, que afectarían a la reputación y buena imagen de la empresa de lograrse ser descubiertas, no obstante también serán sancionadas administrativamente y por ende multadas.

**8. En su opinión, ¿De qué forma las ganancias ilegales estaría afectando los parámetros legales en las empresas de bienes raíces?**

Sobre la pregunta planteada, los entrevistados Salinas, Ventura, Crisóstomo, Valladolid, La Rosa, Ventura, (2018) consideran que se estaría alterando el orden legal ya que no habría manera de justificar ante la UIF, por lo que también distorsionarían el tema de la dinámica económica por lo que aparentemente se cree que existe un crecimiento desmesurado en el sector inmobiliario, pero es ficticio porque los actos jurídicos que se están celebrando son nada más que simples actos jurídicos simulados.

Sin embargo Pardo, Anticona y Huisa, consideran tajantemente de forma negativa, dado que las ganancias ilegales una vez que estén infiltradas dentro de la empresa de bienes raíces, ya la empresa servirá como fachada para poder lavar dinero y volverlo de forma legal.

## **9. Desde su perspectiva, ¿De qué manera las ganancias ilegales pueden ser prevenidas por el control de riesgo operativo?**

Sobre la pregunta planteada, los entrevistados Salinas, Crisóstomo, Pardo, La Rosa, Ventura Salazar, Huisa, Anticona (2018) consideran que pueden prevenirse por los controles de riesgo, debido a que estos evitan o reducen la posibilidad de que las empresas sean utilizadas para ocultar y lavar bajo cualquier forma ganancias provenientes de actividades ilícitas con el fin de darles apariencia de legales, ya que permiten detectar transacciones inusuales, evitando así que la empresa se vea inmerso no solo en problemas legales respecto de sus socios sino también administrativos con relación a la propia empresa.

Sin embargo, Valladolid (2018) considera, que otra de las maneras que puede ser prevenido es mediante caso la bancarización sería una de ellos, después el anuncio que tienen que poner de quienes son los potenciales compradores y también que estén conectado con los notarios, de quienes son las personas que hacen más compra venta de inmuebles.

Ventura (2018) considera que Para empezar tendríamos que verificar los antecedentes de las personas que ingresan como integrantes de una sociedad que se va a dedicar al rubro inmobiliario o del negocio inmobiliario de tal manera que se pueda advertir de su trayectoria profesional o su trayectoria mercantil si estas personas tiene algún tipo de antecedente en la comisión de algún tipo de delitos que se viene estudiando.

### **Descripción de resultados del Análisis Documental**

#### **Resultados del objetivo general**

En el presente instrumento, se ha considerado que los siguientes documentos son aquellos que responderían de manera óptima a nuestros objetivos, por lo que pasamos a desarrollarlos:

**Objetivo General:** Analizar de qué forma el delito de lavado de activos se puede prevenir mediante el control de riesgos en las empresas de bienes raíces en Los Olivos, 2017.

Se ha analizado el siguiente documento que pasaremos a detallar:

## “ANÁLISIS DE DOCUMENTAL”

El citado documento sometido a análisis, fue elaborado por el Dr. Arbulú, publicado el 2015, específicamente en su parte de enfoque preventivo, página 46, señala que deben implementar dentro de su organización un sistema de prevención del lavado de activos, cuyos componentes humano, tecnológico, documental y procedimental contribuye a reducir la posibilidad de ser utilizado o de quedar finalmente involucrado en actos de lavado de activos. Así mismo indica que no solo se debería de implementar medidas de controles de riesgo sino también que en las organizaciones de las empresas de bienes raíces tengan componentes como los informes, balances y transacciones transparentemente, de manera que la reputación y buena imagen de la empresa logre, prevalecer.

Además en la parte de la introductoria, señala que el lavado de activos viene aumentando paulatinamente hasta llegar a constituir una preocupación para las autoridades, por lo que la creación o implementaciones de mecanismos de control hacen que se prevenga, detecte y controle este delito.

En conclusión podemos apreciar que existe en el rubro inmobiliario no existen mecanismos de control por ende es que se debería de crear o implementar instrumentos que ayuden proteger a la empresa de posibles actos delictivos, a fin de salvaguardar su integridad y reputación ante la sociedad.

Continuando con la descripción de resultados, cabe precisar que respecto de nuestro:

**Objetivo Específico I:** Identifique como el desbalance patrimonial puede ser detectado a través del control de riesgo legal en las empresas de bienes raíces en Los Olivos, 2017.

## “ANÁLISIS JURISPRUDENCIAL”

Fundamentando de voto del magistrado Cesar San Martin Castro en el caso Cervatel (N° 864-2017/Nacional)

Es menester considerar para el presente análisis, el fundamento del magistrado Cesar San Martin Castro, expuesta en la Sentencia contenida en el Expediente N° 864-2017/Nacional, la cual provenía del Recurso de casación interpuesta por PROMOTORA E INMOBILIARIA SANTA CLARA SOCIEDAD ANÓNIMA, contra Rodolfo Orellana Rengifo.

Ante dicha controversia el citado magistrado, señalo, es decir, si se incorporó al patrimonio de la empresa un bien que se sabía que era delictivo o que, por la forma y circunstancia de su adquisición, estaba en condiciones de advertir su origen delictivo, todo lo cual fue posible por la persona jurídica no tenía incorporado mecanismos internos de control, protocolos de seguridad en el ámbito de sus negocios o modelos de prevención adecuados e idóneos.

De los documentos expuestos en los párrafos que anteceden, las empresas dedicadas al rubro inmobiliario no tienen mecanismos de prevención, por lo que se encuentran vulnerables antes estos actos delictivos como son el lavado de activos, de manera que la creación de instrumentos de control detectaría a tiempo lo que viene a ser el desbalance patrimonial a través de los informes y estadísticas brindadas por la empresa de manera interna, y de manera externa se trabajaría conjuntamente con las notarías y registros públicos, con ello se detectaría si existe movimientos maliciosos, a fin de poder detectar y mitigar a tiempo el problema.

A continuación, se aplicó el análisis de informe para contrastar lo establecido con el:

**Objetivo Específico II:** Explicar de qué forma las ganancias ilegales se puedan controlar mediante del control de riesgos regulatorios en las empresas de bienes raíces en Los Olivos, 2017

Se ha analizado el siguiente documento que pasaremos a detallar:

#### **“ANÁLISIS DE DOCUMENTAL”**

El citado documento sometido a análisis, fue elaborado por el Dr. García, publicado el 2014, específicamente en su parte de enfoque preventivo, página 76, señala que los instrumentos de control que tienen que adoptar las empresas tiene la finalidad de disminuir el riesgo que expone el lavado de activos, de esa manera a su vez se evitaría las sanciones y multas que exponen la UIF, por lo tanto hay que establecer internamente los formularios de información y documentación de todos los accionistas pertenecientes a la empresa a fin de ver detalladamente su hoja de vida y sus estados financieros.

Conforme lo antes expuesto por el Dr. García es que con la implementación de mecanismo o instrumentos en prevención contra el lavado de activos o cualquier tipo de actividad ilícita, tenga incorporado en las empresas, debido que en la actualidad dentro de su organización no

tienen un control de riesgos, a manera que lo hace muy vulnerable por lo mismo que el lavado de activos busca en las entidades, empresas, sociedades que no cuenten con este tipo de controles, la mayoría de empresas solo se enfocan en la solvencia de sus ganancias e incremento de la empresa, pero poco son los que implementan mecanismos de prevención, sin embargo ello llevaría a un gran perjuicio comenzando desde su reputacional y buena imagen ante la sociedad y cartera de clientes.

Lo cual el tener mecanismos de control como es el control de riesgos regulatorio haría que las ganancias ilegales, se disuelvan o desaparezcas de tal manera que, analizaría de forma detallado y rigurosa cada contrato, transacción y conjuntamente con la UIF, estableciendo la fomentación de la cultura organizacional fortaleciendo los parámetros legales dentro de la empresa.

## **IV. DISCUSIÓN**

En el presente capítulo se presenta los resultados conseguidos en los trabajos previos, los conceptos que se encuentran en el marco teórico, los datos que fueron obtenidos de las entrevistas realizadas, del análisis documental y el jurisprudencial que se desarrollaron en los resultados, en el cual se analiza teniendo en cuenta los objetivos que se han propuesto en la presente investigación, de la siguiente manera:

<b>OBJETIVO GENERAL</b>
Analizar de qué forma el delito de lavado de activos se puede prevenir mediante el control de riesgos en las empresas de bienes raíces en Los Olivos, 2017.
<b>SUPUESTO GENERAL</b>
Adoptando un apropiado control de riesgos para prevenir, detectar y controlar operaciones sospechosas, analizando adecuadamente cada instrumento que tiene la empresa, conjuntamente con las entidades de control a nivel nacional como es la UIF, Registros Públicos, con el fin de que ya no se encuentre vulnerable ante este tipo de delitos, de manera que la implementar medidas de prevención permitirá definir criterios de ponderación de riesgos y a su vez políticas de control dentro de la organización.

Respecto del delito de lavado de activos y el control de riesgo, y en base a las entrevistas, se advierte que Ventura, Salinas, Crisóstomo, Pardo, La Rosa, Ventura, Huisa (2018), manifiestan conjuntamente que una implementación de un mecanismo de control de riesgos en el rubro de lo que es en las empresas de bienes raíces o bienes inmuebles, sería una forma muy positiva y eficaz, de manera que mitigaría, precavería y contraloría, el delito de lavado de activos logre ingresar a dicha empresa. Al adoptar medidas o mecanismos de control preventivos, se podrá prevenir, de manera que a través de los análisis y/o informes detallados de manera interna por parte de la propia organización, lo cual también la UIF, ayudaría a que siempre este a la vanguardia en la actualización constante de sus mecanismos de control y así poder mitigar este problema.

En cuanto a la prevención con la creación e implementación que se va a tener las empresas de bienes raíces, se va a poder prevenir a través de la UIF trabajen conjuntamente con las empresas fomentando la cultura organizacional donde se capaciten a las empresas para mejorar el control de riesgos dentro de cada organización, ya que de esa manera tanto sus controles de las empresas como las entidades dedicadas al control estarían a la vanguardia

de poder prevenir en todas las maneras en cómo se podría manifestar este tipo de delito, como es el lavado de activos.

Otro aspecto que expone el entrevistado Valladolid (2018), señala que se tendría que proponer una normatividad donde se obligue a que las empresas tengan un control de riesgos implementando en su organización, a fin de que pueda prevenirse el delito de lavado de activos, ya que como bien sabemos este delito busca a las empresas que se encuentren más vulnerables y más aún que no cuenten con mecanismos de control para que puedan ser detectados a tiempo, de manera que la empresa no sería usada como fachada de lavar dinero.

En conclusión, los entrevistados acotados concuerdan que la implementación de mecanismos de control dentro de una organización de bienes raíces o mejor dicho bienes inmuebles haría que se pueda prevenir el lavado de activos en las diversas manifestaciones que se pueda dar, sin embargo con un control de riesgos que trabaje de la mano con la UIF, y estén a la vanguardia de la mejora constante de controles en la prevención del lavado de activos, haría que se pueda evitar la infiltración de este delito.

Sin embargo, Anticono (2018), menciona que no cree que sea necesario el control de riesgos, ya que la empresa cuenta con especialistas en el área de contabilidad y administración, de manera que trabajen conjuntamente y brinden los balances a través de los reportes en la junta de accionistas demostrando que en cada reporte entregado, demostraría que de forma exhaustiva y rigurosa se controlaría este tipo de delitos.

De lo expuesto, discrepo totalmente con el entrevistado Anticono (2018), ya que ocho de los nueve entrevistados manifiestan lo contrario, que sería necesario la implementación de mecanismos de control en las empresas dedicadas al rubro inmobiliario.

Lo expuesto por los ocho entrevistados citados, se sustenta en nuestro análisis documental, el cual hace referencia Derecho Administrativo Sancionador en la Prevención del Lavado de Activos, elaborado por el Dr. Arbulú, en el cual señala que deben implementar dentro de su organización un sistema de prevención del lavado de activos, cuyos componentes humano, tecnológico, documental y procedimental contribuye a reducir la posibilidad de ser utilizado o de quedar finalmente involucrado en actos de lavado de activos. Así mismo indica que no solo se debería de implementar medidas de controles de riesgo sino también que en las organizaciones de las empresas de bienes raíces tengan componentes como los informes, balances y transacciones transparentemente, de manera que la reputación y buena imagen de la empresa logre, prevalecer.

En ese sentido, conforme a los resultados obtenidos y recabados en la presente investigación, se desprende que resultan ser similares a la Tesis titulada “La Gestión de Riesgo sobre el lavado de aplicando a compañías fiduciarias”, cuya autoría corresponde a Amat & Flores en el año 2015, donde los autores concluyeron que hay que adoptar un apropiado control interno para prevenir, detectar y reportar operaciones sospechosas analizando adecuadamente sus diferentes Políticas como son Conozca su Cliente, Conozca su Empleado, Conozca su Accionista y así poder mitigar o disminuir el riesgo inherente en cada tipo producido por el lavado de activos.

Hay que tener en cuenta que la implementación de mecanismos de control en las empresas dedicadas al rubro inmobiliario tenga por finalidad la protección de dicha empresa contra el delito de lavado de activos. Dicha finalidad sea el poder prevenir, que ese delito ingrese o forme parte de las entidades inmobiliarias.

Por lo tanto, las empresas adoptando medidas preventivas o mecanismos de control se actuara en la forma de prevenir, mitigar y controlar el lavado de activos, donde la logística, los balances o exámenes formaran parte muy importante en la prevención del lavado de activos, a tal grado que todas las empresas dedicadas al rubro inmobiliario ya no estarán vulnerables por lo que estarán preparadas para afrontar cualquier acto delictivo.

Después de haber comprobado nuestro supuesto general y logrado nuestro objetivo general, es momento de comenzar con la discusión correspondiente al objetivo específico I, de la siguiente forma:

<b>OBJETIVO ESPECÍFICO I</b>
Identifique como el desbalance patrimonial puede ser detectado a través del control de riesgo legal en las empresas de bienes raíces en Los Olivos, 2017.
<b>SUPUESTO ESPECÍFICO I</b>
Mediante balances, estadísticas y registros detallando cada bien inmueble o transacción efectuada por la empresa de manera interna, así también estar frecuentemente informado por los registros públicos pidiendo los reportes detallados de cada bien o adquisición hecha, de esa manera que se podría ver si existe o no, irregularidades para poder prevenir y detectarlo a tiempo.

En cuanto al desbalance patrimonial en las empresas de bienes raíces, se desprende que los entrevistados, Salinas, Crisóstomo, Pardo, Ventura, Huisa, Valladolid, La Rosa (2018), afirman que mediante los informes, balances, transacciones y los bienes inmuebles obtenidos, analizando de forma exhaustiva cada una de ellas, de esa manera tener un registro transparente donde se pueda justificar cada una de estas acciones dentro de la empresa dedicada al rubro inmobiliario, de manera que el control de riesgos legal, se va a basar más en detectar y a su vez evitar que la empresa decaiga en sanciones, multas, indemnización, etc. Al igual no tener ningún problema con la UIF.

Asimismo indican que las consecuencias que traerían el desbalance patrimonial a la empresa de bienes raíces sería que si se llega a descubrir que ahí un desbalance patrimonial por el ente de la UIF el cual es el que ejerce control mediante las empresas, sería examinada inmediatamente por el Ministerio Público, ya que la UIF y el MP trabajan de la mano, de manera que sería muy perjudicial, el que una empresa dedicada al rubro inmobiliario este investigada por desbalance patrimonial. Donde también una de las consecuencias también es que se vería afectada muy seriamente su reputación y buena imagen, lo que realmente cuesta años para poder tenerla.

Por el contrario, Anticono (2018), desde su punto de vista que no es necesario el control de riesgo legal, por lo mismo que generaría un costo adicional ya que la empresa contrata a especialistas para que puedan mitigar este problema.

De lo expuesto, discrepo totalmente con el entrevistado Anticono (2018), ya que ocho de los nueve entrevistados manifiestan lo contrario, que sería cumpliría un papel fundamental el control de riesgo legal en las empresas dedicadas al rubro inmobiliario, de manera que es la encargada de evitar multas, sanciones por parte de la UIF.

Lo expuesto por los ocho primeros entrevistados, se sustentan en nuestro análisis documental, el cual hace referencia a Lavado de dinero: Doctrina y práctica sobre la prevención e investigación de operaciones sospechosas, elaborado por el Dr. García, en el cual señala que los instrumentos de control que tienen que adoptar las empresas tiene la finalidad de disminuir el riesgo que expone el lavado de activos, de esa manera a su vez se evitaría las sanciones y multas que exponen la UI, por lo tanto hay que establecer internamente los formularios de información y documentación de todos los accionistas pertenecientes a la empresa a fin de ver detalladamente su hoja de vida y sus estados financieros.

En ese sentido, conforme a los resultados obtenidos y recabados en la presente investigación, se desprende que resultan ser similares a la Tesis titulada “Modelo de Gestión de lavado de activos en Instituciones Financieras”, cuya autoría corresponde a Rosero en el año 2015, donde el autor concluye que mediante el proceso de investigación, se determinó que es posible el diseño del Modelo de Control de Riesgos permita definir criterios de ponderación de riesgos y a su vez generar límites, procedimientos, políticas de control y seguimiento de lavado de activos, que permite generar lineamientos útiles con apoyo en la fase de revelación en una Institución Financiera.

Es decir que al implementar un controles de riesgos en la buena imagen logre prevenir que este tipo de delitos afecte a las empresas de bienes raíces, por lo que las transacciones de los bienes permitan que sea de forma legal y transparente.

Además que con la implementación del control de riesgos en el rubro inmobiliario a través de sus controles de riesgo como es el legal evitara y seria detectado trabajando de forma interna, el cual tener todos los registros, contratos, accionistas que conforman en el empresa, lo cual el tener cada uno de estos informes se tendría que examinar y ver que todo guarde relación y no haya ningún irregularidad.

Por otro lado también tenemos que ir frecuentemente a los registros público o trabajar de la mano con ellos para que puedan brindarnos los reportes, donde también se examinaría los bienes que conforman la empresa y además ver la hoja de vida de cada accionista que conforma la empresa

En consecuencia el control de riesgos legal garantizaría que la empresa no pase por ninguna multa, sanciones y perjuicios, ya que en los informes o análisis detallados se podría ver las irregularidades y se detectaría a tiempo, a fin de que la empresa no tenga inconvenientes con la UIF y salvaguarde su reputación ante la sociedad.

Después de haber comprobado nuestro supuesto específico I y logrado alcanzar nuestro objetivo específico I, es momento de comenzar con la discusión correspondiente al objetivo específico II, de la siguiente forma:

<b>OBJETIVO ESPECÍFICO II</b>
Explicar de qué forma las ganancias ilegales se puedan controlar mediante del control de riesgos regulatorios en las empresas de bienes raíces en Los Olivos, 2017.
<b>SUPUESTO ESPECÍFICO II</b>
Controlando la posibilidad de que las empresas sean utilizadas para ocultar y lavar bajo cualquier forma ganancias provenientes de actividades ilícitas con el fin de darles apariencia de legales, ya que permiten detectar transacciones inusuales, evitando así que la empresa se vea inmerso no solo en problemas legales respecto de sus socios sino también administrativos con relación a la propia empresa.

Sobre las ganancias ilegales que pueden ser controladas por el riesgo regulatorio, cabe mencionar que los entrevistados Huisa, Valladolid, Salinas, Crisóstomo, Ventura (2018), refieren que pueden prevenirse por los controles de riesgo regulatorio, debido a que estos evitan o reducen la posibilidad de que las empresas sean utilizadas para ocultar y lavar bajo cualquier forma ganancias provenientes de actividades ilícitas con el fin de darles apariencia de legales, ya que permiten detectar transacciones inusuales, evitando así que la empresa se vea inmerso no solo en problemas legales respecto de sus socios sino también administrativos con relación a la propia empresa.

Valladolid (2018), adicionalmente indica que la bancarización sería una de ellos después el anuncio que tienen que poner de quienes son los potenciales compradores y también que estén conectado con los notarios, de quienes son las personas que hacen más compra venta de inmuebles.

Por otro lado Ventura (2018) considera, que tendríamos que verificar los antecedentes de las personas que ingresan como integrantes de una sociedad que se va a dedicar al rubro inmobiliario o del negocio inmobiliario de tal manera que se pueda advertir de su trayectoria profesional o su trayectoria mercantil si estas personas tiene algún tipo de antecedente en la comisión de algún tipo de delitos.

Por el contrario, Anticona (2018), considera que no es necesario el control de riesgo regulatorio, si la empresa ya cuenta con el debido personal capacitado, no habría sentido el poder más personal de lo ya obtenido.

Lo expuesto por los ocho primeros entrevistados, se sustentan en nuestro análisis jurisprudencial, basado en el Recurso Casación N° 864-2017/ Nacional, en este caso es decir, si se incorporó al patrimonio de la empresa un bien que se sabía que era delictivo o que, por la forma y circunstancia de su adquisición, estaba en condiciones de advertir su origen delictivo, todo lo cual fue posible por la persona jurídica no tenía incorporado mecanismos internos de control, protocolos de seguridad en el ámbito de sus negocios o modelos de prevención adecuados e idóneos.

En ese sentido, conforme a los resultados obtenidos y recabados en la presente investigación, se desprende que resultan ser similares a la Tesis titulada “Gestión de riesgo de lavado de dinero y de activos en organizaciones no gubernamentales en el salvador”, cuya autoría corresponde a Crespín y Corado en el año 2016, donde los autores concluyen que se detectó que la mayoría de las asociaciones encuestadas no tiene un área propicia que pueda detectar y prevenir apropiadamente el riesgo que causa el lavado de activos, así también mantener relaciones de intercambio de información con la Fiscalía General de la Republica, por lo que la UIF del salvador y la fiscalía llegan a tal coordinación que al momento de los reportes hechos por la UIF como posibles empresas sospechosas, la fiscalía actúa de manera eficiente por lo que cualquier tipo de ganancia ilegal, la UIF lo detecta e investiga a fondo, cada transacción hecha por esa entidad que no tiene como justificar el patrimonio de dicha empresa.

Por lo tanto, las ganancias ilegales pueden ser controladas en la diversificación que va a iniciar el riesgo regulatorio conjuntamente con la empresa de manera interna, comenzando con los balances, transacciones y los contratos, a su vez también con la UIF fomentando la cultura organizacional y Los Registros Públicos, analizando cada transacción hecha por la empresa, con la conglomeración de la recaudación de datos el control de riesgos tendría un registros detallado de todos los balances, consecuentemente la mejora de los parámetros legales más rígidos y concisos.

## **V. CONCLUSIONES**

**Primero:** Se previene el lavado de activos en las empresas de bienes raíces a través exámenes exhaustivos de forma periódica, una logística bien elaborada y una respuesta y acción muy eficaz al momento de que se logre detectar algún indicio o movimiento malicioso en dicha empresa.

**Segundo:** De tal manera, se identifica a través de los informes y estadísticas brindadas por la empresa de manera interna, y de manera externa de manera que se trabajaría conjuntamente con las Notarías, Registros Públicos y la UIF con ello se detectaría si existe movimientos maliciosos, a fin de poder detectar y mitigar a tiempo el problema.

**Tercero:** En consecuencia, analizando de forma detallada y rigurosa cada contrato, transacción y conjuntamente con Los Registros Publico y la UIF, a su vez estableciendo la fomentación de la cultura organizacional fortaleciendo los parámetros legales dentro de la empresa.

## **VI. RECOMENDACIONES**

**Primero:** De tal manera, se recomienda que las empresas de bienes raíces, implementen mecanismos de prevención como es el lavado de activos, ya que les permitirá detectar de manera oportuna, negociaciones u operaciones que son inusuales o que son sospechosos y que podría devenir o encontrarse relacionados a fines ilícitos

**Segundo:** Asimismo, se recomienda el adoptar un apropiado control de riesgos legal para prevenir, detectar y controlar operaciones sospechosas, analizando adecuadamente cada instrumento que tiene la empresa conjuntamente con las entidades de control a nivel nacional.

**Tercero:** De la misma manera, se recomienda el Fomentar la cultura organización a través de las empresas y la UIF, con el fin de que se solidifique para poder crear y estar a la vanguardia, a través de mecanismos de control contra el lavado de activos.

## **REFERENCIAS**

## Referencias bibliográficas Temáticas

- Abanto, M. (2017). El delito de lavado de activo análisis crítico. (1ª. ed.). Perú: Ediciones Grijley E.I.R.L.
- Amat, M. & Flores, C. (2015). La Gestión de Riesgo sobre el lavado de activos aplicado a compañías fiduciarias. (Tesis para obtener el grado de Magíster). Recuperado de: <http://repositorio.usfq.edu.ec/handle/23000/5298>
- Arbulú, J. (2015). Derecho administrativo sancionador en la prevención del lavado de activos. (1ª. ed.). Perú: Ediciones Legales E.I.R.L
- Amores, F. (2016). Administración del Riesgo de Lavado de Activos y de la Financiación del Terrorismo en Instituciones Financieras, caso Corporación Financiera Nacional en Operaciones de Segundo Piso (CFN). (Tesis para obtener el grado de Magíster). Recuperado de: <http://repositorio.uasb.edu.ec/handle/10644/4879>
- Arbulú, J. (2018). Lavado de activos gestión de riesgo. Lima: Editorial Iustitia S.A.C.
- Álvarez, D. y Eguidazu, F. (1998). La prevención del blanqueo de capitales. Pamplona: Editorial Aranzadi.
- Crespín, A. & Corado, R. (2016). Gestión del Riesgo de lavado de dinero y de activos en organizaciones no Gubernamentales en el Salvador. (Tesis para obtener el grado de Maestro). Recuperado de: <http://ri.ues.edu.sv/id/eprint/11129/1/TRABAJO%20DE%20GRADUACION%20-%20GESTION%20DEL%20RIESGO%20DE%20LAVADO%20DE%20DINERO%20Y%20DE%20ACTIVOS%20EN%20ONG%20EN%20EL%20SALVADOR.pdf>
- Callegari, A. (2003). El delito de blanqueo de capitales en España y Brasil. Bogotá: Universidad Externado de Colombia.

- Chavez, I. (2016). Propuesta de implementación de un sistema de control de activos fijos para contribuir con la gestión financiera de la empresa Ecoindustrias el Inka S.A.C. (Tesis para obtener el grado de Bachiller). Recuperado de:  
[http://dspace.unitru.edu.pe/bitstream/handle/UNITRU/4831/chavezmedina\\_ingrid.PDF?sequence=1&isAllowed=y](http://dspace.unitru.edu.pe/bitstream/handle/UNITRU/4831/chavezmedina_ingrid.PDF?sequence=1&isAllowed=y)
- Comisión Interamericana para el Control de Abuso de Drogas, (CICAD). Recuperado de:  
<http://www.sbs.gob.pe/prevencion-de-lavado-activos/Sistema-de-Lucha-Contra-el-LA-FT/Aspectos-Internacionales/Organizacion-de-Estados-Americanos-OEA>
- Convención de Palermo, (2000). Recuperado de:  
[https://www.mpfm.gob.pe/Docs/0/files/convencion\\_de\\_palermo\\_contra\\_la\\_delincuencia\\_transnacional\\_organizada.pdf](https://www.mpfm.gob.pe/Docs/0/files/convencion_de_palermo_contra_la_delincuencia_transnacional_organizada.pdf)
- Convención de Viena, (1988). Recuperado de:  
[http://www.sbs.gob.pe/Portals/5/jer/manprev\\_plaft/files/1\\_%20Convenci%C3%B3n%20de%20Viena%201988.pdf](http://www.sbs.gob.pe/Portals/5/jer/manprev_plaft/files/1_%20Convenci%C3%B3n%20de%20Viena%201988.pdf)
- De lara, A. (2011). Medición y control de riesgos financieros. (3ª. ed.). Mexico: Ediciones Limusa.
- Del Cid Gómez, J. (2007). Blanqueo internacional de capitales. Barcelona: Ediciones Deusto.
- El peruano, Decreto Legislativo N° 1106, Lima: 19 de abril de 2012. Recuperado de:  
<https://busquedas.elperuano.pe/normaslegales/decreto-legislativo-de-lucha-eficaz-contralavado-activos-decreto-legislativo-n-1106-778570-3/>
- El peruano, Decreto Legislativo N° 1249, Lima: 26 de noviembre de 2016. Recuperado de:  
<https://busquedas.elperuano.pe/normaslegales/decreto-legislativo-que-dicta-medidas-para-fortalecer-la-pre-decreto-legislativo-n-1249-1458017-1/>
- Grupo de Acción Financiera Internacional (GAFI), (1989). Recuperado de:  
<http://www.sbs.gob.pe/prevencion-de-lavado-activos/Sistema-de-Lucha-Contra-el-LA-FT/Aspectos-Internacionales/Grupo-de-Accion-Financiera-GAFI>
- Gálvez, T. y Castillo, J. (2018). El delito de lavado de activos. Debate Sobre su autonomía y prueba. (1ª. ed.). Perú: Ideas Solución Editorial S.A.C.

- Grupo Egmont, (1995). Recuperado de: <http://www.sbs.gob.pe/prevencion-de-lavado-activos/Sistema-de-Lucha-Contra-el-LA-FT/Aspectos-Internacionales/Grupo-Egmont>
- García Cavero, Percy. (2007). Derecho Penal Económico. Parte Especial. Grijley, Lima.
- García, J. (2013). El delito de lavado de activos. Lima: Jurista Editores.
- Galvéz, T. y Castillo, J. (2018). El delito de lavado de activos Debate sobre su autonomía y prueba. Lima: Ideas Solución Editorial S.A.C.
- Grupo de Acción Financiera de Latinoamérica (GAFILAT), (2000). Recuperado de:<http://www.sbs.gob.pe/prevencion-de-lavado-activos/Sistema-de-Lucha-Contra-el-LA-FT/Aspectos-Internacionales/Grupo-de-Accion-Financiera-de-Latinoamerica-GAFILAT>
- García, P. (2014). Criminal compliance. Lima; Palestra Editores.
- Galvéz, T. (2014). El delito de lavado de activos. Lima: Instituto Pacífico.
- Gayraud, J. (2007). El G9 de las mafias en el mundo. Barcelona: Editorial Tendencias.
- Hinostroza, C. (2009). El delito de lavado de activos, delito fuente. Lima: Editorial Grijley.
- Huayllani, H. (2016). El delito previo en el delito previo en el delito de lavado de activos. (Tesis para obtener el grado de Magíster). Recuperado de:  
[http://tesis.pucp.edu.pe/repositorio/bitstream/handle/123456789/7377/HUAYLLANI\\_VARGAS\\_HUBER\\_EL\\_DELITO.pdf?sequence=1&isAllowed=y](http://tesis.pucp.edu.pe/repositorio/bitstream/handle/123456789/7377/HUAYLLANI_VARGAS_HUBER_EL_DELITO.pdf?sequence=1&isAllowed=y)
- Paredes, J. (2016). Delitos contra el Patrimonio. (3era ed.), Gaceta Jurídica: Lima.
- Pareja, C. (2017). Control de riesgos y su influencia en el activo disponible en las empresas del sector metalmecánico del distrito de Ate, año 2017. (Tesis para obtener el título de Contador Público). Recuperado de:  
[http://repositorio.ucv.edu.pe/bitstream/handle/UCV/12387/Pareja\\_CCF.pdf?sequence=1&isAllowed=y](http://repositorio.ucv.edu.pe/bitstream/handle/UCV/12387/Pareja_CCF.pdf?sequence=1&isAllowed=y)
- Pérez, J. (2018). El Riesgo en la Empresa. Ediciones Pirámide: Madrid.
- Prado, V. (2013). Criminalidad organizada y lavado de activos. Lima: Idemsa.

- Ponce, L. (2017). Normativa de lavado de activos y su relación con la defraudación tributaria. (Tesis para obtener el grado de Magíster). Recuperado en:  
[http://cybertesis.unmsm.edu.pe/bitstream/handle/cybertesis/6198/Ponce\\_ml.pdf?sequence=1&isAllowed=y](http://cybertesis.unmsm.edu.pe/bitstream/handle/cybertesis/6198/Ponce_ml.pdf?sequence=1&isAllowed=y)
- Prado, V. (2007). Lavado de activos y financiación del terrorismo. Lima: Editorial Grijley.
- Rosero, D. (2015). Modelo de gestión y lavado de activos en instituciones financieras. (Tesis para obtener el grado de Magíster). Recuperado de:  
<http://repositorio.uta.edu.ec/handle/123456789/20469>
- Salinas, R. (2013). Derecho Penal Parte Especial. (5ta ed.). Editora y Librería Jurídica Grijley EIRL: Lima.
- Rosas, J. (2015). La prueba en el delito de lavado de activos. Gaceta Jurídica: Perú.
- Soto, R. (2013). Lavado de activos derivado del tráfico ilícito de drogas. Lima: Abril Editores.
- Torres, C. (1998). El proyecto de la Investigación Científica. Editorial San Marcos: Lima.
- Unidad de Inteligencia Financiera del Perú, (2002). Recuperado de:  
<https://www.sbs.gob.pe/prevencion-de-lavado-activos>
- Vernimmen, C. (2016). Medidas de prevención contra el lavado de activos en el Sector Inmobiliario y de la Construcción. (Tesis para obtener el título de Ingeniera). Recuperado de: <http://repositorio.ulvr.edu.ec/handle/44000/1316>
- Villaverde, M. (2017). Estrategias para prevenir los delitos del lavado de activos en la Región Junín. (Tesis para obtener el grado de Magíster). Recuperado de:  
<http://repositorio.uncp.edu.pe/bitstream/handle/UNCP/4219/Villaverde%20Mallqui.pdf?sequence=1&isAllowed=y>

## **Referencias bibliográficas Metodológicas**

Valderrama, S. (2018). Pasos para elaborar proyectos de investigación científica. Editorial San Marcos: Lima.

Castro, E. y Rodríguez, P. (2005). Más allá del dilema de los métodos: la investigación en ciencias sociales. (3ª ed.). Bogotá, D.C.: Grupo Editorial Norma

Garza, A. (2005). Manual de técnicas de investigación para estudiantes de ciencias sociales y humanidades. (7ª ed.). México, D.F.: El colegio de México

Lara, E. (2013). Fundamentos de investigación un enfoque de competencias. (2ª ed.). México, D.F.: Alfaomega

Ruiz, J. (2012). Metodología de la investigación. (5ª ed.). España, Bilbao: Deusto

Kornoblit, A. (2007). Metodología cualitativa: modelos y procedimientos de análisis. (2ª ed.). Buenos Aires: Biblos

Kvale, S. (2011). Las entrevistas en Investigación Cualitativa. Madrid: Ediciones Morata

## **ANEXOS**

## ANEXO 01: MATRIZ DE CONSISTENCIA

**Nombre Del Estudiante:** Danilo Carlos Chipana Canales

**Facultad/Escuela:** Facultad De Derecho

<b>Tema: Delito de lavado de activos y el control del riesgos en las empresas de bienes raíces en Los Olivos, 2017</b>	
<b>Problema general</b>	¿De qué forma el delito de lavado de activos se puede prevenir mediante el control de riesgos en las empresas de bienes raíces en Los Olivos, 2017?
<b>Problemas específicos</b>	¿Cómo el desbalance patrimonial puede ser detectado a través del control de riesgos legal en las empresas de bienes raíces en Los Olivos, 2017? ¿De qué forma las ganancias ilegales se pueden controlar mediante el control de riesgos regulatorio en las empresas de bienes raíces en Los Olivos, 2017?
<b>Objetivo General</b>	Analizar de qué forma el delito de lavado de activos se puede prevenir mediante el control de riesgos en las empresas de bienes raíces en Los Olivos, 2017.
<b>Objetivos Específicos</b>	Identifique como el desbalance patrimonial puede ser detectado a través del control de riesgo legal en las empresas de bienes raíces en Los Olivos, 2017. Explicar de qué forma las ganancias ilegales se pueden controlar mediante el control de riesgos regulatorios en las empresas de bienes raíces en Los Olivos, 2017.
<b>Supuesto General</b>	Adoptando un apropiado control de riesgos para prevenir, detectar y controlar operaciones sospechosas, analizando adecuadamente cada instrumento que tiene la empresa, conjuntamente con las entidades de control a nivel nacional como es la UIF, Registros Públicos, con el fin de que ya no se encuentre vulnerable ante este tipo de delitos, de manera que la implementar medidas de prevención permitirá definir

	criterios de ponderación de riesgos y a su vez políticas de control dentro de la organización..	
<b>Supuesto específicos</b>	<p>Mediante balances, estadísticas y registros detallando cada bien inmueble o transacción efectuada por la empresa de manera interna, así también estar frecuentemente informado por los registros públicos pidiendo los reportes detallados de cada bien o adquisición hecha, de esa manera que se podría ver si existe o no, irregularidades para poder prevenir y detectarlo a tiempo.</p> <p>Controlando la posibilidad de que las empresas sean utilizadas para ocultar y lavar bajo cualquier forma ganancias provenientes de actividades ilícitas con el fin de darles apariencia de legales, ya que permiten detectar transacciones inusuales, evitando así que la empresa se vea inmerso no solo en problemas legales respecto de sus socios sino también administrativos con relación a la propia empresa.</p>	
<b>Enfoque Diseño de Investigación</b>	Cualitativo	
	Teoría Fundamentada	
<b>Muestra</b>	<p>Se precisa que la muestra de la presente investigación será conformada de la siguiente forma:</p> <p>5 Magistrados de las Salas Penales Superiores de la Corte Superior de Justicia de Lima Norte</p> <p>1 Magistrado del Primer Juzgado Penal – Sede Condevilla</p> <p>3 Abogados especializados en Derecho de Penal.</p>	
<b>Categorización Categorías</b>	C1: Lavado de Activos	
	C2: Control de riesgos	
	<b>Definición Conceptual</b>	<b>Subcategorización</b>

<p><b>Lavado de activos</b></p>	<p>Es el proceso por el cual se indaga incluir, en la organización económica y capitalista de un país, recursos procedentes de actividades ilegales, con el propósito de darles un aspecto de legalidad.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Desbalance Patrimonial.</li> <li>- Ganancias Ilegales.</li> </ul>
<p><b>Control de riesgos</b></p>	<p>Es asegurar que las decisiones tomadas en la compañía entienden y se comporten considerando la importancia de identificar y medir los riesgos en las actividades actuales y potenciales de la empresa, de comunicarlos en base de evaluaciones del riesgo y el retorno.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Control de riesgos Legal</li> <li>- Control de riesgos Normativo</li> </ul>
<p><b>Técnica de Recolección de Datos</b></p>	<p>Guía de Entrevista Guía de Análisis documental</p>	

## ANEXO 02: VALIDACIÓN DE INSTRUMENTOS



### ANEXO 02: VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO

**SOLICITO:**

Validación de instrumento de recojo de información.

Sr.: Dr. Pedro Pablo Santisteban Llontop

Yo **Daniilo Carlos Chipana Canales** identificado con DNI N° **71483723**, alumno de la EP de **Derecho**, a usted con el debido respeto me presento y le manifiesto:

Que siendo requisito indispensable el recojo de datos necesarios para la tesis que vengo elaborando titulada: **“Delito de lavado de activos y el control de riesgos en las empresas de bienes raíces en Los Olivos, 2017”** solicito a Ud. Se sirva validar el instrumento que le adjunto bajo los criterios académicos correspondientes. Para este efecto adjunto los siguientes documentos:

- Instrumento
- Ficha de validación de instrumento
- Matriz de consistencia

Por tanto:

A usted, ruego acceder mi petición.

Lima, 27 de junio de 2018



DANILO CARLOS CHIPANA CANALES

### VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO

**I. DATOS GENERALES**

- 1.1. Apellidos y Nombres: Santisteban Llantop Pedro Pablo  
 1.2. Cargo e institución donde labora: Docente - UCV  
 1.3. Nombre del instrumento motivo de evaluación: Guía de Entrevista  
 1.4. Autor(A) de Instrumento: Chipana Candales, Danilo Carlos

**II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN:**

CRITERIOS	INDICADORES	INACEPTABLE					MINIMAMENTE ACEPTABLE			ACEPTABLE				
		40	45	50	55	60	65	70	75	80	85	90	95	100
1. PRESENTACIÓN	Responde a la formalidad de la investigación.												✓	
2. OBJETIVIDAD	Esta adecuado a las leyes y principios científicos.												✓	
3. ACTUALIDAD	Considera información actualizada, acorde a las necesidades reales de la investigación.												✓	
4. INTENCIONALIDAD	Está adecuado para valorar las categorías.												✓	
5. COHERENCIA	Existe coherencia entre los objetivos y supuestos jurídicos.												✓	
6. METODOLOGÍA	La estrategia responde a una metodología y diseño aplicados para lograr verificar los supuestos.												✓	
7. PERTINENCIA	El instrumento muestra la relación entre los componentes de la investigación y su adecuación al Método Científico.												✓	

**III. OPINIÓN DE APLICABILIDAD**

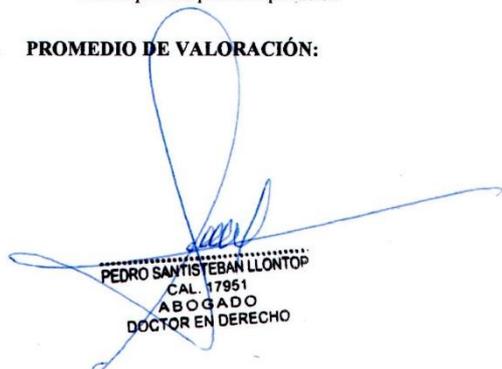
- El instrumento cumple con los requisitos para su aplicación
- El instrumento no cumple con los requisitos para su aplicación

SI

**IV. PROMEDIO DE VALORACIÓN:**

95 %
------

 Lima, 27 de Junio del 2018



PEDRO SANTISTEBAN LLANTOP  
 CAL. 17951  
 ABOGADO  
 DOCTOR EN DERECHO

**FIRMA DEL EXPERTO INFORMANTE**

 DNI No..... Telf:.....  
09803911      983278654

**SOLICITO:**  
Validación de instrumento de  
recojo de información.

Sr.: Mg. Milton Ebert Quiroz Villalobos

Yo **Daniilo Carlos Chipana Canales** identificado con DNI N° **71483723**, alumno de la EP de **Derecho**, a usted con el debido respeto me presento y le manifiesto:

Que siendo requisito indispensable el recojo de datos necesarios para la tesis que vengo elaborando titulada: "**Delito de lavado de activos y el control de riesgos en las empresas de bienes raíces en Los Olivos, 2017**" solicito a Ud. Se sirva validar el instrumento que le adjunto bajo los criterios académicos correspondientes. Para este efecto adjunto los siguientes documentos:

- Instrumento
- Ficha de validación de instrumento
- Matriz de consistencia

Por tanto:

A usted, ruego acceder mi petición.

Lima, 26 de junio de 2018

  
DANILO CARLOS CHIPANA CANALES

**VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO**

**I. DATOS GENERALES**

1. Apellidos y Nombres: Quiroz Villalobos, Milton Eber
2. Cargo e institución donde labora: DTC EAP Derecho - UCV
3. Nombre del instrumento motivo de evaluación: Entrevista
4. Autor(A) de Instrumento: Danió Carlos Chipana Canales

**II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN**

CRITERIOS	INDICADORES	INACEPTABLE					MENDIAMENTE ACEPTABLE					ACEPTABLE				
		40	45	50	55	60	65	70	75	80	85	90	95	100		
1. CLARIDAD	Esta formulado con lenguaje comprensible.													X		
2. OBJETIVIDAD	Esta adecuado a las leyes y principios científicos.													X		
3. ACTUALIDAD	Esta adecuado a los objetivos y las necesidades reales de la investigación.													X		
4. ORGANIZACIÓN	Existe una organización lógica.													X		
5. SUFICIENCIA	Toma en cuenta los aspectos metodológicos esenciales													X		
6. INTERESABILIDAD	Esta adecuado para valorar las variables de la Hipótesis.													X		
7. CONSISTENCIA	Se respalda en fundamentos técnicos y/o científicos.													X		
8. COHERENCIA	Existe coherencia entre los problemas objetivos, hipótesis, variables e indicadores.													X		
9. METODOLOGIA	La estrategia responde una metodología y diseño aplicados para lograr probar las hipótesis.													X		
10. PERTINENCIA	El instrumento muestra la relación entre los componentes de la investigación y su adecuación al Método Científico.													X		

**III. OPINIÓN DE APLICABILIDAD**

- El Instrumento cumple con los Requisitos para su aplicación
- El Instrumento no cumple con Los requisitos para su aplicación

X

**IV. PROMEDIO DE VALORACIÓN :**

95 %

Lima, 26 de junio del 2018

  
FIRMA DEL EXPERTO INFORMANTE

DNI N° 47121177 Telf: 972233281

**SOLICITO:**  
Validación de instrumento de  
recojo de información.

Sr.: Mg. Leniks Manuel León Acosta

Yo **Daniilo Carlos Chipana Canales** identificado con DNI N° **71483723**, alumno de la EP de **Derecho**, a usted con el debido respeto me presento y le manifiesto:

Que siendo requisito indispensable el recojo de datos necesarios para la tesis que vengo elaborando titulada: **“Delito de lavado de activos y el control de riesgos en las empresas de bienes raíces en Los Olivos, 2017”** solicito a Ud. Se sirva validar el instrumento que le adjunto bajo los criterios académicos correspondientes. Para este efecto adjunto los siguientes documentos:

- Instrumento
- Ficha de validación de instrumento
- Matriz de consistencia

Por tanto:

A usted, ruego acceder mi petición.

Lima, 26 de junio de 2018

  
DANILO CARLOS CHIPANA CANALES

### VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO

**I. DATOS GENERALES**

1. Apellidos y Nombres: LEÓN ACOSTA, LENIKS MANUEL
2. Cargo e institución donde labora: DOCENTE - UCY
3. Nombre del instrumento motivo de evaluación: ENTREVISTA
4. Autor(A) de Instrumento: Chirana Canales, Danilo Carles

**II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN**

CRITERIOS	INDICADORES	INACEPTABLE						MEDIAMENTE ACEPTABLE			ACEPTABLE			
		40	45	50	55	60	65	70	75	80	85	90	95	100
1. CLARIDAD	Esta formulado con lenguaje comprensible.													X
2. OBJETIVIDAD	Esta adecuado a las leyes y principios científicos.													X
3. ACTUALIDAD	Esta adecuado a los objetivos y las necesidades reales de la investigación.													X
4. ORGANIZACION	Existe una organización lógica.													X
5. SUFICIENCIA	Toma en cuenta los aspectos metodológicos esenciales													X
6. INTENCIONALIDAD	Esta adecuado para valorar las variables de la Hipótesis.													X
7. CONSISTENCIA	Se respalda en fundamentos técnicos y o científicos.													X
8. COHERENCIA	Existe coherencia entre los problemas objetivos, hipótesis, variables e indicadores.													X
9. METODOLOGIA	La estrategia responde una metodología y diseño aplicados para lograr probar las hipótesis.													X
10. PERTINENCIA	El instrumento muestra la relación entre los componentes de la investigación y su adecuación al Método Científico.													X

**III. OPINIÓN DE APLICABILIDAD**

- El Instrumento cumple con los Requisitos para su aplicación
- El Instrumento no cumple con Los requisitos para su aplicación

X

**IV. PROMEDIO DE VALORACIÓN :**

95 %

Lima, 28 DE JUNIO del 2018

  
FIRMA DEL EXPERTO INFORMANTE

DNI N° 4417799 Telf: 960767463

**SOLICITO:**  
Validación de instrumento de  
recojo de información.

Sr.: Dr. Pedro Pablo Santisteban Llontop

Yo **Danilo Carlos Chipana Canales** identificado con DNI N° **71483723**, alumno de la EP de **Derecho**, a usted con el debido respeto me presento y le manifiesto:

Que siendo requisito indispensable el recojo de datos necesarios para la tesis que vengo elaborando titulada: **“Delito de lavado de activos y el control de riesgos en las empresas de bienes raíces en Los Olivos, 2017”** solicito a Ud. Se sirva validar el instrumento que le adjunto bajo los criterios académicos correspondientes. Para este efecto adjunto los siguientes documentos:

- Instrumento
- Ficha de validación de instrumento
- Matriz de consistencia

Por tanto:

A usted, ruego acceder mi petición.

Lima, 6 de diciembre de 2018

  
DANILO CARLOS CHIPANA CANALES

## VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO

### I. DATOS GENERALES

- 1.1. Apellidos y Nombres: Santisteban Llontop Pedro  
 1.2. Cargo e institución donde labora: Docente - UCY  
 1.3. Nombre del instrumento motivo de evaluación: Guía de Análisis Documental  
 1.4. Autor(A) de Instrumento: Daniilo Carlos Chipana Canales

### II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN:

CRITERIOS	INDICADORES	INACEPTABLE						MINIMAMENTE ACEPTABLE			ACEPTABLE			
		40	45	50	55	60	65	70	75	80	85	90	95	100
1. PRESENTACIÓN	Responde a la formalidad de la investigación.													✓
2. OBJETIVIDAD	Esta adecuado a las leyes y principios científicos.													✓
3. ACTUALIDAD	Considera información actualizada, acorde a las necesidades reales de la investigación.													✓
4. INTENCIONALIDAD	Está adecuado para valorar las categorías.													✓
5. COHERENCIA	Existe coherencia entre los objetivos y supuestos jurídicos.													✓
6. METODOLOGÍA	La estrategia responde a una metodología y diseño aplicados para lograr verificar los supuestos.													✓
7. PERTINENCIA	El instrumento muestra la relación entre los componentes de la investigación y su adecuación al Método Científico.													✓

### III. OPINIÓN DE APLICABILIDAD

- El instrumento cumple con los requisitos para su aplicación
- El instrumento no cumple con Los requisitos para su aplicación

S/

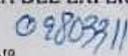
### IV. PROMEDIO DE VALORACIÓN:

95%

Lima, 06 Diciem. de 2018

  
 PEDRO SANTISTEBAN LLONTOP  
 CAL. 17951  
 ABOGADO  
 DOCTOR EN DERECHO

FIRMA DEL EXPERTO INFORMANTE

  
 DNI N°..... Telf:.....

**SOLICITO:**  
Validación de instrumento de  
recojo de información.

Sr.: Mg. Elías Gilberto Chávez Rodríguez

Yo **Daniilo Carlos Chipana Canales** identificado con DNI N° **71483723**, alumno de la EP de **Derecho**, a usted con el debido respeto me presento y le manifiesto:

Que siendo requisito indispensable el recojo de datos necesarios para la tesis que vengo elaborando titulada: **“Delito de lavado de activos y el control de riesgos en las empresas de bienes raíces en Los Olivos, 2017”** solicito a Ud. Se sirva validar el instrumento que le adjunto bajo los criterios académicos correspondientes. Para este efecto adjunto los siguientes documentos:

- Instrumento
- Ficha de validación de instrumento
- Matriz de consistencia

Por tanto:

A usted, ruego acceder mi petición.

Lima, 12 de diciembre de 2018

  
DANILO CARLOS CHIPANA CANALES

### VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO

**I. DATOS GENERALES**

- 1.1. Apellidos y Nombres: CHAVEZ RODRIGUEZ, ELIAS  
 1.2. Cargo e institución donde labora: Docente - UV  
 1.3. Nombre del instrumento motivo de evaluación: Guía de Análisis Jurisprudencial  
 1.4. Autor(A) de Instrumento: CARRANZO CANDIA DENISO

**II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN:**

CRITERIOS	INDICADORES	INACEPTABLE					MINIMAMENTE ACEPTABLE			ACEPTABLE				
		40	45	50	55	60	65	70	75	80	85	90	95	100
1. PRESENTACIÓN	Responde a la formalidad de la investigación.											X		
2. OBJETIVIDAD	Esta adecuado a las leyes y principios científicos.											X		
3. ACTUALIDAD	Considera información actualizada, acorde a las necesidades reales de la investigación.											X		
4. INTENCIONALIDAD	Está adecuado para valorar las categorías.											X		
5. COHERENCIA	Existe coherencia entre los objetivos y supuestos jurídicos.											X		
6. METODOLOGÍA	La estrategia responde a una metodología y diseño aplicados para lograr verificar los supuestos.											X		
7. PERTINENCIA	El instrumento muestra la relación entre los componentes de la investigación y su adecuación al Método Científico.											X		

**III. OPINIÓN DE APLICABILIDAD**

- El instrumento cumple con los requisitos para su aplicación
- El instrumento no cumple con Los requisitos para su aplicación

SI
NO

**IV. PROMEDIO DE VALORACIÓN:**

90 %
------

 Lima, 12-12 de 2018


**FIRMA DEL EXPERTO INFORMANTE**

 DNI N° 43304596 Telf:.....

**ANEXO 03: FICHA DE ENTREVISTA**

**FICHA DE ENTREVISTA DIRIGIDA A VOCALES, ESPECIALISTA Y ABOGADOS**

**Título:** “*Delito de lavado de activos y el control de riesgos en las empresas de bienes raíces en Los Olivos, 2017*”

**Entrevistado/a:**

**Cargo/Profesión/Grado académico:**

**Institución:**

---

**OBJETIVO GENERAL**

**Analizar de qué forma el delito de lavado de activos se puede prevenir mediante el control de riesgos en las empresas de bienes raíces en Los Olivos, 2017.**

**Preguntas:**

**1. En su opinión, ¿De qué manera el control de riesgo en las empresas de bienes raíces podría hacer frente al delito de lavado de activos?**

.....  
.....  
.....  
.....  
.....

**2. Desde su punto de vista, ¿Qué posibilidades de sobrevivencia tendría una empresa de bienes raíces al haber estado inmerso en el delito de lavado de activos?**

.....  
.....  
.....  
.....  
.....

3. Desde su perspectiva, ¿Cuáles serían las medidas idóneas a implementar en las empresas de bienes raíces para prevenir el delito de lavado de activos?

.....  
.....  
.....  
.....  
.....

**OBJETIVO ESPECÍFICO I**

Identifique como el desbalance patrimonial puede ser detectado a través del control de riesgo legal en las empresas de bienes raíces en Los Olivos, 2017.

**Preguntas:**

4. A su criterio, ¿De qué manera el desbalance patrimonial puede ser detectado mediante un control de riesgos legal?

.....  
.....  
.....  
.....  
.....

5. En su opinión, ¿Cuáles serían las consecuencias del desbalance patrimonial en las empresas dedicadas al rubro inmobiliario que se derivan del lavado de activo?

.....  
.....  
.....  
.....  
.....

**6. En su opinión ¿Cómo se evitaría el desbalance patrimonial de una empresa de bienes raíces?**

.....  
.....  
.....  
.....  
.....

**OBJETIVO ESPECÍFICO II**

**Explicar de qué forma las ganancias ilegales se puedan controlar mediante del control de riesgos regulatorios en las empresas de bienes raíces en Los Olivos, 2017**

**Preguntas:**

**7. ¿Cómo afectaría las ganancias ilegales en el desarrollo económico de las empresas de bienes raíces?**

.....  
.....  
.....  
.....  
.....

**8. En su opinión, ¿De qué forma las ganancias ilegales estaría afectando los parámetros legales en las empresas de bienes raíces?**

.....  
.....  
.....  
.....  
.....

**9. Desde su perspectiva, ¿De qué manera las ganancias ilegales pueden ser prevenidos por el control de riesgo operativo?**

.....  
.....  
.....  
.....  
.....

.....

Firma del Entrevistado

## **ANEXO 04: GUÍA DE ANÁLISIS DOCUMENTAL**

### **TÍTULO: “DELITO DE LAVADO DE ACTIVOS Y EL CONTROL DE RIESGOS EN LAS EMPRESAS DE BIENES RAÍCES EN LOS OLIVOS, 2017”**

**Objetivo General:** Analizar de qué forma el delito de lavado de activos se puede prevenir mediante el control de riesgos en las empresas de bienes raíces en Los Olivos, 2017.

Se ha analizado el siguiente documento que pasaremos a detallar:

#### **“ANÁLISIS DE DOCUMENTAL”**

El citado documento sometido a análisis, fue elaborado por el Dr. Arbulú, publicado el 2015, específicamente en su parte de enfoque preventivo, página 46, señala que deben implementar dentro de su organización un sistema de prevención del lavado de activos, cuyos componentes humano, tecnológico, documental y procedimental contribuye a reducir la posibilidad de ser utilizado o de quedar finalmente involucrado en actos de lavado de activos. Así mismo indica que no solo se debería de implementar medidas de controles de riesgo sino también que en las organizaciones de las empresas de bienes raíces tengan componentes como los informes, balances y transacciones transparentemente, de manera que la reputación y buena imagen de la empresa logre, prevalecer.

Además en la parte de la introductoria, señala que el lavado de activos viene aumentando paulatinamente hasta llegar a constituir una preocupación para las autoridades, por lo que la creación o implementaciones de mecanismos de control hacen que se prevenga, detecte y controle este delito.

En conclusión podemos apreciar que existe en el rubro inmobiliario no existen mecanismos de control por ende es que se debería de crear o implementar instrumentos que ayuden proteger a la empresa de posibles actos delictivos, a fin de salvaguardar su integridad y reputación ante la sociedad.

Continuando con la descripción de resultados, cabe precisar que respecto de nuestro:

**Objetivo Específico I:** Identifique como el desbalance patrimonial puede ser detectado a través del control de riesgo legal en las empresas de bienes raíces en Los Olivos, 2017.

### “ANÁLISIS JURISPRUDENCIAL”

Fundamentando de voto del magistrado Cesar San Martin Castro en el caso Cervatel (N° 864-2017/Nacional)

Es menester considerar para el presente análisis, el fundamento del magistrado Cesar San Martin Castro, expuesta en la Sentencia contenida en el Expediente N° 864-2017/Nacional, la cual provenía del Recurso de casación interpuesta por PROMOTORA E INMOBILIARIA SANTA CLARA SOCIEDAD ANÓNIMA, contra Rodolfo Orellana Rengifo.

Ante dicha controversia el citado magistrado, señalo, es decir, si se incorporó al patrimonio de la empresa un bien que se sabía que era delictivo o que, por la forma y circunstancia de su adquisición, estaba en condiciones de advertir su origen delictivo, todo lo cual fue posible por la persona jurídica no tenía incorporado mecanismos internos de control, protocolos de seguridad en el ámbito de sus negocios o modelos de prevención adecuados e idóneos.

De los documentos expuestos en los párrafos que anteceden, las empresas dedicadas al rubro inmobiliario no tienen mecanismos de prevención, por lo que se encuentran vulnerables antes estos actos delictivos como son el lavado de activos, de manera que la creación de instrumentos de control detectaría a tiempo lo que viene a ser el desbalance patrimonial a través de los informes y estadísticas brindadas por la empresa de manera interna, y de manera externa se trabajaría conjuntamente con las notarías y registros públicos, con ello se detectaría si existe movimientos maliciosos, a fin de poder detectar y mitigar a tiempo el problema.

A continuación, se aplicó el análisis de informe para contrastar lo establecido con el:

**Objetivo Específico II:** Explicar de qué forma las ganancias ilegales se puedan controlar mediante del control de riesgos regulatorios en las empresas de bienes raíces en Los Olivos, 2017

Se ha analizado el siguiente documento que pasaremos a detallar:

### “ANÁLISIS DE DOCUMENTAL”

El citado documento sometido a análisis, fue elaborado por el Dr. García, publicado el 2014, específicamente en su parte de enfoque preventivo, página 76, señala que los instrumentos de control que tienen que adoptar las empresas tiene la finalidad de disminuir el riesgo que expone el lavado de activos, de esa manera a su vez se evitaría las sanciones y multas que exponen la UIF, por lo tanto hay que establecer internamente los formularios de información y documentación de todos los accionistas pertenecientes a la empresa a fin de ver detalladamente su hoja de vida y sus estados financieros.

Conforme lo antes expuesto por el Dr. García es que con la implementación de mecanismo o instrumentos en prevención contra el lavado de activos o cualquier tipo de actividad ilícita, tenga incorporado en las empresas, debido que en la actualidad dentro de su organización no tienen un control de riesgos, a manera que lo hace muy vulnerable por lo mismo que el lavado de activos busca en las entidades, empresas, sociedades que no cuenten con este tipo de controles, la mayoría de empresas solo se enfocan en la solvencia de sus ganancias e incremento de la empresa, pero poco son los que implementan mecanismos de prevención, sin embargo ello llevaría a un gran perjuicio comenzando desde su reputacional y buena imagen ante la sociedad y cartera de clientes.

Lo cual el tener mecanismos de control como es el control de riesgos regulatorio haría que las ganancias ilegales, se disuelvan o desaparezcas de tal manera que, analizaría de forma detallado y rigurosa cada contrato, transacción y conjuntamente con la UIF, estableciendo la fomentación de la cultura organizacional fortaleciendo los parámetros legales dentro de la empresa.

## FICHA DE ENTREVISTA

**Título:** “Delito de lavado de activos y el control de riesgos en las empresas de bienes raíces en Los Olivos, 2017”

**Entrevistado/a:** Víctor Julio Valladolid Zeta

**Cargo/Profesión/Grado académico:** Juez Superior

**Institución:** Corte Superior de Lima Norte

---

### OBJETIVO GENERAL

**Analizar de qué forma el delito de lavado de activos se puede prevenir mediante el control de riesgos en las empresas de bienes raíces en Los Olivos, 2017.**

#### Preguntas:

**10. En su opinión, ¿De qué manera el control de riesgo en las empresas de bienes raíces podría hacer frente al delito de lavado de activos?**

Se tendría que sacar una normatividad que se obligue a las empresas, de qué manera puedes hacer la transferencia de los inmuebles, como suele suceder muchas veces las empresas no cumplen a cabalidad con esas reglas, porque justamente los lavadores de dinero utilizan a las empresas para facilitar o para ocultar el patrimonio, a las empresas como que les interesa vender más bienes, muchas veces ellos no quieren estar sujetos a ninguna restricción o alguna legislación de observancia obligatoria para que ellos puedan manejarse dentro de sus negocios, porque si lo hacen a cabalidad pues simplemente ese lavador se va a otra empresa que si está dispuesta a un poco flexibilizar esos controles que puedan haber, si es que se establece una norma es necesario ello pero también tiene que establecerse como consecuencia del incumplimiento ante la inobservancia de esta norma consecuencias drásticas que puede ser no solamente la parte de la multa, sino que incluso puede llevar al cierre de la empresa.

**11. Desde su punto de vista, ¿Qué posibilidades de supervivencia tendría una empresa de bienes raíces al haber estado inmerso en el delito de lavado de activos?**

Si ahí es sencillo de comprobar que una empresa ha estado más lavado de activos prácticamente no tiene ninguna posibilidad de supervivencia, y eso va a depender del grado de implicancia que haya tenido en el lavado de activo. No hay que olvidar que ahora en el Código Penal existen consecuencias jurídicas y dentro está la suspensión de la persona jurídica o incluso medidas como por ejemplo la liquidación, a mayor implicancia más posibilidades de cierre, a menor implicancia más posibilidades de sobrevivir, depende del grado, por ejemplo se le advierte que por ahí se le pasó un inmueble, puede que sobreviva pero ya se le llega a probar que eso es su modus operandi, evidentemente la liquidación va hacer la consecuencia imperativa.

**12. Desde su perspectiva, ¿Cuáles serían las medidas idóneas a implementar en las empresas de bienes raíces para prevenir el delito de lavado de activos?**

Una medida que podría ser es que se anuncie quienes son los principales clientes de la empresa de las personas jurídica, de que se informen antes los registros públicos quienes son los potenciales clientes, porque suele darle la posibilidad de que muchas veces en un mes en un periodo corto de tiempo, un inmueble transfiera de varias manos, puesto que entonces eso sería una forma de lavado de activos, de que la empresa tenga la obligación de anunciar ante los registros públicos ante la oficina del despacho notarial que se publiquen quienes son los potenciales clientes que van a comprar determinados bienes inmuebles incluyendo precios, etc. Otra forma es que se obligue a todos los compradores a que necesariamente si o si tienen que bancarizar los pagos, no que se haga o diga me dono, me regalo o se hizo mediante pago de acciones, así como ocurrió en el “caso de Iza Motors”, que aparentemente se han tomados inmuebles para pagar deudas de acciones, entonces tendría que haber una obligatoriedad de la bancarización de todas las adquisidores que se hagan de bienes inmuebles.

## **OBJETIVO ESPECÍFICO I**

**Identifique como el desbalance patrimonial puede ser detectado a través del control de riesgo legal en las empresas de bienes raíces en Los Olivos, 2017.**

### **Preguntas:**

**13. A su criterio, ¿De qué manera el desbalance patrimonial puede ser detectado mediante un control de riesgos legal?**

Hay muchas manera de cómo ser detectado el desbalance patrimonial de una empresa primero, que el control de riesgos pida informes a la empresa de forma interna ya sea documentos de transacciones, contratos, registros, y la estadística, a su vez también estar frecuentemente viendo y analizando cada adquisición que tenga la empresa a través de los registros públicos, de esa manera también llevaremos un registro de cada bien que tenga la empresa y de esa manera poder ver alguna anomalía o actividad irregular.

**14. Desde su perspectiva, ¿Cuáles serían las consecuencias del desbalance patrimonial en las empresas dedicadas al rubro inmobiliario que se derivan del lavado de activo?**

La empresa sería examinada primero por la UIF, luego de que la empresa no logre justificar, pasaría a una investigación por el Ministerio Publico lo cual generaría que la empresa se ventile y genere una mala reputación y su buena imagen ante las entidades del rubro inmobiliario y su cartera de clientes, lo que conllevaría a que se extinga o se disuelva. Muy aparte de que también tendrían que pagar Multas, Indemnización y Sanciones.

**15. En su opinión ¿Cómo se evitaría el desbalance patrimonial de una empresa de bienes raíces?**

En mi opinión, se evitaría primero trabajando de forma interna, el cual tener todos los registros, contratos, accionistas que conforman en el empresa, lo cual el tener cada uno de estos informes se tendría que examinar y ver que todo guarde relación y no haya ningún irregularidad, por otro lado también tenemos que ir frecuentemente a los registros público o trabajar de la mano con ellos para que puedan brindarnos los reportes, donde también se examinaría los bienes que conforman la empresa y además ver la hoja de vida de cada accionista que conforma la empresa.

**OBJETIVO ESPECÍFICO II**

**Explicar de qué forma las ganancias ilegales se puedan controlar mediante del control de riesgos regulatorios en las empresas de bienes raíces en Los Olivos, 2017**

**Preguntas:**

**16. ¿Cómo afectaría las ganancias ilegales en el desarrollo económico de las empresas de bienes raíces?**

Más que afectaría a la empresa directamente sería al estado en la economía en general, las empresas solo que van a tener ganancias accesibles de manera que están inflando por lo tanto no sufrirían ningún daño, pero si es que la empresa es descubierta que está alterando el orden socioeconomico sería sancionada con multas, sanciones e indemnizaciones, de esa manera se perjudicaría la estabilidad organizacional de la empresa causando la disolución o desintegración de los accionistas conformantes de la empresa de bienes raíces.

**17. En su opinión, ¿De qué forma las ganancias ilegales estaría afectando los parámetros legales en las empresas de bienes raíces?**

Esta pregunta tiene que ver con la anterior, las ganancias ilegales que obtienen las empresas que se dedican al lavado de activos, afectan negativamente a la economía en general, y distorsionan el tema de la dinámica económica, porque aparentemente como que existe un crecimiento desmesurado en el sector inmobiliario pero ese crecimiento, es ficticio porque los actos jurídicos que se están celebrando son simplemente son actos jurídicos simulados, no son actos jurídicos reales, entonces la economía en general la del país es la que se ve afectado no la economía propia de la empresa.

**18. Desde su perspectiva, ¿De qué manera las ganancias ilegales pueden ser prevenidos por el control de riesgo operativo?**

Uno de los mecanismos sería la bancarización, para que se vea que realmente ese monto sea más cercano a lo real que se está pagando por un inmueble, porque no hay que olvidar que las ganancias en ciertas forma van a ser legales, porque si ya nosotros sabemos de antemano que son ganancias ilegales nosotros no podíamos establecer un órgano regulatorio de esa ilegalidad, sino que nosotros tendríamos que establecer un órgano de control, para evitar más bien que las empresas inmobiliarias obtengan ganancias ilegales en conjunción del lavado de activos, así sería la cuestión, en este caso la bancarización sería una de ellos después el anuncio que tienen que poner de quienes son los potenciales compradores y también que estén conectado con los notarios, de quienes son las personas que hacen más compra venta de inmuebles.



.....  **VICTOR JULIO VALLADOLID ZETA**  
**Firma del Entrevistado**  
CUARTA SALA PENAL LIQUIDADORA  
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA NORTE

## FICHA DE ENTREVISTA

**Título:** “Delito de lavado de activos y el control de riesgos en las empresas de bienes raíces en Los Olivos, 2017”

**Entrevistado/a:** Enrique Aurelio Pardo del Valle

**Cargo/Profesión/Grado académico:** Juez Superior

**Institución:** Corte Superior de Lima Norte

---

### OBJETIVO GENERAL

**Analizar de qué forma el delito de lavado de activos se puede prevenir mediante el control de riesgos en las empresas de bienes raíces en Los Olivos, 2017.**

#### Preguntas:

- 1. En su opinión, ¿De qué manera el control de riesgo en las empresas de bienes raíces podría hacer frente al delito de lavado de activos?**

En la actualidad existen una serie de controles pero son netamente financieros, donde las entidades bancarias comenzaron a implementar debido a que ellos dependen mucho de su cartera de clientes, su reputación y buena imagen, de manera que comenzaron a crear instrumentos de prevención como es en este caso los controles de riesgos, lo llegaron a perfeccionar a tal punto, que en la actualidad no es muy común que las entidades financieras tengan algún tipo de conexión con el lavado de activos, por lo tanto las entidades dedicadas al rubro inmobiliario deberían de optar por la creación de mecanismos de prevención como son los controles de riesgos, para combatir contra el lavado de activos, a su vez basándose en los precedentes financieros, y de esa manera poder implementarlos a las empresas de bienes raíces o mejor llamadas empresas inmobiliarias; sin embargo en la actualidad no cuentan con ningún tipo de controles y eso es lo que hace más vulnerable para que el lavado de activos logre ingresar con mayor facilidad, ya que ellos buscan ingresar a cualquier entidad que no tengan ningún tipo control o filtros que puedan mitigar este tipo de delitos como son el lavado de activos.

**2. Desde su punto de vista, ¿Qué posibilidades de sobrevivencia tendría una empresa de bienes raíces al haber estado inmerso en el delito de lavado de activos?**

Las posibilidades de que una empresa que haya estado inmersa en el lavado de activos es casi nula por no decir ninguna y más aún cuando las empresas no cuentan con ningún tipo de control o filtros para que puedan prevenir o mitigar este tipo de riesgos que pasa la empresa, sin embargo si habría la implementación o tendría dentro de su organización un control de riesgos, el nivel de sobrevivencia sería muchísimo mayor dado que en el momento en que se detecta los controles de riesgos actuarían y tomarían decisiones precisas y claras para que se pueda primero mitigar en este caso amortiguar los daños, segundo controlar el daño expuesto por el lavado de activos, y tercero conseguir la estabilización de la empresa.

**3. Desde su perspectiva, ¿Cuáles serían las medidas idóneas a implementar en las empresas de bienes raíces para prevenir el delito de lavado de activos?**

Una de las medidas, sería la implementación de controles de riesgos en la organización de cada empresa dedicada al rubro inmobiliario, a fin de que se prevenga el lavado de activos, ya que como bien sabemos el rubro inmobiliario es el que más recursos mueve en la actualidad; sin embargo no cuentan con un instrumentos o mecanismo de prevención de riesgos, debido a que la mayoría de empresas solo se enfocan a las transacciones y ganancias, lo que con lleva a que dejen de lado el tener controles de riesgo dentro de su organización empresarial, de manera que se encuentran expuestos a que el lavado de activo se incorpore dentro de la empresa. Otra medida idónea sería la bancarización al momento de hacer los pagos por las transferencias de cada bien inmueble, por lo tanto que de esa manera se pueda tener la transparencia de que todo se está llevando dentro de los parámetros legales. También que las empresas del rubro inmobiliario trabajen de la mano con Las Notarías, Registros Públicos, UIF, creando o fomentando una cultura organizacional en cada una de las empresas.

## **OBJETIVO ESPECÍFICO I**

**Identifique como el desbalance patrimonial puede ser detectado a través del control de riesgo legal en las empresas de bienes raíces en Los Olivos, 2017.**

### **Preguntas:**

- 4. A su criterio, ¿De qué manera el desbalance patrimonial puede ser detectado mediante un control de riesgos legal?**

Mediante los informes, balances, transacciones y lo bienes inmuebles obtenidos, analizando de forma exhaustiva cada una de ella, de esa manera tener un registro transparente donde se pueda justificar cada una de estas acciones dentro de la empresa dedicada al rubro inmobiliario, de manera que el control de riesgos legal, se va a basar más en detectar y a su vez evitar que la empresa decaiga en sanciones, multas, indemnización, etc. Al igual no tener ningún problema con Los Registros Públicos, UIF.

- 5. En su opinión, ¿Cuáles serían las consecuencias del desbalance patrimonial en las empresas dedicadas al rubro inmobiliario que se derivan del lavado de activo?**

En mi opinión, tendrían problemas con la UIF, ya que como bien sabemos estos son los entes de control que regulan a nivel nacional a todas las empresas, de manera que no habría como justificar los bienes inmuebles, obtenidos, adquiridos y por lo tanto el perjuicio causado a base de ello sería multas y sanciones. Con respecto a las sanciones se vería a la gravedad en la que se encuentre la empresa, dado que puede sea más que una sanción sino una extinción o disolución total de la empresa.

**6. En su opinión ¿Cómo se evitaría el desbalance patrimonial de una empresa de bienes raíces?**

En primero lugar que cada una de las transacciones que realiza la empresa se dé un seguimiento y que estén debidamente bancarizadas, a su vez cuenten con la supervisión de las notarías, otro punto sería también trabajar de la mano con los registros públicos para ver las transacciones y/o transferencias que realiza la empresa.

**OBJETIVO ESPECÍFICO II**

**Explicar de qué forma las ganancias ilegales se pueden controlar mediante el control de riesgos regulatorios en las empresas de bienes raíces en Los Olivos, 2017**

**Preguntas:**

**7. ¿Cómo afectaría las ganancias ilegales en el desarrollo económico de las empresas de bienes raíces?**

Simplemente la actividad económica en nuestro país se regula, por los delitos contra el orden económico si una persona natural o persona jurídica, realiza actividad ilícita y que altere el orden económico simplemente estaría, no solamente alterando el orden económico se estaría configurando un delito tributario, un delito financiero, fraude en la administración de personas jurídicas y tal vez podría ingresar a una colusión en las negociaciones del estado, habría que ver el tipo de conducta para evaluar que ilícito hubieran cometido, acreditado de que tienen procedencia ilícita, de dinero, de capital o que están lavando, que están convirtiendo, que están reteniendo o están poseyendo simplemente estaría cometiendo un ilícito penal y si de momento esto, está acreditado pues influye en la actividad del orden económico del estado, porque lo altera y simplemente todas consecuencias sería aparentemente favorable para la empresa, sin embargo estaría lavando dinero o blanqueando capitales.

**8. En su opinión, ¿De qué forma las ganancias ilegales estaría afectando los parámetros legales en las empresas de bienes raíces?**

Negativa

**9. Desde su perspectiva, ¿De qué manera las ganancias ilegales puede ser prevenidos por el control de riesgos regulatorio?**

Como ya lo explique anteriormente, si a mayor control menos acciones ilícitas va a existir, el delito de lavado de activos en nuestro país, a partir del año 2002 se viene reglando, antes no ha existido es decir, eso ha generado que nuestro país no haya un orden y existan muchos bienes y muchas empresas que se han conformado con capital presumiblemente de origen ilícito, y hoy en día hay muchas investigaciones contra todas esas personas naturales o personas jurídicas, sin embargo tampoco la fiscalía tiene la posibilidad de acreditar por eso que todos esos casos terminan siendo absueltos o sobre seguidos porque no hay manera de acreditar, debido a la antigüedad, y que tampoco teníamos una modernización del estado y no podemos cruzar información sin embargo después del año 2002 y con la ley 30077 y los últimos decretos legislativos muy aparte con la ayuda de la tecnología y el avance de la información que tuvimos hoy día con la tecnología moderna, el asunto ha cambiado ha modificado entonces el estado se tiene que ser controlistas es decir, creo que no solamente tiene que pedir que el ciudadano que el acredite el origen licito sino que el estado para tener congruencia con lo que es la carga de la prueba de parte de la fiscalía debe hacer actividad de control como lo viene haciendo la UIF, en todas las instituciones públicas, SUNARP, INDECOPI, SUNAT, POLICÍA, etc. Todas deben de tener un área pero no de investigación, sino de prevención, es decir antes de, para que este de aviso a las autoridad y comience a controlar, no esperar a que se produzca.



ENRIQUE AURELIO PARDO DEL VALLE  
JUEZ SUPERIOR  
PRIMERA SALA PENAL (ESTADISTACIONES)  
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA

## **FICHA DE ENTREVISTA**

**Título:** “Delito de lavado de activos y el control de riesgos en las empresas de bienes raíces en Los Olivos, 2017”

**Entrevistado/a:** Oscar Alfredo Crisóstomo Salvatierra

**Cargo/Profesión/Grado académico:** Juez Superior

**Institución:** Corte Superior de Lima Norte

---

### **OBJETIVO GENERAL**

**Analizar de qué forma el delito de lavado de activos se puede prevenir mediante el control de riesgos en las empresas de bienes raíces en Los Olivos, 2017.**

#### **Preguntas:**

- 1. En su opinión, ¿De qué manera el control de riesgo en las empresas de bienes raíces podría hacer frente al delito de lavado de activos?**

Como bien se sabe el control de riesgos ya ha sido utilizado o implementado en el rubro financiero, por lo que los bancos han estado consecuentemente perfeccionando este tipo de control, sin embargo una implementación en el rubro de lo que es en las empresas de bienes raíces o bienes inmuebles, sería una forma muy positiva y eficaz de manera que mitigaría, precavería y contraloría, el delito de lavado de activos logre ingresar a dicha empresa, dado que el control de riesgos estaría realizando exámenes exhaustivos de forma periódica, una logística bien elaborada y una respuesta y acción muy eficaz al momento de que se logre detectar algún indicio o movimiento malicioso en dicha empresa.

**2. Desde su punto de vista, ¿Qué posibilidades de sobrevivencia tendría una empresa de bienes raíces al haber estado inmerso en el delito de lavado de activos?**

La posibilidad de sobrevivencia, es casi nula ya que como bien sabemos una empresa que haya tenido un rose, un antecedente, o la más mínima acción o conexión con este tipo de delito como es el lavado de activos hace que su buena imagen y reputación sea expuesta a un riesgo, que lleve a la desaparición o extinción de dicha empresa. Por lo que este tipo de riesgo, como es el reputacional es muy difícil de controlar y más aún de corregir.

**3. Desde su perspectiva, ¿Cuáles serían las medidas idóneas a implementar en las empresas de bienes raíces para prevenir el delito de lavado de activos?**

Desde mi perspectiva creo que, uno de las medidas a implementar seria el análisis exhaustivo de informes entrantes, como es el balance, la relación de bienes inmuebles entrantes y/o los integrantes conformantes de la empresa a nivel gerencial de manera detallada. Otra forma es que se obligue a que todos los compradores necesariamente tienen que bancarizar los pagos sí o sí.

**OBJETIVO ESPECÍFICO I**

**Identifique como el desbalance patrimonial puede ser detectado a través del control de riesgo legal en las empresas de bienes raíces en Los Olivos, 2017.**

**Preguntas:**

**4. A su criterio, ¿De qué manera el desbalance patrimonial puede ser detectado mediante un control de riesgos legal?**

Una de las maneras que considero es que puede ser detectado mediante balances, estadísticas y registros detallando cada bien inmueble o transacción efectuada por la empresa de manera interna, así también estar frecuentemente informado por los registros públicos pidiendo los reporte detallados de cada bien o adquisición hecha, de esa manera que se podría ver si existe o no, irregularidades para poder prevenir y detectarlo a tiempo.

**5. En su opinión, ¿Cuáles serían las consecuencias del desbalance patrimonial en las empresas dedicadas al rubro inmobiliario que se derivan del lavado de activo?**

En mi opinión, las empresas que se dedican al lavado de activos, van a tener ganancias accesibles ya que ellos están inflando, por lo que ellos no sufrirían ningún daño, ahora en el caso de que sea una empresa legítimamente establecida, afectaría de una manera prejuiciosa creando un desbalance patrimonial que no podrá sustentar o justificar ante la UIF y es ahí donde se crearía un gran problema, llegando a que la empresa se disuelva o se extinga. De esa manera las empresas del sector inmobiliario deberían de tomar más en cuenta con respecto a la creación o implementación de controles que mitiguen o detecten este tipo de situaciones delictivas.

**6. En su opinión ¿Cómo se evitaría el desbalance patrimonial de una empresa de bienes raíces?**

En primero lugar que cada una de las transacciones que realiza la empresa se dé un seguimiento y que estén debidamente bancarizadas, a su vez cuenten con la supervisión de las notarías, otro punto sería también trabajar de la mano con los registros públicos para ver las transacciones y/o transferencias que realiza la empresa. Toda organización empresarial debería de contar con este control de riesgos el cual ayudaría mucho ya que sus principales funciones es el prevenir, detectar y controlar este tipo de problemas que pasa la empresa, el tener mecanismos de control en las empresas dedicadas al rubro inmobiliario sería muy efectivo por lo mismo que también actuarían de forma inmediata y tomando las decisiones con firmeza, sin embargo como ya sabemos no existe o si tienen son básicos sus controles o filtros que tenga una empresa de bienes raíces ante problemas de carácter delictivo.

## **OBJETIVO ESPECÍFICO II**

**Explicar de qué forma las ganancias ilegales se puedan controlar mediante del control de riesgos regulatorios en las empresas de bienes raíces en Los Olivos, 2017**

### **Preguntas:**

- 7. ¿Cómo afectaría las ganancias ilegales en el desarrollo económico de las empresas de bienes raíces?**

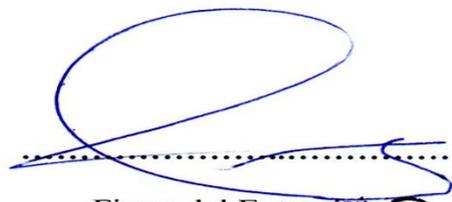
Las empresas que se dedican al lavado de activos, van a tener ganancias accesibles ya que ellos están inflando, por lo que ellos no sufrirían ningún daño, ahora en el caso de que sea una empresa legítimamente establecida, afectaría de una manera prejuiciosa creando un desbalance patrimonial que no podrá sustentar o justificar ante la UIF y es ahí donde se crearía un gran problema, llegando a que la empresa se disuelva o se extinga. A su vez también afectaría su reputación y buena imagen ante la sociedad y la cartera de clientes que tengan, consecuentemente iría también perdiendo prestigio ante las sociedades del rubro inmobiliario.

- 8. En su opinión, ¿De qué forma las ganancias ilegales estaría afectando los parámetros legales en las empresas de bienes raíces?**

En este caso se estaría alterando el orden legal ya que no habría manera de justificar ante la UIF, por lo que también distorsionarían el tema de la dinámica económica por lo que aparentemente se cree que existe un crecimiento desmesurado en el sector inmobiliario, pero es ficticio porque los actos jurídicos que se están celebrando son nada más que simples actos jurídicos simulados.

**9. Desde su perspectiva, ¿De qué manera las ganancias ilegales pueden ser prevenidos por el control de riesgo operativo?**

Pueden ser prevenidas de muchas formas y diversidades, tiene que haber mucha organización dentro de la empresa de bienes raíces, para que se pueda trabajar conjuntamente todos, a la vez estar con las entidades como la UIF, que también ayudan a la empresa a mejorar sus mecanismos de prevención contra el lavado de activos, por lo que el control de riesgo regulatorio va a estar a la vanguardia del mismo nivel que la UIF, de esa manera habría muchos mecanismos e instrumentos de prevención.



Firma del Sr.  
PODER JUDICIAL DEL PERU  
ÓSCAR ALFREDO CRISÓSTOMO SALVATIERRA  
JUEZ SUPERIOR  
SEGUNDA SALA PENAL DE APELACIONES  
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA NORTE

## **FICHA DE ENTREVISTA**

**Título:** “Delito de lavado de activos y el control de riesgos en las empresas de bienes raíces en Los Olivos, 2017”

**Entrevistado/a:** Alfredo Salinas Mendoza

**Cargo/Profesión/Grado académico:** Juez Superior

**Institución:** Corte Superior de Lima Norte

---

### **OBJETIVO GENERAL**

**Analizar de qué forma el delito de lavado de activos se puede prevenir mediante el control de riesgos en las empresas de bienes raíces en Los Olivos, 2017.**

#### **Preguntas:**

- 1. En su opinión, ¿De qué manera el control de riesgo en las empresas de bienes raíces podría hacer frente al delito de lavado de activos?**

En el sistema bancario existen normas y controles que dificultan el lavado de activos, por ello los lavadores buscan ahora nuevos sectores que no estén tan regulados, o que no tengan ninguna para facilitar sus actividades. Por ello existe la posibilidad de que las inmobiliarias de bienes raíces puedan utilizarse para lavar dinero, por ello es importante que dichas empresas incluyan el lavado de activos como un posible riesgo dentro de sus actividades, debiéndose por tal motivo crear mecanismos de riesgo o de control ya que permitirán hacer frente los pasos de dicho delito mediante mecanismos que permitan detectar transacciones sospechosas y la indagación del origen del dinero que se percibe, así como el cumplimiento del envío de reportes a las autoridades para que ejerzan control y tomen medidas al respecto.

**2. Desde su punto de vista, ¿Qué posibilidades de supervivencia tendría una empresa de bienes raíces al haber estado inmerso en el delito de lavado de activos?**

Desde mi punto de vista cuando una empresa de bienes raíces se encuentra inmerso en el lavado de activos, dicha empresa tiene pocas posibilidades de supervivencia por cuanto tiene al frente y afronta problemas legales administrativo respecto de la empresa y penales por el lado de sus socios, lo que representa una alta probabilidad de que pueda perder su nombre, prestigio y posicionamiento ganado con mucho esfuerzo durante el transcurso del tiempo, así como el riesgo de acceso al sistema financiero, puede también llegar a perder la confianza por parte de los posibles inversores y en el peor de los escenarios puede incluso llegar a perder el negocio inmobiliario por medidas judicial de extinción de dominio.

**3. Desde su perspectiva, ¿Cuáles serían las medidas idóneas a implementar en las empresas de bienes raíces para prevenir el delito de lavado de activos?**

Las medidas idóneas que deberían implementarse para prevenir el lavado de activos en las empresa de bienes raíces serian; debe implementarse en los socios y empleados la cultura de rechazo al lavado de activos, mediante el conocimiento de los riesgos, daños, consecuencias y sanaciones que ellas generan; deben crearse controles de riesgo a fin de reducir la posibilidad de realización y consecuencias del lavado de activos y que permitan detectar la posible realización de operaciones sospechosas y que proporcionen datos e información posibles y su consecuente comunicación a las autoridades para que tomen la medidas más adecuadas protegiendo de este modo a la empresa de sanciones administrativas y a los socios de posibles delitos.

## **OBJETIVO ESPECÍFICO I**

**Identifique como el desbalance patrimonial puede ser detectado a través del control de riesgo legal en las empresas de bienes raíces en Los Olivos, 2017.**

### **Preguntas:**

- 4. A su criterio, ¿De qué manera el desbalance patrimonial puede ser detectado mediante un control de riesgos legal?**

A través de los balances que se pida al área de contabilidad y administración, a su vez también estar constantemente pidiendo información a los registros públicos para ver las transacciones que realiza la empresa, y que cada adquisición se analice de manera detallada y rigurosa.

- 5. En su opinión, ¿Cuáles serían las consecuencias del desbalance patrimonial en las empresas dedicadas al rubro inmobiliario que se derivan del lavado de activo?**

Si se llega a descubrir que ahí un desbalance patrimonial por el ente de la UIF el cual es el ejerce control mediante las empresas, sería examinada inmediatamente por el Ministerio Público, ya que la UIF y el MP trabajan de la mano, de manera que sería muy perjudicial, el que una empresa dedicada al rubro inmobiliario este investigada por desbalance patrimonial. Donde también una de las consecuencias es que se vería afectada muy seriamente su reputación y buena imagen, lo que realmente cuesta años para poder tenerla.

- 6. En su opinión ¿Cómo se evitaría el desbalance patrimonial de una empresa de bienes raíces?**

Implementando controles de riesgo, para que de una u otra manera puedan evitar que exista una deficiencia en los registros, balances y transferencias, sin embargo también se podría evitar dándole un debido seguimiento en los Registros Públicos, donde se vería cada transacción hecha por la empresa y de esa manera poder tener un registro detallado.

## **OBJETIVO ESPECÍFICO II**

**Explicar de qué forma las ganancias ilegales se puedan controlar mediante del control de riesgos regulatorios en las empresas de bienes raíces en Los Olivos, 2017**

### **Preguntas:**

- 7. ¿Cómo afectaría las ganancias ilegales en el desarrollo económico de las empresas de bienes raíces?**

Las ganancias ilegales al ser introducidos a las empresa de bienes raíces evidentemente que las afectará económicamente, ya que de descubrirseles serán sancionadas administrativamente y por ende multadas, con el riesgo de que puedan perder su buen nombre y su prestigio y con ello la posibilidad de no poder acceder al sistema financiero para uso de créditos, todo lo cual pues las afectaría económicamente.

- 8. En su opinión, ¿De qué forma las ganancias ilegales estaría afectando los parámetros legales en las empresas de bienes raíces?**

Las ganancias ilegales afectan los parámetros legales establecidos para las empresas de bienes raíces, debido a que dichas ganancias necesitan ser legalizados y legitimados para que puedan ser introducidos en el sistema económico de un país, para lo cual se recurre a su lavado y, como quiera que tal actividad ilícita se encuentra ya muy controlado por las entidades del sistema financiero, la criminalidad está recurriendo a otros sectores de la economía, entre ellos a las empresa de bienes raíces, con lo que pues las ganancias ilícitas acaban afectando los parámetros legales que rigen a dichas empresas.

**9. Desde su perspectiva, ¿De qué manera las ganancias ilegales pueden ser prevenidos por el control de riesgo operativo?**

Desde mi perspectiva, las ganancias ilegales pueden prevenirse por los controles de riesgo, debido a que estos evitan o reducen la posibilidad de que las empresas sean utilizadas para ocultar y lavar bajo cualquier forma ganancias provenientes de actividades ilícitas con el fin de darles apariencia de legales, ya que permiten detectar transacciones inusuales, evitando así que la empresa se vea inmerso no solo en problemas legales respecto de sus socios sino también administrativos con relación a la propia empresa.

 PODER JUDICIAL DEL PERÚ   
ALFREDO SALINAS MENDOZA  
PRESIDENTE  
SEGUNDA SALA PENAL DE APELACIONES  
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA NORTE

Firma del Entrevistado

## **FICHA DE ENTREVISTA**

**Título:** “Delito de lavado de activos y el control de riesgos en las empresas de bienes raíces en Los Olivos, 2017”

**Entrevistado/a:** Javier Donato Ventura López

**Cargo/Profesión/Grado académico:** Juez Especializado Penal

**Institución:** Corte Superior de Lima Norte

---

### **OBJETIVO GENERAL**

**Analizar de qué forma el delito de lavado de activos se puede prevenir mediante el control de riesgos en las empresas de bienes raíces en Los Olivos, 2017.**

#### **Preguntas:**

- 1. En su opinión, ¿De qué manera el control de riesgo en las empresas de bienes raíces podría hacer frente al delito de lavado de activos?**

Resulta fundamental el papel que van a cumplir las notarías y registros públicos, así como también las entidades financieras, porque razón, toda transacción o transferencia que se vaya a realizar sobre bienes raíces, necesariamente va a pasar por las notarías para darle legalidad, y teniendo en cuenta estas transacciones van a ser orientadas para materializarse en los registros públicos correspondientes y también bajo transferencia de dinero es evidente el papel que realizar registros públicos y las entidades financieras, el control que se quiera dar tiene que comprender fundamentalmente esos 3 elementos.

**2. Desde su punto de vista, ¿Qué posibilidades de sobrevivencia tendría una empresa de bienes raíces al haber estado inmerso en el delito de lavado de activos?**

Eso depende de las inhabilitaciones que se establezcan en la norma sustantiva es decir en el código penal como sanción, para este tipo de empresas de fachada, que se dedican a este tipo de delitos, los cuales evidentemente tienen que establecer una inhabilitación definitiva lo cual va a partir siempre del control que se va a implementar.

**3. Desde su perspectiva, ¿Cuáles serían las medidas idóneas a implementar en las empresas de bienes raíces para prevenir el delito de lavado de activos?**

Evidentemente haya un registro de las transacciones, que realizan sobre dichas transacciones inmobiliarias, las cuales deben de estar obligatoriamente pasar por los controles respectivo y por los entes antes señalados en este caso, las notarías, los registros públicos, las entidades financieras con el control normativo que se vaya a implementar lo cual evidentemente tiene que estar ligados a las consecuencias penales en el caso de que se advierta alguna circunstancia que establezca la comisión delictiva o en este caso el blanqueo de fondos de procedencia dudosa.

### **OBJETIVO ESPECÍFICO I**

**Identifique como el desbalance patrimonial puede ser detectado a través del control de riesgo legal en las empresas de bienes raíces en Los Olivos, 2017.**

**Preguntas:**

**4. A su criterio, ¿De qué manera el desbalance patrimonial puede ser detectado mediante un control de riesgos legal?**

Existe una diversificación de formas para que sea detectado si existe o no un desbalance patrimonial en una empresa, primero que todo es pedir los balances, registros y las estadísticas contables, de esa manera le daremos seguimiento a cada acción que haga la empresa, lo siguiente seria estar informando permanentemente con los registros públicos para ver con detalle los bienes entrantes o adquiridos de la empresa.

**5. En su opinión, ¿Cuáles serían las consecuencias del desbalance patrimonial en las empresas dedicadas al rubro inmobiliario que se derivan del lavado de activo?**

Definitivamente la descalifica como tal, porque una persona que tenga sus integrantes procesados por la comisión delictiva del lavado de activos, por lo cual va a caer en un descredito y segundo también la propia persona jurídica tendrá que ser inhabilitada para los efectos de continuar con esa labor delictiva.

**6. En su opinión ¿Cómo se evitaría el desbalance patrimonial de una empresa de bienes raíces?**

En las medidas de protección de las propias empresas, advierto que esta mas referida a los propios riesgos del maneja que realizan los integrantes de dicha empresas inmobiliaria o negocio inmobiliario de tal manera que eso se sujeta a los propios riesgos del buen o mal manejo de una empresa la cual evidentemente si es que hace un buen manejo y un trabajo de calidad tendrá ganancias y prosperidad y si contrariamente hace un mal manejo cometiendo delitos utilizando a la empresa evidente que se va a incurrir en pérdidas e incluso en indemnizaciones por los daños a terceros.

**OBJETIVO ESPECÍFICO II**

**Explicar de qué forma las ganancias ilegales se puedan controlar mediante del control de riesgos regulatorios en las empresas de bienes raíces en Los Olivos, 2017**

**Preguntas:**

**7. ¿Cómo afectaría las ganancias ilegales en el desarrollo económico de las empresas de bienes raíces?**

Mientras no se descubra la comisión delictiva es evidente que las ganancias ilícitas van a incrementar el patrimonio de estas empresa, pero una vez que sean descubiertas se tienen que aplicar las medidas cautelares que aseguren el resarcimiento de daños y la indemnización por el daño al sistema económico que vienen cometiendo y el tráfico comercial.

**8. En su opinión, ¿De qué forma las ganancias ilegales estaría afectando los parámetros legales en las empresas de bienes raíces?**

La afecta por el tema del daño que cometen al tráfico comercial y al orden económico de un país todas vez que cuando una empresa de bienes raíces se vale de la comisión delictiva para incrementar sus recursos o simplemente utiliza de fachada una empresa de bienes raíces para los efectos de la comisión delictiva es evidente que esto va a perjudicar a todo el sistema económico y sobre todo al sistema de libre mercado en la cual perjudica no solamente el orden económico de un país sino perjudicar a cualquier de las personas que busca lícitamente dedicarse a este rubro.

**9. Desde su perspectiva, ¿De qué manera las ganancias ilegales pueden ser prevenidos por el control de riesgo operativo?**

Para empezar tendríamos que verificar los antecedentes de las personas que ingresan como integrantes de una sociedad que se va a dedicar al rubro inmobiliario o del negocio inmobiliario de tal manera que se pueda advertir de su trayectoria profesional o su trayectoria mercantil si estas personas tiene algún tipo de antecedente en la comisión de algún tipo de delitos que se viene estudiando lo cual debe de estar establecidos en las normas que en los elementos normativos o estatutos de cada empresa dedicado a este rubro, en segundo término hacer un control transparente fiscalizado y bancarizado de manera que se lleve todo tipo de transacciones que se realicen se lleven por las instituciones legalmente establecidas conforme se señalado por las instituciones básicas que puedan realizar el control respectivo, llámese bancarización de las transacciones, llámese notarias con el debido control respectivo y pago de los derechos de forma transparentes y tercero también el tema de los registros públicos.



PODER JUDICIAL DEL PERU  
JAVIER DONATO VENTURA LOPEZ  
JUEZ TITULAR  
PRIMER JUEGADO PENAL UQUIDADON RESIMAMENTE DE CONDORVILLA  
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA NORTE

**Firma del Entrevistado**

## **FICHA DE ENTREVISTA**

**Título:** “Delito de lavado de activos y el control de riesgos en las empresas de bienes raíces en Los Olivos, 2017”

**Entrevistado/a:** Luis Ventura Salazar

**Cargo/Profesión/Grado académico:** Abogado independiente

**Institución:** -

---

### **OBJETIVO GENERAL**

**Analizar de qué forma el delito de lavado de activos se puede prevenir mediante el control de riesgos en las empresas de bienes raíces en Los Olivos, 2017.**

### **Preguntas:**

- 1. En su opinión, ¿De qué manera el control de riesgo en las empresas de bienes raíces podría hacer frente al delito de lavado de activos ?**

Debido al continuo crecimiento del área inmobiliaria de bienes raíces, donde se mueven mucho dinero, ello conduce a que tal actividad constituyen factores de riesgo donde se infiltran dineros ilícitos generados por la actividad criminal. Que si no se toman mecanismos de control de protección ello puede conllevar a que tal actividad pueda ser utilizado para el lavado de activos, por lo que para hacer frente a tal delito se debe crear en dichas empresas controles de riesgo ya que estos sirven para prevenir el lavado de activos, ya que tales controles permiten detectar actividades pocos comunes e inusuales ya sea por parte de los mismos empleados y socios de la empresa como también de parte de los clientes, permitiendo así que puedan ser reportados a las autoridades respectivas.

**2. Desde su punto de vista, ¿Qué posibilidades de supervivencia tendría una empresa de bienes raíces al haber estado inmerso en el delito de lavado de activos?**

Cuando las empresas de bienes raíces se encuentran incurso o se tiene sospechas que lava dinero, las posibilidades de sobrevivir serían pocas por los problemas legales y administrativos que va afrontar, no solo la empresa sino también sus socios que pueden conllevar al deterioro de su nombre y a la pérdida de su prestigio, sino también la posibilidad de que se le cierre los créditos, existiendo además el riesgo de la confiabilidad de inversionistas, todo lo cual puede dar lugar incluso a la pérdida del negocio de bienes raíces por extinción de dominio.

**3. Desde su perspectiva, ¿Cuáles serían las medidas idóneas a implementar en las empresas de bienes raíces para prevenir el delito de lavado de activos?**

Las mismas serían que las empresas de bienes raíces deben desarrollar cursos, conferencias y reuniones capacitando al personal y directivos entregándoles información importante sobre casos de lavado de activos y que ayuden a prevenir casos de lavado de activos, además deben contar con controles de riesgo que apliquen acciones que permitan alertar la presencia sospechosa o inusual de actos u operaciones que se asemejen a un lavado de activos desde afuera y/o desde adentro de la propia empresa. También la empresa conjuntamente con la UIF y el gobierno corporativo tiene que crear o fomentar la cultura organizacional en las empresas, de esa manera se facilitarían que las empresas crezcan o aprendan a trabajar conjuntamente, de esa manera poder ayudar entre todos exponiendo sus riesgos y peligros, de esa manera otras empresas puedan prevenir, precaver o mitigar y controlar este tipo de delitos como es el lavado de activos.

## **OBJETIVO ESPECÍFICO I**

**Identifique como el desbalance patrimonial puede ser detectado a través del control de riesgo legal en las empresas de bienes raíces en Los Olivos, 2017.**

### **Preguntas:**

- 4. A su criterio, ¿De qué manera el desbalance patrimonial puede ser detectado mediante un control de riesgos legal?**

A través de los informes detallados por los contadores y administradores de la empresa de esa manera poder tener una visión y reporte de todos los bienes inmuebles adquiridos por la empresa de bienes raíces, a su vez también ver todos los balances mensuales, que reporta la empresa, ver los movimientos, y también a los accionistas. Otra de las maneras en las cuales se puede detectar es a través de los registros públicos el cual nos brindara un reporte detallado de cada una de las acciones entrantes y adquiridas, lo cual permitirá también tener una base de datos de manera transparente.

- 5. En su opinión, ¿Cuáles serían las consecuencias del desbalance patrimonial en las empresas dedicadas al rubro inmobiliario que se derivan del lavado de activo?**

Las consecuencias que traería es que primero sería detectado por la UIF el cual se crearía un reporte de la empresa donde no tiene como justificar este desbalance patrimonial producto de ella causaría que su reputación y buena imagen se expongan ante los medios perjudicando la cartera de clientes, consecuentemente todos los reportes que hacen la UIF pasan al Ministerio Publico donde iniciaría con la apertura de una investigación, en donde la disolución y la extinción de una empresa puede ser que sea más segura.

**6. En su opinión ¿Cómo se evitaría el desbalance patrimonial de una empresa de bienes raíces?**

Estar al tanto de los informes detallados y brindados, en primer lugar por la contabilidad y administración de la propia empresa, segundo los informes detallados de los registros públicos, cada uno de estas acciones conllevaría a tener un registro muy transparente y puntual de cada bien y transacción que hace la empresa, así como también tendríamos un control parcial o total de los balances económicos de la empresa.

**OBJETIVO ESPECÍFICO II**

**Explicar de qué forma las ganancias ilegales se puedan controlar mediante del control de riesgos regulatorios en las empresas de bienes raíces en Los Olivos, 2017**

**Preguntas:**

**7. ¿Cómo afectaría las ganancias ilegales en el desarrollo económico de las empresas de bienes raíces?**

Afectan el desarrollo económico de las empresas de bienes raíces por cuanto les generan una reputación negativa, crean rumores a su alrededor respecto de sus actividades, también puede perder la confianza de inversionistas alejando inversiones y en ultimo escenario puede perderse incluso hasta el propio negocio inmobiliario, en cualquiera de dichos casos la afectación económica se hará sentir en el desarrollo económico de la empresa.

**8. En su opinión, ¿De qué forma las ganancias ilegales estaría afectando los parámetros legales en las empresas de bienes raíces?**

Debido a que las ganancias ilegales para no dejar huellas siempre se materializan mediante efectivo, pero ello origina el problema de la justificación de su procedencia, lo que obliga para su salida al sistema económico y consecuente pago de tributos, a que el delincuente tenga que realizar una serie de operaciones y transacciones que les vaya dotando de un ropaje legal, para lo cual al contar el sistema financiero con controles muy fuertes, estos recurren a otro sectores económicos, tales como los bienes raíces.



## FICHA DE ENTREVISTA

**Título:** “Delito de lavado de activos y el control de riesgos en las empresas de bienes raíces en Los Olivos, 2017”

**Entrevistado/a:** Josel Huisa Arias

**Cargo/Profesión/Grado académico:** Abogado Independiente

**Institución:** -

---

### **OBJETIVO GENERAL**

**Analizar de qué forma el delito de lavado de activos se puede prevenir mediante el control de riesgos en las empresas de bienes raíces en Los Olivos, 2017.**

#### **Preguntas:**

- 1. En su opinión, ¿De qué manera el control de riesgo en las empresas de bienes raíces podría hacer frente al delito de lavado de activos?**

El lavado de activos ha empezado a preocupar a la sociedad, autoridades y empresarios, ya que del sistema financiero se extendido a otras actividades, tales como las empresa que se dedican a las compra, ventas, alquiler de bienes inmuebles por la cantidad d dinero que mueven, lo para hacer frente a dicho delito, existe la necesidad de que éstas formen parte de las empresas que deben estar obligados a implementar controles de riesgo y que proporcionen informes a las autoridades regulatorias, ya que tales controles contribuirán a que se prevenga, evite o dificulte el lavado de dinero, ya que permitirán identificar operaciones dudosas y sospechosas en las actividades de las empresas.

**2. Desde su punto de vista, ¿Qué posibilidades de sobrevivencia tendría una empresa de bienes raíces al haber estado inmerso en el delito de lavado de activos?**

Nuestra normatividad nacional se encamina a que las empresa, entre ellas las que se dedican a los bienes raíces tomen conciencia de que deben de fomentar la prevención y el control sobre el lavado de activos en sus actividades e incluso sobre sus propios directivos ya que estos serán sancionados conjuntamente con la persona jurídica en caso existir tal ilícito, siendo las posibilidades de sobrevivencia en caso encontrarse inmersos en tal actividad delictuosa pocas, considerando que las consecuencias serían la multa, la inhabilitación para desarrollar tal tipo de actividad, puede cancelársele la licencia, clausura de sus locales y la disolución de la empresa.

**3. Desde su perspectiva, ¿Cuáles serían las medidas idóneas a implementar en las empresas de bienes raíces para prevenir el delito de lavado de activos?**

Que, en todas las empresa de bienes raíces deben de existir instrumentos de prevención o un control de riesgos que vigile y supervise todas las operaciones que se realicen y que tengan como labor realizar las denuncias que presenten visos de una operación sospechosa por no ser normales en el mercado y, que el mismo debería de tratarse de un abogado porque es el profesional enterado y versado sobre nuestra normatividad legal, por lo tanto conocedor de las operaciones que se usan para lavar dinero. Otra de las medidas idóneas también sería trabajar de la mano con los registros públicos y notarias para que todo valla conforme a la legalidad posible.

## **OBJETIVO ESPECÍFICO I**

**Identifique como el desbalance patrimonial puede ser detectado a través del control de riesgo legal en las empresas de bienes raíces en Los Olivos, 2017.**

### **Preguntas:**

- 4. A su criterio, ¿De qué manera el desbalance patrimonial puede ser detectado mediante un control de riesgos legal?**

A mi parecer un detallado informe por los registros públicos donde nos den un reporte de cada una de las transacciones que hace la empresa inmobiliaria de esa manera se le daría seguimiento y crearíamos un reporte detallando cada acción, a su vez también darle seguimiento a cada uno de los asociados y/o accionistas que pertenecen o los que deseen ingresar a la empresa dedicada al rubro inmobiliario, si todo se toma de forma muy exhaustiva y rigurosa tendríamos mucho éxito en conseguir este objetivo que es el detectar el desbalance patrimonial.

- 5. En su opinión, ¿Cuáles serían las consecuencias del desbalance patrimonial en las empresas dedicadas al rubro inmobiliario que se derivan del lavado de activo?**

Bueno uno de los primeros en darnos un reporte sería la UIF, lo cual nos perjudicaría con una multa, sanción o indemnización dependiendo de la gravedad, así como también la empresa llegue a pasar por una disolución o extinción, dado que el hecho de que se compruebe que una empresa no pueda justificar, a su vez, hace que la cartera de clientes y ante la sociedad pierda su prestigio. Consecuentemente el Ministerio Público estaría aperturando investigación contra dicha empresa.

**6. En su opinión ¿Cómo se evitaría el desbalance patrimonial de una empresa de bienes raíces?**

Una de las manera que en que se evitaría es a través de los informes detallados por la empresa, comenzando de manera interna, consiguiente se pediría un reporte a los registros públicos de cada transacción realizada por la empresa, empezamos con todos estos informes y balances, para crear un informe donde se pueda ver si existe o no irregularidades o actividades ilícitas.

**OBJETIVO ESPECÍFICO II**

**Explicar de qué forma las ganancias ilegales se puedan controlar mediante del control de riesgos regulatorios en las empresas de bienes raíces en Los Olivos, 2017**

**Preguntas:**

**7. ¿Cómo afectaría las ganancias ilegales en el desarrollo económico de las empresas de bienes raíces?**

El desarrollo económico de las empresa de bienes raíces se verían afectado en caso laven ganancias ilegales, debido a que al afectar su reputación con el consecuente desprestigio que ello conlleva, acabaría generando desconfianza en el sistema financiero con la consecuente negación de créditos, a lo cual se una que además la empresa también recibiría sanciones administrativas traducidas en multa económica, con el consecuente efecto económico perjudicial que ello puede implicar para su estabilidad económica, que incluso puede llevarlo a la extinción.

**8. En su opinión, ¿De qué forma las ganancias ilegales estaría afectando los parámetros legales en las empresas de bienes raíces?**

Negativa

**9. Desde su perspectiva, ¿De qué manera las ganancias ilegales pueden ser prevenidos por el control de riesgo operativo?**

Una de las maneras en que las ganancias ilegales pueden prevenirse mediante los controles de riesgo, es que tales controles blindan a las empresas de personas criminales que pudiesen adentrarse en dicho sector económico, permitiendo de modo eficaz, prevenir y detectar posibles transacciones referentes al lavado de activos, minimizándose de este modo los riesgos de las empresas en sus transacciones tanto legales como reputaciones y como quiera que las operaciones que involucren activos sospechosos de ser ilícitos o injustificados, existiría obligación de informarlos, dichos controles a la postre ira desaminando a los lavadores en esta actividad.



.....  
**JOSEL HUISAARIAS**  
.....  
**A B O G A D O**  
.....  
Reg. C. A. L. 28461  
**Firma del Entrevistado**

## FICHA DE ENTREVISTA

**Título:** “Delito de lavado de activos y el control de riesgos en las empresas de bienes raíces en Los Olivos, 2017”

**Entrevistado/a:** Francis Anticona Flores

**Cargo/Profesión/Grado académico:** Abogado Independiente

**Institución:** -

---

### **OBJETIVO GENERAL**

**Analizar de qué forma el delito de lavado de activos se puede prevenir mediante el control de riesgos en las empresas de bienes raíces en Los Olivos, 2017.**

#### **Preguntas:**

- 1. En su opinión, ¿De qué manera el control de riesgo en las empresas de bienes raíces podría hacer frente al delito de lavado de activos?**

En mi opinión, no creo que sea necesario el control de riesgos, ya que para eso la empresa contrata a especialistas en contabilidad y administración para que trabajen conjuntamente y brinden los balances, reportes en las juntas de accionistas demostrando los registros a cada uno de ellos, demostrando que todo está exhaustivamente y rigurosamente controlado, y que es casi por no decir imposible que exista tal deficiencia por donde pueda ingresar el lavado de activos, ya que por lo general ingresan en entidades o empresas que no tienen instrumentos de prevención o gente capacitada para que pueda afrontar este tipo de riesgos que pasan las empresas dedicadas al rubro inmobiliario.

- 2. Desde su punto de vista, ¿Qué posibilidades de sobrevivencia tendría una empresa de bienes raíces al haber estado inmerso en el delito de lavado de activos?**

Ninguna, ya que una empresa que tenga indicios, roses o antecedentes no solo de la empresa sino de uno de los accionistas, es suficiente para que se extinga o desaparezca la empresa.

**3. Desde su perspectiva, ¿Cuáles serían las medidas idóneas a implementar en las empresas de bienes raíces para prevenir el delito de lavado de activos?**

No solo con la implementación de algún control se va a extinguir o mitigar el lavado de activos, pero si quizás se pueda controlar con los mecanismos o dependiendo de la capacidad de los especialistas que dirigen la empresa en el área de economía, depende de muchos factores en las cuales las empresas necesitan tomar decisiones asertivas y concisas para que puedan llegar a controlar este problema.

**OBJETIVO ESPECÍFICO I**

**Identifique como el desbalance patrimonial puede ser detectado a través del control de riesgo legal en las empresas de bienes raíces en Los Olivos, 2017.**

**Preguntas:**

**4. A su criterio, ¿De qué manera el desbalance patrimonial puede ser detectado mediante un control de riesgos legal?**

No es necesario el control de riesgos legal ya que para eso la empresa ha contratado a especialistas suficientemente capaces de afrontar este tipo de situaciones o problemas, donde basándonos en su desempeño y su trayectoria se tendría que confiar en los balances e informes que nos presenten, aparte de eso generaría un costo adicional en la implementación de un control de riesgos.

**5. En su opinión, ¿Cuáles serían las consecuencias del desbalance patrimonial en las empresas dedicadas al rubro inmobiliario que se derivan del lavado de activo?**

En mi opinión, el cierre de la empresa, la disolución de la empresa, y la desaparición de la empresa serían las posibles consecuencias.

**6. En su opinión ¿Cómo se evitaría el desbalance patrimonial de una empresa de bienes raíces?**

Se evitaría a través de los registros públicos y que la empresa tenga sus estadísticas, informes y balances muy bien detallados para que se pueda hallar rápidamente la deficiencia que provocaría el desbalance en la empresa.

**OBJETIVO ESPECÍFICO II**

**Explicar de qué forma las ganancias ilegales se puedan controlar mediante del control de riesgos regulatorios en las empresas de bienes raíces en Los Olivos, 2017**

**Preguntas:**

**7. ¿Cómo afectaría las ganancias ilegales en el desarrollo económico de las empresas de bienes raíces?**

No afectaría realmente en nada mas bien le daría mayores alternativas para poder buscar la manera en cómo utilizarla, sin embargo el único que afectaría de manera directa seria al orden socioeconómico de un país, buscando otro punto seria que la empresa que actúa de manera legal, seria afectada por la UIF, recibiendo multas y sanciones.

**8. En su opinión, ¿De qué forma las ganancias ilegales estaría afectando los parámetros legales en las empresas de bienes raíces?**

Negativa

**9. Desde su perspectiva, ¿De qué manera las ganancias ilegales pueden ser prevenidos por el control de riesgo operativo?**

Como lo respondí en la pregunta anterior no hay necesidad de que existan controles de riesgos, si tienen personal capacitado para afrontar este tipo de problemas o ilegalidades, de manera que solo generaría un gasto innecesario en pagar más personal, si ya tenemos a personas que se encargan de ello.

  
-----  
**Firma del Entrevistado**  
FRANCIS C. BARRIOS PAREDES  
ABOGADO  
CAL. N° 61629

**FICHA DE ENTREVISTA**

**Título:** "Delitos de lavado de activos y el control de riesgos en las empresas de bienes raíces en Los Olivos, 2017"

**Entrevistado/a:** Juan Antonio La Rosa Paredes

**Cargo/Profesión/Grado académico:** Juez Superior

**Institución:** Poder Judicial - Corte Superior - Lima Norte

**OBJETIVO GENERAL**

Analizar de qué forma el delito de lavado de activos puede prevenirse mediante el control de riesgos en las empresas de bienes raíces en Los Olivos, 2017.

**Preguntas:**

1. En su opinión, ¿De qué manera el control de riesgo en las empresas de bienes raíces podría hacer frente al delito de lavado de activos?

En la actualidad, el uso de controles de Riesgo en las empresas hace frente a los delitos de orden económico, sin embargo, al requerir de un costo de capacitación muchas empresas deciden omitirlos.

2. Desde su punto de vista, ¿Qué posibilidades de sobrevivencia tendría una empresa de bienes raíces al haber estado inmerso en el delito de lavado de activos?

En caso de haber cumplido con las Prevenciones de Riesgos LA/FT establecido por la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP, dicha empresa podría prelaber. Sin embargo, si no fuese así la empresa podría ser cerrada como pena accesoria.

3. Desde su perspectiva, ¿cuál serían las medidas idóneas a implementar en las empresas de bienes raíces para prevenir el delito de lavado de activos?

En la actualidad existen programas más desarrollados en el ámbito de prevención de delitos de personas jurídicas, como es el programa del "Criminal Compliance" el cual ha logrado detectar delitos de esta índole que son cometidos dentro de una empresa.

#### **OBJETIVO ESPECIFICO 1**

Identifique como precaver los delitos contra el patrimonio a través del control de riesgos blandos de las empresas de bienes raíces en Los Olivos, 2017.

#### **Preguntas:**

4. A su criterio, ¿De qué manera los delitos contra el patrimonio afectarían en la buena imagen de la empresa de bienes raíces?

Teniendo en cuenta la conexión que existe entre las propiedades y las empresas de bienes raíces, verse inmerso en delitos contra el patrimonio, afectaría de manera considerable en el desarrollo de actividades por estar ligadas.

5. En el caso, de que la empresa de bienes raíces incurra en los delitos contra el patrimonio, ¿De qué forma cree usted que actuaría el control de riesgos?

Regiéndose por los principales componentes y actores del SPLAFT y Reporte de operaciones sospechosas, estos delitos podrían ser detectados de forma eficiente, no obstante sigue siendo insuficiente.

6. Ante el caso de que las empresas de bienes raíces tengan pérdidas en sus acciones donde puedan ingresar los delitos contra el patrimonio. ¿Cuáles serían las medidas de protección que utilizaría?

pedir a la Sumarp, UIF, Superintendencia de Banca y Seguros que expedan informes para salvaguardar con ello sus intereses.

### OBJETIVO ESPECIFICO 2

Explicar de qué forma los delitos de ganancias ilegales pueden ser evitados mediante del control de riesgos regulatorios en las empresas de bienes raíces en Los Olivos, 2017

#### Preguntas:

7. ¿Cómo afectaría las ganancias ilegales en el desarrollo económico de las empresas de bienes raíces?

Afectaría en su imagen dado que se mostrarían como agentes de índole ilícito al operar con ánimo de obtener ganancias ilegales.

8. En su opinión, ¿De qué forma las ganancias ilegales estaría afectando los parámetros legales establecidos por las empresas de bienes raíces?

a través de los registros de operaciones que se establecen gracias a los mecanismos de prevención, se podría detectar los desbalances y recaer en delitos como lavado de activos, vulnerando así dichos parámetros



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

9. Desde su perspectiva, ¿de qué manera las ganancias ilegales pueden ser prevenidos por el control de riesgo regulatorio?

De forma conjunta con la unidad de inteligencia financiera. Se puede lograr establecer medidas preventivas y de detección de dichas ganancias ilegales.

PODER JUDICIAL DEL PERÚ  
LUIS ANTONIO LA ROSA PAREDES  
JUEZ SUPERIOR  
PRIMERA SALA PENAL DE APELACIONES  
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA NORTE



LA ROSA PAREDES LUIS ANTONIO

Sello

Apellidos y Nombres

FIRMA



# CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

## SALA PENAL PERMANENTE

**RECURSO CASACIÓN N.º 864-2017/NACIONAL PONENTE: CÉSAR SAN MARTÍN CASTRO**  
**Incautación cautelar y sus presupuestos**

**Sumilla. 1.** La incautación cautelar está informada por los principios de intervención indiciaria (suficientes elementos de convicción) y de proporcionalidad –prohibición del exceso– (cumplimiento de los requisitos generales de idoneidad, necesidad y estricta proporcionalidad). El principio de proporcionalidad, desde la coerción real, se expresa, en orden al peligrosismo procesal, en evitar los riesgos de ocultamiento de los bienes, insolvencia sobrevenida, obstaculización de la averiguación de la verdad o reiteración delictiva. Así está consagrado en el artículo 253, apartados 2 y 3, del Código Procesal Penal, en cuya virtud se exige el cumplimiento de sus presupuestos materiales. El peligrosismo procesal se concreta puntualmente, conforme al artículo 317, apartado 1), del Código Procesal Penal, en neutralizar el peligro o riesgo “...de que la libre disponibilidad de los bienes relacionados con el delito (i) pueda agravar o prolongar sus consecuencias o (ii) facilitar la comisión de otros delitos”. **2.** La medida de incautación cautelar, en tanto recae sobre bienes relacionados con el delito, afecta por extensión necesaria a quien lo tenga en su poder, sea interviniente en el delito o no responsable penal del mismo. En este último caso, el tercero afectado debe ser de mala fe –única exigencia para que proceda la incautación y, luego, el decomiso–. **3.** Cuando el hecho delictivo entraña la intervención de personas jurídicas, el tipo infraccional es propio. El presupuesto del tipo es el injusto típico, pero no es su elemento o supuesto de hecho constitutivo. Éste es, alternativamente, que el injusto típico (i) fuere cometido en ejercicio de la actividad de la persona jurídica o (ii) que se utilice su organización para favorecerlo o encubrirlo. **4.** En el recurso de apelación no puede introducirse un pedido adicional, aun cuando sea alternativo, en tanto que ello importaría alterar los elementos esenciales del objeto procesal que queda delimitado por los escritos de interposición y alegaciones en el concreto incidente de



reexamen de la medida de incautación. En la apelación rige también la prohibición de la “*mutatio libelli*”. La improcedencia de tal pedido es, a todas luces, ineludible.

## –SENTENCIA DE CASACIÓN–

Lima, veintiuno de mayo de dos mil dieciocho

**VISTOS;** en audiencia pública: el recurso de casación por los motivos de quebrantamiento de precepto procesal, vulneración de la garantía de motivación y apartamiento de doctrina jurisprudencial interpuesto por la defensa de la empresa PROMOTORA E INMOBILIARIA SANTA CLARA SOCIEDAD ANÓNIMA contra el auto de vista de fojas setenta y seis, de cinco de junio de dos mil diecisiete, que confirmando el auto de primera instancia de fojas treinta y cuatro, de doce de abril de dos mil diecisiete, declaró infundada su solicitud de reexamen de la medida de incautación y variación de medida de inhibición sobre tres inmuebles inscritos en la partida unificada número trece cero catorce cinco noventa y dos; con lo demás que al respecto contiene; en el proceso seguido contra Rodolfo Orellana Rengifo y otros por delitos de lavado de activos y asociación ilícita para delinquir en agravio del Estado. Ha sido ponente el señor SAN MARTÍN CASTRO.

### FUNDAMENTOS DE HECHO

**PRIMERO.** Que por escrito de fojas sesenta y dos, de veinticuatro de enero de dos mil diecisiete –del cuaderno formado en esta sede suprema–, el Fiscal Adjunto Provincial de la Segunda Fiscalía Supraprovincial Corporativa Especializada en Delitos de Lavado de Activos y Pérdida de Dominio, solicitó medida de incautación cautelar de bienes inmuebles en forma de administración por la Comisión Nacional de Bienes Nacionales – CONABI e inscripción en registros públicos e inhibición del inmueble denominado “Cervatel”, conformado por: *i*) inmueble inscrito en la partida registral número cero setenta cincuenta y ocho ochenta y cuatro nueve, ubicado en el Valle de Ate que formó parte de la parcelación “La Estrella-Ate”; *ii*) inmueble inscrito en la partida registral número cero setenta veinticinco cuarenta y seis tres, ubicado en el Valle Ate Alto Lote tres guión A fundo “La Estrella-Ate”; *iii*) inmueble inscrito en la partida registral número cuarenta y dos noventa y uno cuarenta y dos noventa, ubicado en la parcela “A” fundo La Estrella-Lurigancho. Estos inmuebles actualmente se encuentran inscritos a nombre de la empresa “Promotora e Inmobiliaria Santa Clara Sociedad Anónima”, en la partida unificada número trece cero catorce cincuenta nueve dos, unificación que se produjo el año dos mil trece.



Mediante auto de fojas ciento trece, de tres de febrero de dos mil diecisiete –del cuaderno formado en esta instancia suprema–, el Juez del Tercer Juzgado de Investigación Preparatoria Nacional declaró fundado el requerimiento y decretó la medida de incautación cautelar de bienes inmuebles en forma de inscripción en la Superintendencia Nacional de Registros Públicos –SUNARP; y, para efectos del bloqueo de la partida registral correspondiente, respecto de los inmuebles mencionados, ordenó oficiar al Jefe de la Superintendencia Nacional de Registros Públicos para la inscripción de la medida de inhibición, que comprende la abstención para disponer o gravar los inmuebles afectados.

**SEGUNDO.** Que la defensa de la empresa “Promotora e Inmobiliaria Santa Clara Sociedad Anónima Cerrada” –en adelante, Santa Clara–, por escrito de fojas uno, de veintinueve de marzo de dos mil diecisiete, solicitó el reexamen judicial de las medidas de incautación cautelar e inhibición.

Por auto de fojas treinta y cuatro, de doce de abril de dos mil diecisiete, se declaró infundada la solicitud de reexamen de dichas medidas. Contra esta decisión la defensa de la empresa Santa Clara recurrió en apelación; alzada que fue concedida por auto de fojas sesenta y tres, de Cinco de Mayo de dos mil diecisiete.

**TERCERO.** Que la Sala Penal de Apelaciones Nacional por auto de vista de fojas setenta y seis, de cinco de junio de dos mil diecisiete, confirmó el auto de primera instancia que declaró infundada la solicitud de reexamen de las medidas de incautación e inhibición sobre el aludido inmueble denominado “Cervatel”, sujeto a las tres partidas registrales ya citadas, debidamente unificadas. Los tres inmuebles afectados actualmente se encuentran inscritos a nombre de la empresa Santa Clara, conforme se desprende de la partida unificada número trece cero catorce cincuenta y nueve dos.

**CUARTO.** Que, ante la decisión adversa, la defensa de la empresa Santa Clara interpuso recurso de casación por escrito de fojas noventa y cuatro, de veintisiete de junio de dos mil diecisiete. Invocó como motivos de casación los cinco legalmente previstos en el Código Procesal Penal: artículos 429, incisos 1, 2, 3, 4, y 5. Alegó que el Tribunal Superior no se pronunció respecto de la pretensión alternativa que fue materia del recurso de apelación; que se dictó indebidamente la medidas de inhibición sobre el inmueble sin considerar su verdadera naturaleza, finalidad y efectos jurídicos, con violación del artículo 102 del Código Penal; que no cabía ninguna medida cautelar porque las condiciones de adquisición del bien por la empresa no lo permiten; que la empresa no estaba procesada y el bien no



tiene relación con el delito cometido; que se infringió la casación vinculante número 382-2013/Puno.

En cuanto a las razones para el acceso excepcional a la casación señaló que se confundió la finalidad y carácter de los bienes sobre los que recaen la incautación y la inhibición; que éstas no proceden frente a bienes de terceros; que, cuando existe apartamiento de la doctrina jurisprudencial, el juez debe motivar su resolución con mayor énfasis.

**QUINTO.** Que, cumplido el trámite de traslados a las partes recurridas –sin la presentación de escrito alguno–, este Tribunal de Casación, por Ejecutoria Suprema de fojas cuatrocientos treinta y cuatro, de quince de diciembre de dos mil diecisiete, del cuadernillo formado en esta sede suprema, declaró bien concedido el citado recurso formulado por los motivos de quebrantamiento de precepto procesal, vulneración de la garantía de motivación y apartamiento de la doctrina jurisprudencial (artículo 429, incisos 2, 4 y 5, del Código Procesal Penal).

**SEXTO.** Que instruido el expediente en Secretaría y señalada fecha para la audiencia de casación el día catorce de mayo del presente año, ésta se realizó con la concurrencia del abogado de la recurrente Inmobiliaria Santa Clara, Doctor José Leandro Reaño Peschiera, cuyo desarrollo consta en el acta correspondiente.

**SÉPTIMO.** Que cerrado el debate, deliberada la causa en secreto ese mismo día, de inmediato y sin interrupción, y producida la votación respectiva, se acordó por unanimidad pronunciar la correspondiente sentencia de casación en los términos que a continuación se consignan en la audiencia de lectura de la sentencia programada para el día de la fecha.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

**PRIMERO.** Que el auto materia de cuestionamiento surge a raíz del proceso penal seguido contra Rodolfo Orellana Rengifo y otros por la comisión del delito de lavado de activos y asociación ilícita para delinquir (organización criminal) en agravio del Estado.

El auto de incautación cautelar en forma de administración por CONABI y de inhibición e inscripción de bien inmueble corriente a fojas ciento trece, de tres de febrero de dos mil diecisiete, vinculó el bien afectado con los hechos investigados por las siguientes razones:

**A.** La empresa Consorcio Gerencial SAC –en adelante Consorcio Gerencial–, es una empresa de fachada del “Clan Orellana”. La sociedad conyugal conformada por Pedro Rolando Landa Niada y Susana Amalia Calderón Vascones

son testaferros de Rodolfo Orellana Rengifo. Xinjian Qu es socio de Orellana Rengifo, y participó con la empresa HQ Inversiones Saca –en adelante, HQ Inversiones–, como testaferro y acreedor hipotecario por cuatro millones novecientos mil soles, en la primera compra venta fraudulenta de los inmuebles denominados “Cervatel” –Centro Recreacional y Vacacional Telefónico–. Por lo tanto, ese negocio jurídico sería simulado y delictivo.

- B.** La empresa Shamrock del Perú SAC –en adelante Shamrock–, representada por su gerente general, Carlos José Luis Chuman San Martín, suscribió la minuta de compra venta el día diez de enero de dos mil doce con la sociedad conyugal conformada por Pedro Rolando Landa Niada y Susana Amalia Calderón Vascones, respecto de los inmuebles “Cervatel”, por ocho millones quinientos mil dólares. Sin embargo, estos bienes, meses antes, habían sido adquiridos por la citada sociedad conyugal a la empresa Consorcio General, con minuta de nueve de agosto de dos mil once, elevada a escritura pública el quince de agosto de dos mil once, aclarada el veintiuno de diciembre de dos mil once –luego, la compra venta a la empresa Shamrock se verificó veintidós días después–, a mérito de la cual se constituyó hipotecas sobre aquellos a favor de la empresa HQ inversiones, por la suma de cinco millones de soles. Esta transferencia no fue regular por: *i*) la diferencia de precios, *ii*) la rapidez de la compraventa, *iii*) el pago de los quinientos mil dólares que pagó la citada empresa como adelanto de arras a la firma de la minuta, que representa un riesgo que ninguna empresa inmobiliaria aceptaría al exponerse a perder su inversión.
- C.** A continuación, la empresa Shamrock el diecisiete de abril de dos mil doce firmó un contrato de colaboración empresarial, para ejecutar el Proyecto Santa Clara, con la empresa Mota Engil Perú SAC –en adelante, Mota Engil–, en cuya virtud la primera transferiría a la segunda el cincuenta por ciento de sus acciones y derechos sobre el inmueble por el precio de cuatro millones doscientos cincuenta mil dólares americanos, así como ambas empresas constituirían una nueva empresa (Inmobiliaria Santa Clara Sociedad Anónima Cerrada) con un capital social de diez mil soles –que se constituyó efectivamente el treinta de abril de dos mil doce–, a la que transferirán el cien por ciento de sus acciones y derechos sobre el citado inmueble “Cervatel”. Para la ejecución del indicado proyecto inmobiliario intervino en la financiación el Banco Financiero, que valuó el inmueble “Cervatel” en diecisiete millones setecientos cuarenta y seis mil ciento setenta dólares americanos (con fecha dos de mayo de dos mil doce) que recibió en hipoteca por escritura pública de

trece de junio de dos mil doce. El veintinueve de mayo de dos mil doce, en cumplimiento del contrato de colaboración empresarial, las empresas Shamrock y Mota Engil vendieron el cien por ciento del inmueble “Cervatel” a la nueva empresa Inmobiliaria Santa Clara por la misma suma de ocho millones quinientos mil dólares americanos. El ocho de julio de dos mil catorce Shamrock mediante una escritura pública de transacción con Mota Engil entregó su parte de derechos y acciones de Inmobiliaria Santa Clara, de suerte que Mota Engil tiene el control del ciento por ciento de las acciones de Inmobiliaria Santa Clara.

- D.** Los socios y representantes de las mencionadas empresas, por consiguiente, se coludieron para adquirir el inmueble “Cervatel” con conocimiento que fue adquirido fraudulentamente por la organización criminal “Clan Orellana”. En efecto, la empresa Shamrock adquirió los tres lotes de terreno “Cervatel” por un precio subvaluado de ocho millones quinientos mil dólares pese a tener conocimiento de su origen y, a continuación, transfirió el cincuenta por ciento de los derechos y acciones de los mismos a la empresa Mota Engil por cuatro millones doscientos cincuenta mil dólares americanos –la mitad del precio del valor total de adquisición a la sociedad conyugal Landa-Calderón–. Acto seguido, ambas empresas (Shamrock y Mota Engil) vendieron el cien por ciento de los derechos y acciones de los citados bienes a la empresa Inmobiliaria Santa Clara por ocho millones quinientos mil dólares americanos –como consecuencia de un contrato de colaboración empresarial, de la que resultó Inmobiliaria Santa Clara–. Cabe indicar que Jorge Manuel Santos Da Cunha Balsemao es el gerente general de esta última empresa desde el veintiuno de julio de dos mil catorce, quien además fue gerente general de la empresa Mota Engil a partir del cuatro de diciembre de dos mil trece.
- E.** La empresa Inmobiliaria Santa Clara mediante escritura pública de trece de junio de dos mil doce constituyó hipoteca a favor del Banco Interamericano de Finanzas hasta por diecisiete millones setecientos cuarenta y seis mil ciento diecisiete de dólares americanos –precio de la tasación de valor comercial realizada por dicho Banco, aunque la recurrente postuló que esa tasación está errada por dos razones puntuales– por el terreno rural que formó parte de la Parcelación la Estrella-Ate, que corre inscrito en la partida número cero setenta cincuenta y ocho ochenta y cuatro nueve, en conjunto de otros inmuebles.

**SEGUNDO.** Que el auto que decretó la medida de incautación cautelar de bienes inmuebles, ordenó la inscripción de la medida de inhibición y comprendió la abstención para disponer o gravar los inmuebles afectados, fundamentó su decisión en lo siguiente:



1. La incautación cautelar incide en los efectos provenientes de la infracción penal, en los instrumentos con los que se ejecutó y en los objetos del delito permitidos por la Ley. 2. El inmueble “Cervatel”, constituido por los inmuebles ya detallados, fueron adquiridos previa ejecución de actos fraudulentos y con la finalidad de ocultar su procedencia ilícita.

Así, según esta resolución, se estableció su vinculación con el supuesto de hecho de la medida de incautación.

**TERCERO.** Que la defensa de la empresa Santa Clara solicitó el reexamen judicial de ambas medidas. Sin embargo, por auto de fojas treinta y cuatro, de doce de abril de dos mil diecisiete, se desestimó.

No conforme con dicha decisión la defensa de la mencionada empresa interpuso recurso de apelación. Argumentó que: 1. No es posible el decomiso e efectos del delito transferidos a terceros de buena fe y a título oneroso. 2. La casación número trescientos ochenta y dos guión dos mil trece diagonal Puno, indica que solo puede aplicarse incautación sobre los bienes de propiedad de alguno de los investigados. 3. La empresa Santa Clara no se encuentra incluida en la presente investigación, por lo que no corresponde la incautación de sus bienes. 4. Las empresas Santa Clara y Mota Engil fueron incorporadas en la investigación preliminar tras haber sido solicitadas la incautación y el reexamen. 5. Los elementos probatorios incorporados por la Fiscalía fueron desvirtuados. 6. El auto de primera instancia no valoró los elementos de descargo presentados. 7. La empresa Santa Clara pagó el precio del inmueble con un crédito otorgado por el Banco Interamericano de Finanzas, lo que explica los fondos obtenidos para la compra del inmueble. 8. La empresa Mota Engil no tenía modo de saber que la empresa Shamrock había comprado los bienes al “Clan Orellana” a sabiendas de su procedencia ilegal. 9. En el año dos mil doce no se tenía noticias de las actuaciones del “Clan Orellana”, por lo que es imposible que sospeche de la ilicitud de la adquisición del inmueble, tanto más si la empresa Shamrock tenía prestigio comercial. 10. Como pretensión alternativa pidió la devolución del inmueble a cambio del depósito inmediato de su valor o, en todo caso, la entrega provisional del inmueble a su patrocinada, bajo reserva de una reversión, conforme lo dispuesto en el artículo 318, apartado 3, del Código Procesal Penal.

**CUARTO.** Que la Sala Superior, al confirmar el auto de primera instancia que declaró infundada la solicitud de reexamen de medida de incautación e inhibición sobre el inmueble denominado “Cervatel”, precisó que los elementos de convicción aportados y los argumentos de la defensa no tienen la intensidad acreditativa que justifique variar la medida de inhibición ni el reexamen de la incautación cautelar recaídos sobre los bienes



inmuebles afectados. No contestó, empero, la pretensión alternativa.

**QUINTO.** Que el análisis del recurso de casación se centra en determinar si por medio del control de la motivación del auto de vista impugnado, sin realizar ninguna indagación fáctica, es posible jurídicamente la expedición de una medida de incautación sin que el afectado tenga la condición de imputado en la causa. De igual manera, si está permitido imponer conjuntamente las medidas coercitivas reales de incautación y de inhibición. Asimismo, la amplitud y contenido de la motivación del auto de vista en relación a la pretensión impugnativa, desde las exigencias de la denominada “motivación constitucionalmente defectuosa”.

Es de entender, por lo demás, que se cuestiona (i) el alcance de dos instituciones procesales de carácter coercitivo patrimonial, (ii) el principio de congruencia entre pretensión impugnativa y resolución de vista, y (iii) el efecto de una sentencia vinculante, desde el control externo de la motivación. Se trata de temas relevantes, de carácter general, y sobre los cuales es del caso construir progresivamente una precisa doctrina jurisprudencial.

**SEXTO.** Que, ahora bien, la incautación cautelar es una medida de coerción real o patrimonial que, según el artículo 316, apartado 1), del Código Procesal Penal, incide (objeto material) en los efectos provenientes de la infracción penal, los instrumentos con que se hubiere ejecutado o en los objetos del delito permitidos por la ley –a partir de la última reforma del artículo 102 del Código Penal, materia del Decreto Legislativo número 1351, de siete de enero de dos mil diecisiete, y atento a lo previsto en el apartado 3) del primer artículo citado, también comprende las ganancias del delito. Como medida limitativa de un derecho fundamental –de propiedad– está informada por los principios de intervención indiciaria (suficientes elementos de convicción) y de proporcionalidad –prohibición del exceso– (cumplimiento de los requisitos generales de idoneidad, necesidad y estricta proporcionalidad). El principio de proporcionalidad, desde la coerción real, se expresa, en orden al peligrosismo procesal, en evitar los riesgos de ocultamiento de los bienes, insolvencia sobrevenida, obstaculización de la averiguación de la verdad o reiteración delictiva. Así está consagrado en el artículo 253, apartados 2 y 3, del Código Procesal Penal, en cuya virtud se exige el cumplimiento de sus presupuestos materiales.

Asimismo, en lo específico, tratándose de la incautación cautelar, el peligrosismo procesal se concreta puntualmente, conforme al artículo 317, apartado 1), del Código Procesal Penal, en neutralizar el peligro o riesgo “...de que la libre disponibilidad de los bienes relacionados con el delito (i) pueda agravar o prolongar sus consecuencias o (ii) facilitar la comisión de otros delitos”.

La exigencia de “suficientes elementos de convicción”, desde luego, abarca no solo al *fumus delicti commissi* (razonable atribución del hecho punible a un imputado, desde el estándar de probabilidad delictiva o sospecha suficiente), sino también al *periculum in mora* (riesgo de ocultación patrimonial –de los bienes delictivos– o peligro de reiteración delictiva utilizándolos de uno u otro modo, y, en lo específico, que estos puedan agravar o prolongar las consecuencias del delito o facilitar la comisión de otros delitos).

**SÉPTIMO.** Que la medida de incautación cautelar, en tanto recae sobre bienes relacionados con el delito, afecta por extensión necesaria a quien lo tenga en su poder, sea interviniente en el delito o no responsable penal del mismo. En este último caso, el tercero afectado debe ser de mala fe –única exigencia para que proceda la incautación y, luego, el decomiso–. Precisa al respecto el artículo 102, párrafo final, del Código Penal, que el decomiso no se dispondrá cuando el bien delictivo ha sido transferido a tercero de buena fe y a título oneroso o por cualquier otra razón análoga. Este último (adquiriente de buena fe del bien delictivo) –en función al elemento “homogeneidad”, propio de las medidas de coerción en relación a la medida ejecutiva a la tiende a preordenar (decomiso)–, tal como preceptúa el artículo 318, apartado 4), del Código Procesal Penal, tiene la condición de tercero en el proceso penal y, como tal, se autorizará su participación en él, será oído – personalmente o por escrito– y podrá oponerse a la incautación.

Lo expuesto significa que no necesariamente el interviniente en el delito será la única persona que por su relación con el bien delictivo sufrirá la pérdida del mismo con motivo de su traslado a la esfera de titularidad del Estado. Es relevante, esencialmente, que el bien sea instrumento, objeto, efecto o ganancia del delito concreto que se ha cometido, de la infracción punible materia de procesamiento, enjuiciamiento y, en su caso, condena. Es factible que un bien delictivo, con posterioridad a la comisión del ilícito penal en cuestión, pudo haber sido entregado o transferido a un tercero. En estos casos lo relevante es cómo y bajo qué condiciones este tercero ajeno al indicado delito entró en posesión o adquirió el bien delictivo; si lo hizo de buena fe la incautación y el decomiso no procederá, pero si lo recibió o adquirió de mala fe el tercero perderá el bien a favor del Estado. Se trata de un criterio general, pacífico en la legislación y la dogmática jurídica. Por tanto, no es óbice a la incautación y, luego, al decomiso de un bien delictivo que el titular actual del mismo intervino en la comisión del delito o que, incluso, con motivo de esa adquisición haya cometido un delito distinto. Delincuente o no, el bien delictivo de quien lo tiene en su poder se incauta y, finalmente, se decomisa –salvo que se trate de un tercero de buena fe–. No hace falta que, al tiempo de la

incautación, quien lo tiene esté procesado. Interesa, a estos efectos, el propio bien delictivo que se incauta, no quién lo tiene en su poder.

**OCTAVO.** Que, desde el *fumus delicti commissi*, la probabilidad – como base del estándar de la convicción judicial– de la obtención delictiva de los inmuebles incautados y, mediante actos fraudulentos que incluyeron contratos simulados y arbitrajes delictivos, su incorporación sucesiva al patrimonio de diversas personas –naturales y jurídicas–, por lo menos, hasta antes de la transferencia a la empresa recurrente, que incluyeron actos típicos de lavado de activos, estaría consolidada indiciariamente. De ser así, es obvio que la incautación resultaría idónea, necesaria y estrictamente proporcional (el delito comprendía el bien en sí mismo) para evitar su ulterior ocultamiento y, en su caso, evitar la sucesiva comisión de delitos de lavado de activos con otras transferencias propias de un blanqueamiento del origen delictivo del mismo.

**NOVENO.** Que, sin embargo, este no es el punto central del presente incidente cautelar, pues no afectó a ninguna de las personas anteriormente involucradas (empresa Consorcio General y sociedad conyugal Landa-Calderón). Tampoco se trata de sostener que formalmente Inmobiliaria Santa Clara y Mota Engil fueron incorporadas como investigadas en la causa con posterioridad a la incautación dispuesta judicialmente –no es un dato formal lo relevante–. Cuando el hecho delictivo entraña la intervención de personas jurídicas, el tipo infraccional es propio. El presupuesto del tipo es el injusto típico, pero no es su elemento o supuesto de hecho constitutivo. Éste es, alternativamente, que el injusto típico

(*i*) fuere cometido en ejercicio de la actividad de la persona jurídica o (*ii*) que se utilice su organización para favorecerlo o encubrirlo –es decir, como apunta GRACIA MARTÍN, el fundamento de las medidas contra las personas jurídicas (artículo 105 del Código Penal y fijadas en el rubro de las “consecuencias accesorias del delito”, que no de la pena) es tal estado de desorganización que ha propiciado y favorecido la comisión del hecho por la persona física relacionada con aquella, y la relación existente entre ambas personas, y finalidad es la neutralizar o disminuir en lo posible tal peligrosidad objetiva como medio de prevención de la comisión futura de nuevos hechos punible. No hay duda de la comisión de un acto de lavado de activos con el inmueble “Cervatel”, pero lo que debe dilucidarse es si la adquisición del inmueble por Inmobiliaria Santa Clara –y, antes, por la empresa Shamrock– importó o no un negocio jurídico realizado bajo la pauta de un “defecto de organización”. Es decir, si se incorporó al patrimonio de la empresa un bien que se sabía que era delictivo o que, por la forma y circunstancias de

su adquisición, estaba en condiciones de advertir su origen delictivo, todo lo cual fue posible porque la persona jurídica no tenía incorporado mecanismos internos de control, protocolos de seguridad en el ámbito de sus negocios con terceros o modelos de prevención adecuados e idóneos.

La determinación de tal defecto de organización se examina a partir de la existencia de estos programas –si legalmente están impuestos, como en el caso de las disposiciones sobre responsabilidad administrativa de personas jurídicas (Ley número 30424, de veintiuno de abril de dos mil dieciséis, y Decreto Legislativo número 1352, de siete de enero de dos mil diecisiete)–. En todo caso, la corrección o ilicitud de la transacción en cuestión se advertirá indiciariamente. Los indicios más relevantes están en función, por ejemplo, (i) al precio de venta del bien; (ii) al tipo de vínculos entre comprador y vendedor; (iii) a si su adquisición pertenece al giro del negocio de la persona que lo adquirió o sirve a sus fines sociales; (iv) a si se compra de una persona –natural o jurídica– solvente o de reputación consolidada; (v) a la seriedad y legalidad de la documentación y registros del inmueble; (vi) a la utilización de empresas financieras o bancarias de sólida reputación; (vii) a la realización de operaciones que dificulten o impidan la localización o destino de sus fuentes y que carezcan de una justificación legal o económica válida; (viii) al rol de la persona física que intervino en la transacción, etcétera.

**DÉCIMO.** Que lo expuesto en el fundamento jurídico precedente entraña un análisis desde el *fumus delicti comissi*: elementos del tipo infraccional en orden a la aplicación del artículo 105 del Código Penal y su relación con el delito cometido

–que se erige en un presupuesto del supuesto de hecho del decomiso y, antes, de la incautación–. Este examen, imprescindible pero insuficiente, se completa con el estudio del *periculum in mora*. Esto es, superada la concurrencia del presupuesto material anterior, se debe dilucidar si ese bien, en caso de que no se dicte la incautación, pueda agravar o prolongar las consecuencias delictivas del delito cometido o pueda facilitar la comisión de otros delitos. Es evidente, en el presente caso, en tanto se trata de un bien que está en el tráfico jurídico comercial, la probabilidad de que muy bien puede ser objeto de sucesivas transacciones de diversa índole, de suerte que si la autoridad no interviene para evitarlo y asumir el control patrimonial del mismo, se puede agravar las consecuencias del delito cometido y/o dar lugar a otros delitos sucesivos. Empero, lo central es definir lo primero: si podría ser de aplicación, en su caso, la concordancia de los artículos 102 y 105 del Código Penal.

**UNDÉCIMO.** Que, como ya se anotó, la incautación importa que el bien afectado pase al control de la autoridad –apartándose del control o posesión del mismo a quien se encuentra allí–, sin perjuicio de su inscripción en la SUNARP y de la determinación de su custodia e instrumentación de reglas de administración sobre aquél –el decomiso, a su vez, determina el traslado definitivo de dichos bienes a la esfera de titularidad del Estado–. Durante el trámite de la causa, en tanto no peligran los fines de aseguramiento, conforme al artículo 318, apartado 3), del Código Procesal Penal, puede ser posible –si no existe ley específica en contrario– dos opciones alternativas a favor del afectado –la Ley no hace mención al imputado, sino al afectado (quien tenía en su poder el bien), luego, se ratifica que este último puede ser imputado o no–. Estas posibilidades son: **1.** Devolver el bien al afectado a cambio del depósito inmediato de su valor. **2.** Entregarlo provisionalmente al afectado, bajo reserva de reversión, siempre que el afectado presente caución, garantía real o cumpla determinadas condiciones –básicamente de mantenerlo debidamente, no grabarlo o no enajenarlo–.

**DUODÉCIMO.** Que, en el presente caso, la motivación de la medida de incautación cautelar no solo (*i*) no se refirió a las exigencias específicas del artículo 105 del Código Penal en relación a las alegaciones de tratarse de un tercero adquirente de buena fe (*ii*) ni comprendió el análisis acerca del peligrosismo procesal, sino que, además, (*iii*) no se pronunció motivadamente respecto de la pretensión impugnativa alternativa con arreglo al artículo 318, apartado 3), del Código Procesal Penal.

Sobre este último punto, sin embargo, es de aclarar que, en pureza, se trató de una pretensión impugnativa alternativa que, por lo tanto, debió plantearse cuando se interpuso la pretensión de alzamiento de la incautación –esta pretensión impugnativa configura, propiamente, una cuestión o problema distinto del planteado en primera instancia–. En el recurso de apelación no puede introducirse un pedido adicional, aun cuando sea alternativo, en tanto que ello importaría alterar los elementos esenciales del objeto procesal que queda delimitado por los escritos de interposición y alegaciones en el concreto incidente de reexamen de la medida de incautación. En la apelación rige también la prohibición de la “*mutatio libelli*”. La improcedencia de tal pedido es, a todas luces, ineludible.

**DECIMOTERCERO.** Que, finalmente, se dictó acumulativamente dos medidas cautelares reales: la inhibición y la incautación. La primera está contemplada en el artículo 310 del Código Procesal Penal y está referida a las responsabilidades pecuniarias derivadas del delito (reparación civil, multa y costas procesales); y, a diferencia del embargo, no solo impide la venta o gravámenes de bienes inmuebles y muebles de carácter



registrable –bloquea el patrimonio desde fuera–, sino que se impone cuando procediendo el embargo éste no tiene efectividad por no conocerse bienes concretos del obligado o porque los bienes conocidos no cubren el importe total del daño causado y reclamado –recae en bienes libres, no delictivos–.

El decomiso es una consecuencia accesoria del delito, no responde a la responsabilidad pecuniaria derivada del delito –la incautación, a su vez, por su propia naturaleza y su consiguiente inscripción impide de por sí actos de transferencia o de gravamen por el afectado–. Por tanto, las medidas de coerción real de incautación e inhibición no pueden aplicarse –desde el elemento homogeneidad, típico de las medidas de coerción–, a instituciones jurídico-materiales distintas; además, la incautación importa, por su propia naturaleza, la imposibilidad de grabar o transferir el bien.

**DECIMOCUARTO.** Que, en consecuencia, se advierte una motivación incompleta, al no analizarse el ámbito del artículo 105 del Código Penal y, luego, al no examinarse los alcances del tercero adquirente de buena fe por parte de la persona jurídica Inmobiliaria Santa Clara. De otro lado, debe quedar claro que la incautación puede recaer en quien no es interviniente en el delito, siempre que su relación con al bien afectado sea de mala fe – una sentencia vinculante no puede alterar esta configuración dogmática–. Asimismo, la incautación y su respectiva inscripción registral impide, por su propia naturaleza, el gravamen y la transferencia del bien en cuestión. No es de recibo una inhibición acumulativa, por ser una medida cautelar configurada para otro tipo de situaciones jurídicas. La pretensión impugnativa debe guardar relación con la pretensión inicial; la primera no puede incorporar un motivo u objeto distinto o adicional al planteado en primera instancia.

## DECISIÓN

Por estas razones: **I. Declararon FUNDADO** el recurso de casación por los motivos de quebrantamiento de precepto procesal, vulneración de la garantía de motivación y apartamiento de doctrina jurisprudencial interpuesto por la defensa de la empresa PROMOTORA E INMOBILIARIA SANTA CLARA SOCIEDAD ANÓNIMA contra el auto de vista de fojas setenta y seis, de cinco de junio de dos mil diecisiete. En consecuencia: **CASARON** el auto de vista de fojas setenta y seis, de cinco de junio de dos mil diecisiete, que confirmando el auto de primera instancia de fojas treinta y cuatro, de doce de abril de dos mil diecisiete, declaró infundada la solicitud de reexamen de la medida de incautación respecto del inmueble “Cervatel”. **II. ORDENARON** que otro Colegiado Superior dicte nueva resolución de vista teniendo presente lo expuesto en la presente Ejecutoria.

**III. DISPUSIERON** que la presente sentencia casatoria se lea en audiencia pública, se notifique a todas las partes personadas en esta sede Suprema y se publique en la Página Web del Poder Judicial. **IV. MANDARON** que cumplidos estos trámites se devuelva el proceso al órgano jurisdiccional de origen, y se archive el cuadernillo de casación en esta Suprema Corte.  
Ss.

SAN MARTÍN CASTRO

PRADO SALDARRIAGA

PRÍNCIPE TRUJILLO

NEYRA FLORES

SEQUEIROS VARGAS

## ANEXO 05: ACTA DE APROBACIÓN DE ORIGINALIDAD DE TESIS

	<b>ACTA DE APROBACIÓN DE ORIGINALIDAD DE TESIS</b>	Código : F06-PP-PR-02.02 Versión : 09 Fecha : 23-03-2018 Página : 1 de 1
-----------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------

Yo, **Dr. Enrique Jordán Laos Jaramillo**, docente de la Facultad Derecho y Escuela Profesional de Derecho de la Universidad César Vallejo sede Lima, revisor de la tesis titulada:

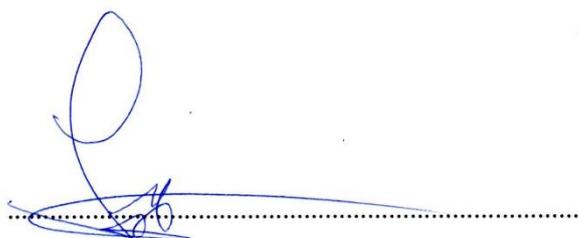
" *Delito de lavado de activos y el control de riesgos en las empresas de bienes raíces en Los Olivos, 2017* .....

del (de la) estudiante *Danilo Carlos Chipana Canales* .....

..... constato que la investigación tiene un índice de similitud de *28* % verificable en el reporte de originalidad del programa Turnitin.

El suscrito analizó dicho reporte y concluyó que cada una de las coincidencias detectadas no constituyen plagio. A mi leal saber y entender la tesis cumple con todas las normas para el uso de citas y referencias establecidas por la Universidad César Vallejo.

Lima, *08* de *enero* del 2020



Dr. Enrique Jordán Laos Jaramillo  
DNI: 09911151



Elaboró	Dirección de Investigación	Revisó	Representante de SGC	Aprobó	Vicerrectorado de Investigación
---------	----------------------------	--------	----------------------	--------	---------------------------------

# ANEXO 06: PANTALLAZO DEL SOFTWARE TURNITIN

Feedback Studio - Google Chrome  
ev.turnitin.com/app/carta/es?o=1240084734&u=1088682662&lang=es&s=3

feedback studio DELITO DE LAVADO DE ACTIVOS Y EL CONTROL DE RIESGOS EN LAS EMPRESAS DE BIENES RAÍCES EN LOS OLIVOS, 2017 -- /15 < 6 de 7 > ?



## UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

### FACULTAD DE DERECHO

ESCUELA ACADÉMICO PROFESIONAL DE DERECHO

#### DELITO DE LAVADO DE ACTIVOS Y EL CONTROL DE RIESGOS EN LAS EMPRESAS DE BIENES RAÍCES EN LOS OLIVOS, 2017

#### TESIS PARA OBTENER EL TÍTULO PROFESIONAL DE ABOGADO

**AUTOR**  
Danilo Carlos Chipana Canales



Enrique Jordan Laos Jaramillo  
ABOGADO DE LIMA

#### Todas las fuentes

Coincidencia 1 de 368

- Entregado a Universida... 14 %  
Trabajos del estudiante: 113 trabajos
- Entregado a Pontificia ... 7 %  
Trabajos del estudiante: 70 trabajos
- Entregado a Universida... 6 %  
Trabajos del estudiante: 11 trabajos
- doku.pub 5 %  
Fuente de internet
- legis.pe 5 %  
Fuente de internet: 6 URL
- herramientas.camaram... 5 %  
Fuente de internet
- repositorio.ucv.edu.pe 4 %  
Fuente de internet: 15 URL
- Entregado a Universida... 4 %  
Trabajos del estudiante: 3 trabajos
- Entregado a Universida... 4 %  
Trabajos del estudiante: 4 trabajos
- Entregado a Universida... 4 %  
Trabajos del estudiante: 2 trabajos

Excluir fuentes

Página: 1 de 85 Número de palabras: 27503 Text-only Report High Resolution Activado 03:31 p.m. 08/01/2020

ANEXO 07: AUTORIZACIÓN PARA LA PUBLICATION ELECTRÓNICA DE LA  
TESIS



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

Centro de Recursos para el Aprendizaje y la Investigación  
(CRAI)

“César Acuña Peralta”

FORMULARIO DE AUTORIZACIÓN PARA LA PUBLICACIÓN  
ELECTRÓNICA DE LAS TESIS

1. DATOS PERSONALES

Apellidos y Nombres: (solo los datos del que autoriza)

Chipana Canales Danilo Carlos  
D.N.I. : 41483223  
Domicilio : Jr. Juana de Dios Valencia 165  
Teléfono : Fijo: 016482561 Móvil: 984198152  
E-mail : desunirse@gmail.com

2. IDENTIFICACIÓN DE LA TESIS

Modalidad:

Tesis Pregrado  
Facultad : DERECHO  
Escuela : DERECHO  
Carrera : DERECHO  
Título : Abogado

Tesis de Post Grado  
 Maestría  Doctorado  
Grado :  
Mención :

3. DATOS DE LA TESIS

Autor (es) Apellidos y Nombres:  
Chipana Canales Danilo Carlos

Título del trabajo de investigación o de la tesis:  
Delito de lavado de activos y el control de riesgos en las  
empresas de bienes raíces en Los Olivos, 2017  
Año de publicación: 2018

4. AUTORIZACIÓN DE PUBLICACIÓN DE LA TESIS EN VERSIÓN  
ELECTRÓNICA:

A través del presente documento,  
 Si autorizo a publicar en texto completo mi tesis.  
 No autorizo a publicar en texto completo mi tesis.

Firma:

Fecha: 08/01/2020

## ANEXO 08: AUTORIZACIÓN DE LA VERSIÓN FINAL DEL TRABAJO DE INVESTIGACIÓN



# UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

### AUTORIZACIÓN DE LA VERSIÓN FINAL DEL TRABAJO DE INVESTIGACIÓN

CONSTE POR EL PRESENTE EL VISTO BUENO QUE OTORGA EL DOCENTE DEL ÁREA DE INVESTIGACIÓN

LAOS JARAMILLO ENRIQUE JORDAN

A LA VERSIÓN FINAL DEL TRABAJO DE INVESTIGACIÓN QUE PRESENTA:

CHIPANA CANALES DANILO CARLOS

INFORME TÍTULADO:

DELITO DE LAVADO DE ACTIVOS Y EL CONTROL DE RIESGOS EN LAS EMPRESAS DE BIENES RAICES EN LOS OLIVOS, 2017.

PARA OBTENER EL TÍTULO O GRADO DE:

ABOGADO

FECHA DE SUSTENTACIÓN: JUEVES 20 DE DICIEMBRE DE 2018

NOTA O MENCIÓN: 15



LAOS JARAMILLO ENRIQUE JORDAN  
DOCENTE DEL ÁREA DE INVESTIGACIÓN

*Enrique Jordan Laos Jaramillo*  
ABOGADO DE LMA  
C.A. 10000000000000000000