



UNIVERSIDAD DEL AZUAY

DEPARTAMENTO DE POSGRADOS

**MAESTRÍA EN CONTABILIDAD Y FINANZAS, CON
MENCIÓN EN GERENCIA Y PLANEAMIENTO
TRIBUTARIO**

**Manual para prevenir el lavado de activos, financiamiento del
terrorismo y otros delitos para las Empresas de
Construcción**

Autora:

Mayra Pintado Quito

Directora:

Mgt. Ximena Abril Fajardo

Cuenca – Ecuador

2014

AGRADECIMIENTO

Primero quiero agradecer a Dios por sus bendiciones para llegar a esta etapa.

A la Universidad del Azuay, a los profesores y compañeros por el apoyo y conocimientos impartidos para culminar esta fase importante en mi vida.

A mis padres Pedro y Hortencia por guiarme con su amor y cariño, apoyarme económicamente y moralmente para luchar y cumplir con esta meta muy importante.

A mi novio que ha sido el impulso para seguir con mi carrera, a mis hermanos y mi hermana por su apoyo y por ser el pilar para seguir adelante.

A mis compañeras y amigas de trabajo por su ayuda incondicional.

Y de manera especial a la Mgt. Ximena Abril por su guía, apoyo, comprensión y por impartir sus conocimientos para lograr culminar la investigación propuesta.

RESUMEN

La actividad del lavado de activos, financiamiento del terrorismo y otros delitos es un riesgo al que se encuentra expuestos algunas ramas económicas entre estas las relacionada con la empresa de la construcción, toda vez que en este sector se maneja grandes cantidades de dinero ya sea en compra de materiales, compra de terrenos, compra de inmuebles, construcción, se hace vulnerable o constituye un elemento propicio para invertir que puede provenir de actividades ilícitas para darle una apariencia de legalidad y así introducir en el mercado circulante proveniente de actividades contrarias a la ley. Lo cual nos lleva a la necesidad de que exista un documento, manual que regule las diferentes maneras de detectar, prevenir y erradicar que se dé el lavado de activos, financiamiento del terrorismo y otros delitos. Manual que deberá ser socializado a todas las personas que de una u otra manera estén involucrados en el campo de la construcción.

PALABRAS CLAVE

Lavado de activos, terrorismo, delitos, políticas, procedimientos, riesgos, perfiles, debida diligencia, operaciones.

ABSTRACT

Money laundering, terrorism financing and other crimes are a risk that some economic activities, among them the ones related to the construction business, are exposed to, since large amounts of money are handled in this sector either to purchase materials, land, real estate, or constructions. Therefore, this sector becomes vulnerable because it is suitable for money investment that may come from illegal activities but it is introduced into the current market to give an appearance of legality. This brings us to the need to have a document or a manual that regulates different ways to detect, prevent and eradicate money laundering, terrorism financing and other crimes. This manual must be presented to all the people who in one way or another are involved in the construction field.

KEYWORDS: Money Laundering, Terrorism, Crime, Policies, Procedures, Risks, Profiles, Due Diligence, Operations.




Translated by,
Lic. Lourdes Crespo

INDICE DE CONTENIDO

AGRADECIMIENTO	ii
RESUMEN.....	iii
PALABRAS CLAVE	iii
ABSTRACT	iv
INDICE DE CONTENIDO	v
INDICE DE GRÁFICOS.....	ix
INTRODUCCIÓN.....	x
CAPITULO 1.....	12
EMPRESAS DE LA CONSTRUCCIÓN	12
1.1 Definición de las Empresas de la Construcción.....	12
1.2 La construcción en la economía.....	12
1.3 Normativa a Observar	15
CAPÍTULO II.....	16
2. OBJETIVOS:.....	16
CAPÍTULO III.....	17
POLÍTICAS Y PROCEDIMIENTOS DE CONTROL PARA PREVENIR EL LAVADO DE ACTIVOS, FINANCIAMIENTO DEL TERRORISMO Y OTROS DELITOS EN LA EMPRESA DE LA CONSTRUCCIÓN	17
3.1 Política: La empresa de la construcción impulsará el conocimiento de la norma legal y reglamentos en materia de prevención de lavado de activos, financiamiento del terrorismo y otros delitos.(Superintendencia de Compañías).....	17
3.2 Procedimiento política 3.1: La empresa de la construcción distribuirá física o electrónicamente a los socios y empleados este Manual y coordinaran las capacitaciones sobre temas de prevención de lavado de activos, financiamiento del terrorismo y otros delitos, para todo el personal nuevo y antiguo.(Superintendencia de Compañías)	18
3.3 Política: La empresa de la construcción, asegurara el cumplimiento de los reglamentos internos y disposiciones en prevención de lavado de activos, financiamiento del terrorismo y otros delitos.(Superintendencia de Compañías).....	19
3.4 Procedimiento política 3.3: La empresa de la construcción, tiene establecida una estructura de cumplimiento con las responsabilidades claramente establecidas.(Superintendencia de Compañías).....	19
3.5 Política Conozca a su Cliente.....	26
3.6 Procedimiento política 3.5: La política de Conocimiento del Cliente es muy importante debido a que nos permite establecer normas para la identificación, aceptación, permanencia y terminación de la relación comercial de clientes mediante mecanismos de control oportunos y apropiados de acuerdo a la categoría de riesgo definida por la empresa.(Superintendencia de Compañías)	26

3.7	Política: La empresa de la construcción, establecerá lineamientos para el inicio, continuación y terminación de relaciones con clientes:(Superintendencia de Compañías)	30
3.8	Procedimientos política 3.7: La empresa de la construcción, realizará controles oportunos y adecuados para el inicio de relaciones, entre los cuales se encuentra la revisión contra listas de cautela, listas de personas políticamente expuestas, y otras listas que disponga la empresa de la construcción.(Superintendencia de Compañías)	31
3.9	Política Conozca a su Mercado	33
3.10	Procedimiento política 3.9: La empresa de la construcción, realizará un comparativo periódico con el mercado al cual pertenece, y brinda sus productos y servicios, determinando el grado de participación, como su probabilidad de riesgo respecto al mercado relacionado.(Superintendencia de Compañías).....	33
3.11	Política: La empresa de la construcción, definirá los factores, criterios y categorías de riesgos de prevención de lavado de activos, financiamiento del terrorismo y otros delitos.(Superintendencia de Compañías).....	34
3.12	Procedimiento política 3.11: La empresa de la construcción, definirá factores de riesgo de exposición al lavado de activos en mayor o menor grado.(Superintendencia de Compañías)	34
3.13	Política: La empresa de la construcción, establecerá las categorías de riesgo para segmentar a sus clientes.(Superintendencia de Compañías)	35
3.14	Procedimiento política 3.13: La empresa de la construcción, definirá los perfiles transaccionales de clientes para la debida segmentación.(Superintendencia de Compañías)	35
3.15	Política Conozca a su Empleado/Colaborador	36
3.16	Procedimiento política 3.15: La empresa de la construcción, propenderá a un adecuado conocimiento de todos los socios, administradores, funcionarios, empleados y personal temporal.(Superintendencia de Compañías).....	36
3.17	Política Conozca a su Corresponsal:(Superintendencia de Compañías)	38
3.18	Procedimiento política 3.17: La empresa de la construcción, conocerá la naturaleza de las actividades comercial de sus corresponsales nacionales e internacionales.(Superintendencia de Compañías).....	38
3.19	Política: La empresa de la construcción, mantendrá la información y documentación de clientes con las debidas seguridades.(Superintendencia de Compañías)	39
3.20	Procedimiento política 3.19: La empresa de la construcción, destinará los esfuerzos necesarios para el archivo y conservación de información y documentación.(Superintendencia de Compañías)	39
3.21	Política: La empresa de la construcción, cumplirá oportunamente con los requerimientos de organismos competentes.(Superintendencia de Compañías)	41

3.22	Procedimiento política 3.21: La empresa de la construcción, será prolija y oportuna en las respuestas dadas a autoridades competentes.(Superintendencia de Compañías)	41
3.23	Política: La empresa de la construcción, garantizará la reserva y confidencialidad de la información reportada, conforme la Ley vigente. (Superintendencia de Compañías) 43	
3.24	Procedimiento política 3.23: La empresa de la construcción, garantizará la reserva y confidencialidad de la información y documentación de clientes, de las acciones que tomen la empresa de la construcción frente a clientes y empleados, así como los casos y requerimientos que por comunicación de autoridades competentes lleguen a nuestras manos.(Superintendencia de Compañías)	43
3.25	Política: La empresa de la construcción, sancionará el incumplimiento de este manual, falta a las políticas y procedimientos.(Superintendencia de Compañías)	44
3.26	Procedimiento política 3.25: Para la empresa de la construcción, el incumplimiento de disposiciones, normativas externas o internas representa un alto riesgo a su reputación y por lo tanto, no hay motivo suficiente que justifique a cualquier persona tal situación.(Superintendencia de Compañías)	44
3.27	Reporte de Transacciones y Operaciones a la Unidad de Análisis Financiero (UAF) y Superintendencia de Compañías(Superintendencia de Compañías)	45
3.28	Procedimiento política 3.27: El Oficial de Cumplimiento deberá presentar a la Unidad de Análisis Financiero (UAF) y a la Superintendencia de Compañías, de conformidad con la Ley, los siguientes reportes:(Superintendencia de Compañías).....	45
3.29	Política: Los Socios, administradores, funcionarios y empleados de la empresa de la construcción, antepondrán el cumplimiento de este manual al logro de sus metas comerciales.(Superintendencia de Compañías)	47
3.30	Procedimiento política 3.29: Los Funcionarios y Empleados de las áreas comerciales deberán anteponer el cumplimiento de todas las políticas y procedimientos establecidos en los manuales de cada tipo de producto o servicio y en el Manual de Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y Otros Delitos, al logro de sus metas comerciales.(Superintendencia de Compañías).....	47
	CAPÍTULO IV	48
	SEÑALES DE ALERTA DE LAVADO DE ACTIVOS.....	48
4.1	DE ACUERDO AL COMPORTAMIENTO DEL CLIENTE.	48
4.2	DE ACUERDO AL COMPORTAMIENTO DEL EMPLEADO.(Superintendencia de Compañías)	49
4.3	DE ACUERDO A LA OPERACIÓN.(Superintendencia de Compañías)	49
	CAPÍTULO V	50
	GLOSARIO DE TERMINOS	50
	CONCLUSIÓN.....	54
	RECOMENDACIÓN	54

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS.....	55
ANEXOS.....	57
Anexo 1: Conoce a tu Cliente.....	57
Anexo 2: Formulario de Transacciones.....	58
Anexo 3: Formulario de Excepción	59
Anexo 4: Formulario Conoce a tu Empleado	60
Anexo 5: Formulario Conozca a su Corresponsal.....	62

INDICE DE GRÁFICOS

Gráfico 1: Producto Interno Bruto	13
Gráfico 2: Tipo de Vivienda.....	14

Mayra Alejandra Pintado Quito

“Trabajo de Graduación”

Ximena Catalina Abril Fajardo

Septiembre 2014

Manual para prevenir el lavado de activos, financiamiento del terrorismo y otros delitos para las Empresas de Construcción

INTRODUCCIÓN

Las empresas de la construcción son uno de los factores más importantes que generan beneficios económicos tanto para nuestro País como para la propia empresa, estas se han centrado en diversas actividades y operaciones, son sensibles a situaciones de alto riesgo es uno de ellos el lavado de activos, financiamiento del terrorismo y otros delitos, por lo que se ha visto la necesidad de elaborar un manual de prevención de lavado de activos, financiamiento del terrorismo y otros delitos para las Empresas de la Construcción con la finalidad de prevenir y evitar este riesgo. Con este manual se pretende establecer ciertas políticas y procedimientos que permitan controlar las diversas operaciones de la empresa de la construcción y cumplir con las políticas y procedimientos como son conoce a tu cliente, conoce a tu empleado, conoce a tu proveedor, conoce a tu corresponsal y conoce a tu mercado.

Las empresas de la construcción con su amplio manejo de actividades, cuenta con una variedad de funcionarios y órganos tales como la Junta General de Socios, empleados, administrativos, a la vez clientes y proveedores, misma que han definido principios y valores para el buen funcionamiento de la empresa, haciendo énfasis en la prevención y el control de lavado de activos, financiamiento del terrorismo y otros delitos frente a la sociedad y a la economía.

En el Manual de prevención de lavado de activos, financiamiento del terrorismo y otros delitos para las empresas de la construcción se establecerá políticas y procedimientos a fin de evitar que éstas, puedan ser utilizadas para legalizar a través de sus operaciones y servicios los fondos de procedencia ilícita, en este manual se definirán políticas de prevención y control, procedimientos de detección y denuncia de actividades que pudieran estar vinculadas con el lavado de activos, financiamiento del terrorismo y otros delitos.

En este manual se impulsará el conocimiento de las normas legales y reglamentos, a través de la capacitación a todo el personal, con el fin de garantizar su aprendizaje se debe realizar

una prueba de conocimientos, entregar el código de ética y el manual para la aplicación por parte del personal. La empresa de la construcción entregara el mismo, y se encargara de capacitaciones generales y orientadas a personas directamente relacionadas con el cliente.

CAPITULO 1

EMPRESAS DE LA CONSTRUCCIÓN

1.1 Definición de las Empresas de la Construcción

Las empresas de la construcción son aquellas entidades o instituciones que crean espacios que satisfacen las necesidades y expectativas de las personas en cuanto a vivienda y comercio, así como también a satisfacer las necesidades físicas de acuerdo al tamaño, ubicación, diseño, espacio, tipo, estilo, comodidades, e incluso necesidades psicológicas y económicas de sus potenciales clientes, estas empresas de la construcción pueden ser personas naturales o jurídicas, públicas o privadas, en ambos casos deberán ser empresas de la construcción que administren correctamente sus bienes y servicios y alcanzar sus beneficios previstos y sobre todo la credibilidad de sus usuarios.

Las labores que realizan las empresas de la construcción van encaminadas a la nueva construcción, reconstrucción y ampliación de: residenciales en la que incluye casas, departamentos, condominios, financiados por el sector privado, son empresas pequeñas por su capital y quienes ofrecen la oportunidad de trabajo por medio de subcontratos, entre las empresas más importantes que hay en la ciudad de Cuenca están: Atrio Construcciones Cía. Ltda., Suarez Salas Constructores S.A., León & Carpio Construcciones Cía. Ltda., entre otras.

Las empresas de la construcción también otorgan otros servicios como obras públicas que incluye: carreteras, puentes, túneles, etc., y obras institucionales que incluyen Escuelas, Universidades, Hospitales, por ello podemos decir que es sin duda uno de los principales motores para el desarrollo económico y social de un país generando relaciones con gran parte de las ramas comerciales e industriales de la sociedad.

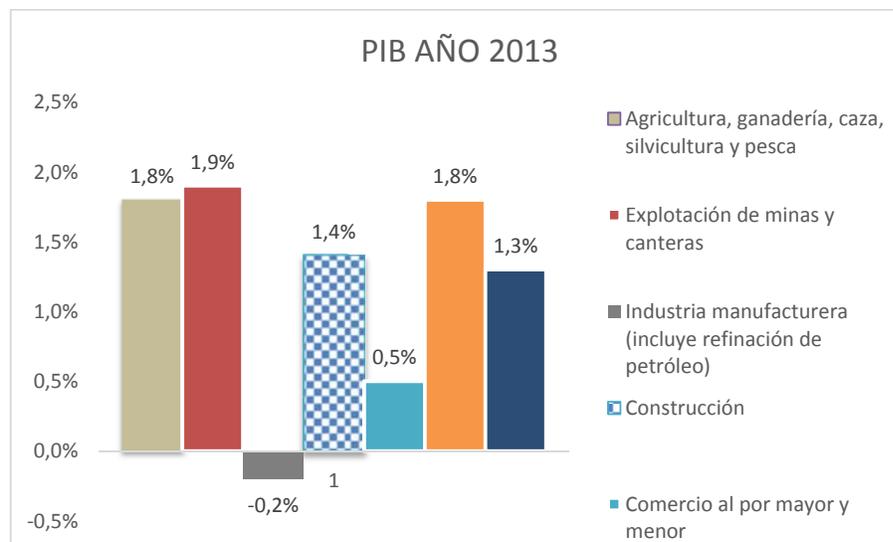
1.2 La construcción en la economía

Las empresas de la construcción son de suma importancia para el crecimiento de la economía pues están íntimamente vinculadas con gran parte de las ramas sociales e industriales del país.

En el sector privado participa especialmente en la construcción de vivienda y edificaciones aportando conjuntamente al producto interno bruto de la economía de la nación, produciendo mayor competitividad entre las empresas.

El producto interno bruto es el resultado de la producción total de los bienes y servicios producidos por los factores de la producción en un determinado período.

Gráfico 1: Producto Interno Bruto

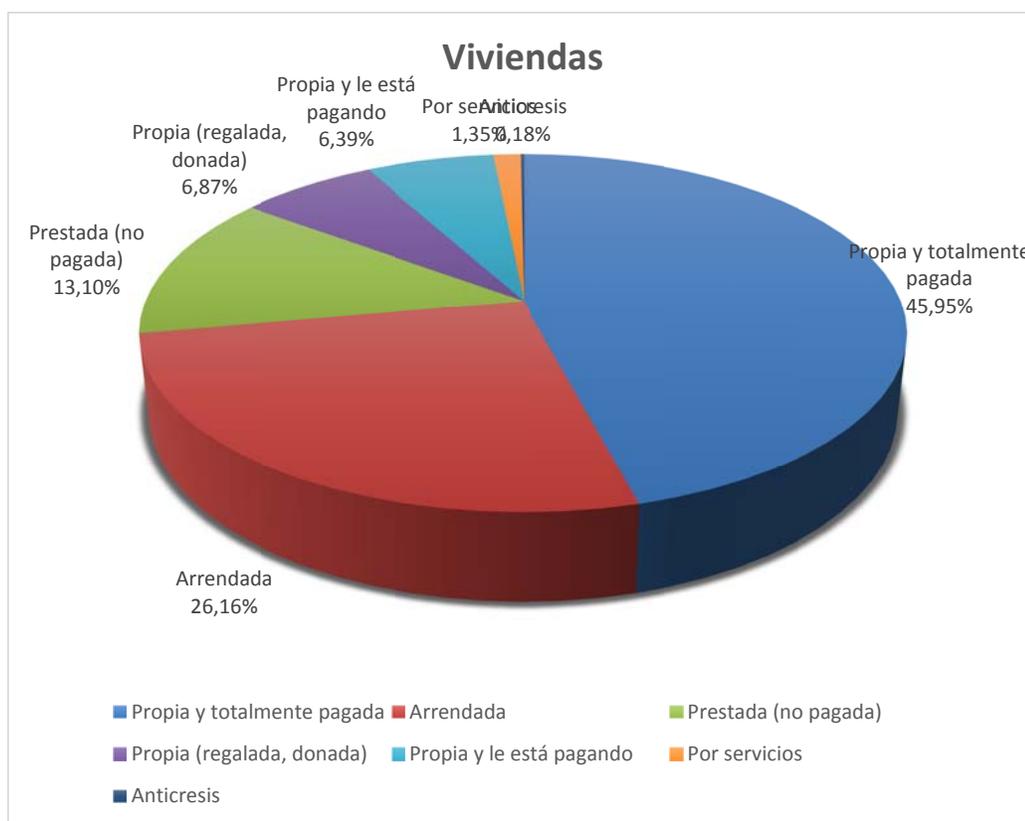


Fuente:(Banco Central del Ecuador)

Interpretación: La empresa de la construcción es un sector que aporta con un porcentaje significativo del producto interno bruto ayudando a la economía del país al generar fuentes de empleo, relaciones comerciales, rotación de capitales lo que beneficia a la población en general, alcanzando de manera acelerada a las otras actividades que tiempo atrás eran las predominantes en la economía del país.

Es muy notorio el crecimiento de la construcción en el País, y la oferta inmobiliaria se ha dirigido principalmente a la construcción de viviendas para las familias de ingresos medios y altos, a pesar de que el mayor déficit se encuentra entre las familias de menos ingresos, como le demuestra la siguiente gráfica.

Gráfico 2: Tipo de Vivienda



Fuente: (INEC)

Tipo de Vivienda en Cifras

Viviendas	Hogares	%
Propia y totalmente pagada	86.538	45,95%
Arrendada	49.263	26,16%
Prestada (no pagada)	24.668	13,10%
Propia (regalada, donada)	12.938	6,87%
Propia y le está pagando	12.043	6,39%
Por servicios	2.549	1,35%
Anticresis	332	0,18%
Total	188.331	100%

Interpretación: De acuerdo al gráfico 2, se puede evidenciar que la población de la provincia del Azuay en lo que tiene que ver con vivienda, habita en casa propia ya sea que esta sea totalmente pagada, haya sido regalada o donada o se encuentra pagando por el costo de la misma, lo cual evidencia el gran avance del sector de la construcción en lo que se refiere a viviendas dentro de la provincia del Azuay.

Las empresas del sector de la construcción han sido reforzadas en los últimos años, esto debido al incremento de dinero en inversión de ese sector; facilidades que ofrece la banca privada, estatal, y en general instituciones del sistema financiero para acceder al crédito que permitan adquirir viviendas a la familia ecuatoriana.

1.3 Normativa a Observar

Existen varias leyes, reglamentos, documentos que las empresas de construcción deben cumplir y son las siguientes:

- Superintendencia de Compañías al ser un órgano de control de este tipo de empresas de construcción exige el cumplimiento de la Resolución Superintendencia de Compañías No.10 de fecha 26-06-2012.(Superintendencia de Compañías)
- Normas Ecuatorianas de la Construcción, Reforma al Reglamento de funcionamiento de las compañías que realizan actividad inmobiliaria – Registro Oficial N° 194 – 28 de febrero de 2014.(Cámara de la Construcción)
- Ley de Régimen Tributario Interno y su reglamento.(SRI)
- Reglamento de sanciones e impugnación de sanciones por falta de envío de información a la UAF para el sector societario. (Superintendencia de Compañías)

La Junta General de Socios de la empresa de la construcción ha definido, como parte fundamental de los principios y valores empresariales que guían el buen funcionamiento de la empresa, el apego absoluto de todos sus procedimientos y actividades para el cumplimiento de las normas legales y estrictos principios éticos.

La lucha contra el lavado de activos, financiamiento del terrorismo y otros delitos frente a la sociedad y a la economía, es a nivel internacional y local, para erradicar este grave problema, mediante la creación y aplicación de leyes, normas, reglamentos, manuales, instructivos y otros documentos que permitan detectar transacciones de actividades ilícitas.

CAPÍTULO II

2. OBJETIVOS:

El objetivo primordial de la empresa de la construcción, es evitar que sus productos y servicios sean utilizados para el lavado de activos, financiamiento del terrorismo y otros delitos, para lo cual estas empresas estarán comprometidas a:

- 2.1 Mantener la confianza de sus clientes.
- 2.2 Cumplir con los requerimientos establecidos en la Ley, las Resoluciones de la Superintendencia de Compañías y la Unidad de Análisis Financiero (UAF), referentes al control del lavado de activos, financiamiento del terrorismo y otros delitos.
- 2.3 Establecer políticas y procedimientos que permitan a los socios y empleados de esta empresa de construcción, contar con criterios razonables y medios de control en apego a normas legales, que eviten en lo posible que los productos y servicios de estas empresas sean utilizados como vínculo para el lavado de activos, financiamiento del terrorismo y otros delitos.
- 2.4 Garantizar la existencia de una estructura de cumplimiento dentro del organigrama empresarial.
- 2.5 Controlar y monitorear las transacciones de los clientes de la empresa de la construcción y mantener un proceso adecuado de administración del riesgo de lavado de activos, financiamiento del terrorismo y otros delitos.
- 2.6 Concientizar a los socios, administradores, funcionarios y empleados sobre la problemática del lavado de activos y de la importancia de cumplir con los principios establecidos en este manual.
- 2.7 Garantizar eficiente y efectivo apoyo a los organismos competentes frente a los requerimientos de la información que soliciten.

CAPÍTULO III

POLÍTICAS Y PROCEDIMIENTOS DE CONTROL PARA PREVENIR EL LAVADO DE ACTIVOS, FINANCIAMIENTO DEL TERRORISMO Y OTROS DELITOS EN LA EMPRESA DE LA CONSTRUCCIÓN

(Villagrán)

La empresa de la construcción debe implementar políticas y procedimientos de control para prevenir a fin de evitar que éstas, puedan ser utilizadas para legalizar a través de sus operaciones y servicios los fondos de procedencia ilícita; o, permitir su aprovechamiento por personas involucradas directa o indirectamente en dichas actividades, para lo cual se establecerá y se contará con medidas de control apropiadas y suficientes orientadas a evitar el lavado de activos, financiamiento del terrorismo y otros delitos.(Villagrán)

La empresa de la construcción contará con el Código de Ética en el que contemple el compromiso de la empresa, a través de sus socios, administradores, funcionarios y empleados a cumplir con las políticas frente al lavado de activos, financiamiento del terrorismo y otros delitos.

El control preventivo del lavado de activos, financiamiento del terrorismo y otros delitos cubrirá toda clase de productos o servicios que tengan la empresa de la construcción, sin importar que se realicen en efectivo, cheques o transferencias electrónicas o cualquier otro medio del que se puedan valer o utilizar para el cometimiento de la actividad ilícita.

En este manual de prevención del lavado de activos, financiamiento del terrorismo y otros delitos se han definido políticas a seguir para obtener una adecuada prevención y control; procedimientos de detección y denuncia de actividades que pudieran estar vinculados al lavado de activos, financiamiento del terrorismo y otros delitos.

El incumplimiento del presente Manual puede dar motivo a sanciones por parte del organismo de control, conforme lo establecen las resoluciones emitidas por dicho organismo.

3.1 Política: La empresa de la construcción impulsará el conocimiento de la norma legal y reglamentos en materia de prevención de lavado de activos, financiamiento del terrorismo y otros delitos.(Superintendencia de Compañías)

Esta empresa deberá cumplir con esta política a través de:

- 3.1.1 Capacitar a todo su personal con respecto a las normas, leyes, políticas, reglamentos, manual y procedimientos a aplicar para prevenir el lavado de activos, financiamiento del terrorismo y otros delitos, para garantizar su aprendizaje se deberá efectuar una prueba de conocimientos a todo el personal que integran estas empresas.
- 3.1.2 Difundir y entregar el Código de Ética, el Manual para prevenir el lavado de activos, financiamiento del terrorismo y otros delitos, y sus actualizaciones, a todo el personal de la empresa como socios, administradores, funcionarios y empleados para su lectura y aplicación.
- 3.1.3 El Oficial de Cumplimiento verificará que se conozca y se cumplan la normativa legal, reglamentaria y operativa vigente para la prevención de lavado de activos, financiamiento del terrorismo y otros delitos.
- 3.1.4 Exhibir en un lugar o lugares visibles dentro de la empresa a fin de que se tenga presente tanto el código de ética como el manual para prevenir el lavado de activos, financiamiento del terrorismo y otros delitos.

3.2 Procedimiento política 3.1: La empresa de la construcción distribuirá física o electrónicamente a los socios y empleados este Manual y coordinaran las capacitaciones sobre temas de prevención de lavado de activos, financiamiento del terrorismo y otros delitos, para todo el personal nuevo y antiguo.(Superintendencia de Compañías)

El programa de capacitación será revisado anualmente y actualizado, se considerará dos tipos de capacitación:

- Capacitación general, aplicada a todo el personal
- Capacitación orientada a personas que tiene relación directa con clientes a fin de detectar señales de alerta.

Toda capacitación deberá ser evaluada con el fin de medir lo aprendido, lo mínimo a obtener en la evaluación es el 75% en caso de capacitación general y un 90% cuando sea capacitación orientada; los empleados que obtengan una puntuación menor al porcentaje establecido, se les deberá reforzar la capacitación y rendirán una nueva evaluación.

Las evaluaciones rendidas por el personal serán archivadas en sus respectivas carpetas como parte de la documentación de los empleados.

La capacitación será presentada a través de medios audiovisuales apropiados, además se entregará el respectivo material a los asistentes, para que puedan estudiar y rendir la

evaluación.

Los socios, administradores, funcionarios y empleados tienen la obligación de asistir a las capacitaciones.

3.3 Política: La empresa de la construcción, asegurara el cumplimiento de los reglamentos internos y disposiciones en prevención de lavado de activos, financiamiento del terrorismo y otros delitos.(Superintendencia de Compañías)

La política a seguir será:

3.3.1 Mantener vigente una estructura organizacional de cumplimiento en la que conste la participación de los socios en la toma de decisiones para prevenir el lavado de activos, financiamiento del terrorismo y otros delitos, asignando sus propias responsabilidades y las responsabilidades del resto de empleados de la empresa de la construcción.

3.3.2 Designación por la Junta General de socios del Oficial de Cumplimiento, quien velará por la correcta aplicación de las políticas y procedimientos establecidos.

3.4 Procedimiento política 3.3: La empresa de la construcción, tiene establecida una estructura de cumplimiento con las responsabilidades claramente establecidas.(Superintendencia de Compañías)

3.4.1 Existe una estructura de cumplimiento que forma parte del organigrama empresarial, esta estructura de cumplimiento es designada por los socios, el representante legal y el Oficial de Cumplimiento.

La Junta General de Socios de la empresa de la construcción está obligada a designar un oficial de cumplimiento, a tiempo completo para coordinar las actividades de vigilancia, detección, prevención y reporte de operaciones o transacciones económicas inusuales e injustificadas.

El oficial de cumplimiento deberá ser independiente de las otras áreas de la empresa de la construcción, tendrá un nivel de responsabilidad gerencial y estará dotado de facultades y recursos suficientes para cumplir y hacer cumplir adecuadamente sus funciones.

La designación del oficial de cumplimiento en las empresas de la construcción no exime a la misma ni a sus funcionarios y empleados, de la obligación de aplicar las medidas de prevención de lavado de activos, financiamiento del terrorismo y otros delitos.

La empresa de la construcción deberá notificar a la Superintendencia de Compañías la designación del oficial de cumplimiento de la empresa, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha en la que se haya realizado la respectiva designación.

La ausencia temporal del oficial de cumplimiento, no podrá ser mayor a treinta (30) días, salvo en casos debidamente justificados y aceptados por la Superintendencia de Compañías y la Unidad de Análisis Financiero (UAF), lo reemplazara provisionalmente la persona designada por el representante legal y se deberá notificar a la Superintendencia de Compañías y a la Unidad de Análisis Financiero.

En caso de que la ausencia del oficial de cumplimiento sea definitiva o mayor a los treinta días, la empresa de la construcción deberá designar un nuevo oficial de cumplimiento dentro de los quince días subsiguientes y realizará los trámites para la calificación de dicho funcionario de acuerdo a lo indicado en la resolución vigente de la Superintendencia de Compañías Resolución No.10 de fecha 26-06-2012.(Superintendencia de Compañías)

3.4.2 La Junta General de Socios, el Representante Legal, el Oficial de Cumplimiento y los Empleados en general tendrán las siguientes funciones:

3.4.2.1 DE LA JUNTA GENERAL DE SOCIOS(Superintendencia de Compañías)

1. Emitirán las políticas generales para prevenir el lavado de activos, financiamiento del terrorismo y otros delitos, de conformidad con lo previsto en la presente resolución.
2. Aprobarán el Código de Ética y el Manual para prevenir el lavado de activos, financiamiento del terrorismo y otros delitos, así como sus actualizaciones.(Superintendencia de Compañías)
3. Aprobarán los procedimientos y mecanismos para la prevención de lavado de activos, financiamiento del terrorismo y otros delitos, así como, al menos anualmente su funcionamiento, en base de los informes del oficial de cumplimiento.(Superintendencia de Compañías)
4. Designarán al oficial de cumplimiento principal y suplente, quienes deberán tener el perfil y cumplir con los requisitos exigidos para ocupar el cargo; y removerlo de sus funciones;
5. Aprobarán el plan de trabajo anual que presente el oficial de cumplimiento en la primera reunión anual;
6. Aprobarán el procedimiento de control para la vinculación de los clientes que por

sus características, actividades, niveles de transaccionalidad, entre otros, puedan considerarse mayormente expuestos al riesgo de lavado de activos, financiamiento del terrorismo y otros delitos, así como definir las instancias responsables, en las que deben involucrarse funcionarios de alto nivel.

7. Aprobarán la asignación de los recursos técnicos y la contratación de los recursos humanos necesarios para implementar y mantener los procedimientos de prevención de lavado de activos, financiamiento del terrorismo y otros delitos.
8. Designar las instancias autorizadas para exceptuar clientes del diligenciamiento del formulario de transacciones en efectivo;
9. Establecerá las sanciones por el incumplimiento de las medidas de prevención de lavado de activos y del financiamiento de delitos.

3.4.2.2 REPRESENTANTES LEGALES (Superintendencia de Compañías)

1. Cumplirá y hará cumplir las políticas, procedimientos y mecanismos que en materia de prevención para el lavado de activos, financiamiento del terrorismo y otros delitos resuelva la junta general de socios;
2. Someterá a aprobación de la Junta General de Socios, el nombre del candidato o candidatos para que sea designado como oficial de cumplimiento de la empresa de la construcción;
3. Someterá a la aprobación de la Junta General de Socios de la empresa de la construcción, las políticas, procedimientos y mecanismos para prevenir el lavado de activos, financiamiento del terrorismo y otros delitos, elaborados por el oficial de cumplimiento;
4. Velará por el cumplimiento de las normas legales y reglamentarias vigentes sobre la materia, así de las disposiciones contenidas en la presente resolución;
5. Suministrará al oficial de cumplimiento los recursos tecnológicos, humanos y materiales que la Junta General de Socios haya aprobado para el cumplimiento de sus funciones;
6. Analizarán y se pronunciarán sobre cada uno de los puntos que contenga el informe presentado por el Oficial de Cumplimiento, dejando expresa constancia en la respectiva acta;
7. Analizarán y emitirán un criterio sobre los informes de operaciones o transacciones

económicas inusuales e injustificadas, reportadas por el Oficial de Cumplimiento;

8. Conocerán y aprobarán, previo su envío a la Unidad de Análisis Financiero (UAF), los reportes determinados en la Ley de Prevención, Detección y Erradicación del Delito de Lavado de Activos, financiamiento del terrorismo y otros delitos y en los instructivos dictados por dicha Unidad.
9. Atenderán los requerimientos y recomendaciones que realice el Oficial de Cumplimiento, para el adecuado acatamiento de sus funciones;
10. El encargado de excluir el formulario de excepción será el Gerente General de acuerdo a lo designado por los socios de la empresa de la construcción.

En el caso de incumplimiento de las funciones señaladas anteriormente, la Superintendencia de Compañías sancionará a los socios y representantes legales sobre la base de lo dispuesto en la Ley.

3.4.2.3 OFICIAL DE CUMPLIMIENTO (Superintendencia de Compañías)

1. Promoverá el conocimiento y supervisará el cumplimiento de las disposiciones contenidas en la Ley de Prevención, Detección y Erradicación del Delito de Lavado de Activos, financiamiento del terrorismo y otros delitos, en su reglamento general; en esta resolución; en el Código de Ética, en el Manual para prevenir el lavado de activos, financiamiento del terrorismo y otros delitos; y en otras normas aplicables a la materia.
2. Propondrá a la Junta General de Socios del sujeto obligado, a través de su representante legal, la adopción de políticas, procedimientos y mecanismos para la prevención de lavado de activos, financiamiento del terrorismo y otros delitos; así como el Código de Ética y el Manual para prevenir el lavado de activos, financiamiento del terrorismo y otros delitos.
3. Coordinará con la administración del sujeto obligado a la elaboración del plan operativo anual para prevenir el lavado de activos, financiamiento del terrorismo y otros delitos.
4. Vigilará y exigirá que el manual para prevenir el lavado de activos, financiamiento del terrorismo y otros delitos y sus modificaciones, sea conocido y divulgado entre el personal de la compañía.
5. Remitirá a la Superintendencia de Compañías el Código de Ética y el Manual

para prevenir el lavado de activos, financiamiento del terrorismo y otros delitos, aprobados por la junta general de socios, así como sus reformas, dentro del plazo de 30 días posteriores a su aprobación.

6. Remitirá a la Superintendencia de Compañías hasta el 31 de marzo de cada año, el plan de trabajo para el ejercicio en curso y el informe de cumplimiento del plan correspondiente al año inmediato anterior, debidamente aprobados por la junta general de socios de la empresa de la construcción.
7. Monitoreará permanentemente las transacciones de la empresa de la construcción, a fin de detectar transacciones económicas inusuales e injustificadas; recibir los informes de dichas transacciones, de acuerdo al mecanismo implementado por la compañía en el Manual para prevenir el lavado de activos, financiamiento del terrorismo y otros delitos; y, dejar constancia de lo actuado sobre estas transacciones, manteniendo los registros correspondientes durante los plazos establecidos en esta resolución.
8. Verificará permanente, en coordinación con los responsables de las diferentes áreas de la empresa de la construcción, que las transacciones que igualen o superen los cinco mil dólares de los Estados Unidos de América (USD \$5.000,00) o su equivalente en otras monedas, cuenten con los documentos de respaldo y con la declaración de origen lícito de los recursos.
9. Realizará el análisis de las operaciones o transacciones económicas inusuales e injustificadas comunicadas por el personal del sujeto obligado, para sobre la base de dicho análisis y con los documentos de sustento suficientes, de ser el caso, preparar el correspondiente informe para el representante legal, quien determinará, bajo su responsabilidad, la procedencia legal de remitirlo a la Unidad de Análisis Financiero (UAF).
10. Elaborará y remitirá a la Unidad de Análisis Financiero (UAF), previa aprobación del representante legal, los reportes establecidos en la Ley de Prevención, Detección y Erradicación del Delito de Lavado de Activos, financiamiento del terrorismo y otros delitos y en los instrumentos dictados por dicha unidad, en el formulario y de acuerdo a la estructura definida por la UAF.
11. Supervisará que las políticas, procedimientos y mecanismos respecto de la prevención de lavado de activos, financiamiento del terrorismo y otros delitos sean adecuados y se mantengan actualizados; y se estén aplicando adecuadamente.
12. Controlará permanentemente el cumplimiento de las políticas "Conozca a su

cliente”, “Conozca a su empleado”, “Conozca su mercado”, “Conozca a su Proveedor” y “Conozca su corresponsal”.

13. Coordinará los esfuerzos de monitoreo con las distintas áreas de la compañía, identificando las fallas en la ejecución del programa para prevenir el lavado de activos, financiamiento del terrorismo y otros delitos.
14. Verificará la adecuada conservación y custodia de los documentos requeridos para prevenir el lavado de activos, financiamiento del terrorismo y otros delitos.
15. Presentará a la Junta General de Socios un informe anual que contendrá un resumen de las operaciones inusuales e injustificadas comunicadas por el personal del sujeto obligado, así como de los reportados a la Unidad de Análisis Financiero (UAF); y, así también los incumplimientos por parte de los empleados del sujeto obligado y de las actividades desarrolladas. El informe de gestión incluirá los resultados de la aplicación de políticas, procedimientos y mecanismos para prevenir el lavado de activos, financiamiento del terrorismo y otros delitos.
16. Exigirá al representante legal de la compañía que adopte las medidas que fueren necesarias respecto del incumplimiento de las disposiciones legales y reglamentarias, así como de los procedimientos para prevenir el lavado de activos, financiamiento del terrorismo y otros delitos, por parte de los empleados del sujeto obligado.
17. Coordinará el desarrollo de programas internos de capacitación continuos dirigidos tanto a los funcionarios y empleados antiguos como a los nuevos empleados, que permitan a cada uno de ellos, considerando sus funciones específicas, detectar operaciones inusuales.
18. Absolverá consultas del personal por escrito del sujeto obligado relacionadas con la naturaleza de las transacciones frente a la actividad del cliente y otras que le presentaran en el ámbito de la prevención para el lavado de activos, financiamiento del terrorismo y otros delitos;
19. Será colaborador del sujeto obligado, frente a las autoridades administrativas, en materia de prevención para el lavado de activos, financiamiento del terrorismo y otros delitos;
20. Actualizará y depurará la(s) base (s) de datos que posea el sujeto obligado para la aplicación de las medidas para prevenir el lavado de activos, financiamiento del terrorismo y otros delitos.
21. Coordinará con la Unidad de Análisis Financiero (UAF) las actividades de reporte, a

fin de que se cumpla adecuadamente la obligación de informar del sujeto obligado;

22. Promoverá a la Unidad de Análisis Financiero (UAF), dentro del primer trimestre de cada año, la información relativa a la capacitación dictada a los funcionarios del sujeto obligado.
23. Otras que establezca el sujeto obligado.

3.4.2.4 EMPLEADOS(Superintendencia de Compañías)

1. Las personas de Talento Humano que estén a cargo de la contratación del personal serán los encargados de actualizar los datos y el oficial de cumplimiento analizará anualmente los formularios de Declaración Patrimonial, Declaración Juramentada simple de no haber sido enjuiciado y condenado por la Comisión de Actividades Ilícitas, y el Formulario de Actualización de datos y cualquier otro documento necesario que deben presentar los socios, administradores, funcionarios y empleados incluyendo a los temporales y por contrato.
2. El Oficial de Cumplimiento coordinará las capacitaciones sobre prevención de lavado de activos, financiamiento del terrorismo y otros delitos, y de comunicar a los empleados de la obligatoriedad de asistir a las mismas.
3. El Oficial de Cumplimiento será el responsable de calificar las evaluaciones y enviar al área de Talento Humano para que sean archivadas en las respectivas carpetas de cada empleado.
4. Todo el personal debe ser responsable de cumplir con la aplicación de normas, políticas y procedimientos en el desempeño de sus funciones;
5. Los empleados que tengan atención directa con el cliente deben aplicar la debida diligencia, detectar transacciones inusuales e injustificadas y reportarlas al Oficial de Cumplimiento para que informe a la Junta General de Socios, serán los responsables de que se recauden los formularios de transacciones y operaciones de acuerdo a los umbrales establecidos por transacciones individuales o acumuladas, con sus debidos sustentos y que estos se archiven con las seguridades correspondientes, obtener toda la información de los clientes para iniciar la relación contractual y los documentos adjuntos, dar el soporte necesario al Oficial de Cumplimiento cuando éste lo solicite y actualizar las fichas de los clientes por lo menos una vez al año o cuando tengan conocimiento de que cambió la actividad del cliente.

La empresa de la construcción excepcionará que el cliente llene el formulario de transacciones y operaciones de origen lícito de fondos por cada transacción, únicamente cuando el responsable haya aplicado la debida diligencia reforzada al cliente y se cuente con toda la documentación de respaldo correspondiente, para esta particularidad deberá llenar un formulario de excepción.

3.5 Política Conozca a su Cliente: (Superintendencia de Compañías)

La empresa de la construcción, establecerá normas y procedimientos para la identificación, aceptación de clientes y procesos de debida diligencia, que correspondan a su categoría de riesgo.

Se incorporará un formulario que permita identificar al cliente, conocer la actividad económica que desarrolla, para el inicio y continuación de las relaciones contractuales, el cual debe ser llenado y firmado por los clientes, revisado, verificado y firmado por el personal de la empresa de la construcción acatando el manual y los procedimientos vigentes.

La empresa de la construcción informará al cliente de su obligación de actualizar su información periódicamente.

3.6 Procedimiento política 3.5: La política de Conocimiento del Cliente es muy importante debido a que nos permite establecer normas para la identificación, aceptación, permanencia y terminación de la relación comercial de clientes mediante mecanismos de control oportunos y apropiados de acuerdo a la categoría de riesgo definida por la empresa.(Superintendencia de Compañías)

La empresa de la construcción, considerará que esta política debe basarse en procedimientos adecuados al conocimiento de: clientes potenciales, actuales, permanentes y ocasionales; así como, la verificación de la información y soporte de la misma, sobre la base de la siguiente información:

- Identificará al cliente, lo que implica el conocimiento, verificación y revisión de todos los datos de la persona natural o jurídica con la que se iniciará y mantendrá la relación comercial.(Villagrán)

Cuando existan cambios en la información de la base de datos del cliente(Villagrán):

- Establecerá el perfil financiero del cliente para lo cual:
 - Conocerá el monto, la frecuencia, el volumen, características y destino de las transacciones.
- Respecto a los clientes activos, conocerá las características y montos de sus

transacciones y operaciones

Para lo cual ha diseñado un formulario para el inicio de relaciones con clientes personas naturales y jurídicas, el mismo que será llenado al momento de iniciar la relación comercial. ([Anexo 1: Conoce a tu Cliente](#)).

La obtención y revisión de la información en formularios, así como la documentación, será realizada por el personal de atención a clientes; quien verificará el cumplimiento de la política, lo que implica que es responsable del conocimiento del cliente, sea éste persona natural o persona jurídica. Para el caso de personas jurídicas se requerirá además la identidad de los socios, enfatizando en la identificación de aquellos que tengan directa o indirectamente el 25% o más del capital suscrito(Villagrán) y pagado de la empresa de la construcción.

Los formularios de inicio de relación comercial requerirán la siguiente información y documentación mínima:

Personas naturales(Villagrán)

- Nombres y apellidos completos;
- Número de identificación: cédula de ciudadanía, cédula de identidad o pasaporte vigente;
- Dirección domiciliaria y número de teléfono;
- Dirección de correo electrónico, en caso de ser aplicable;
- Actividad económica e ingresos provenientes de la misma;
- Firma del cliente y del empleado que receipta la información;
- Declaración de origen y destino lícito de recursos, en las operaciones iguales o superiores a cinco mil dólares de los Estados Unidos de América (US \$5.000,00);
- Declaración del cliente si es Persona Políticamente Expuesta;
- Firma del cliente.

Documentación a adjuntar:

- Copia del documento de identificación
- Copia de la visa o permiso de ingreso y permanencia temporal para el caso de extranjeros no residentes en el Ecuador.

Personas Jurídicas(Superintendencia de Compañías)

En caso de personas jurídicas, el conocimiento del cliente supone, además, que se debe llegar hasta el nivel de personas naturales en la estructura de propiedad, es decir, la identidad personal de los socios, especialmente aplicando una mayor diligencia a aquellos que tengan directa o indirectamente el 25% o más del capital suscrito de la empresa.

- Razón social y número de RUC.
- Objeto social y actividad económica.
- Dirección de la empresa y número de teléfono.
- Nombres y apellidos completos, número de identificación, dirección del domicilio y número de teléfono del (los) representante(s) legal(es) y apoderados.
- Firma del representante legal o de la persona que realiza la operación en representación de la persona jurídica y del empleado que receipta la información.
- Declaración del origen y destino lícito de recursos en las operaciones iguales o superiores a cinco mil dólares de los Estados Unidos de América (USD \$5.000,00);

Documentación a adjuntar:

- Copia del RUC
- Documentos que justifiquen la calidad con la que comparece el representante legal de una persona jurídica, como es, el nombramiento debidamente inscrito (registro mercantil).

En caso de que el potencial cliente no cuente con alguno de los datos mínimos de información solicitada, se deberá consignar tal circunstancia en el formulario y contar con la autorización del representante legal.

El sujeto obligado debe prevenir al cliente de su obligación de actualizar, por lo menos anualmente, los datos que varíen, según el producto o servicio de que se trate, suministrando la información correspondiente.

La información indicada anteriormente se podrá aceptar con un nivel de menor exigencia si los montos de las operaciones realizadas no superan los cinco mil dólares de los Estados Unidos de América (US \$5.000,00).

En transferencia de fondos(Superintendencia de Compañías)

En el caso de transferencias de fondos de la empresa de la construcción, se considerará como mínimo lo siguiente:

1. Identificará a los remitentes de las transferencias, solicitando la siguiente información:
 - Nombres y apellidos
 - Cédulas de identidad
 - Dirección
 - País
 - Ciudad tanto del ordenante como del beneficiario

En caso de transferencias recibidas deberá llenar el respectivo formulario de transacciones cuando el valor iguale o supere los cinco mil dólares de los Estados Unidos (\$5.000,00), para saber el origen de los fondos transferidos a las cuentas de la empresa de la construcción. ([Anexo 2: Formulario de Transacciones](#)).

Aceptación de clientes

En el proceso de aceptación de clientes se considerará las siguientes diligencias:

- Revisión de listas de cautela
- Verificación de datos del cliente
- En caso de existir información inconsistente deberá reportar al Oficial de Cumplimiento
- El negarse el cliente a proporcionar información deberá ser reportado al Oficial de Cumplimiento, para analizar si se reporta o no a la UAF.

Debida diligencia simplificada

La empresa de la construcción, aplicará medidas abreviadas o simplificadas en los siguientes casos y cuando los clientes sean considerados de bajo riesgo.(Villagrán)

- a) Instituciones estatales y municipales.(Villagrán)
- b) Empresas controladas y vigiladas por la Superintendencia de Compañías.(Villagrán)
- c) Instituciones del sistema financiero y de seguros controladas por la Superintendencia de Bancos y Seguros.(Villagrán)

- d) Clientes ocasionales no recurrentes y con poca operatividad.(Villagrán)

Debida diligencia reforzada(Superintendencia de Compañías)

La empresa de la construcción., aplicará medidas más rigurosas y exigentes en los siguientes casos y cuando los clientes sean considerados de alto riesgo.

- 1) Cuando los clientes residen en territorios sin controles de prevención de lavado de activos, financiamiento del terrorismo y otros delitos o considerados paraísos fiscales.
- 2) Cuando los clientes son considerados personas políticamente expuestos.
- 3) Cuando la fuente de riqueza provenga de actividades reconocidas como susceptibles al lavado de activos y al financiamiento del terrorismo.
- 4) Cuando existe duda de que el cliente actúa por cuenta propia o ajena.
- 5) Cuando las personas naturales utilicen a las personas jurídicas como compañías pantalla para realizar sus transacciones.
- 6) Cuando se trata de clientes que operan en industrias y actividades de alto riesgo.
- 7) Cuando se trata de transacciones que se presume están relacionadas con el lavado de activos, financiamiento del terrorismo y otros delitos.
- 8) Cuando el cliente ha sido condenado, este siendo procesado o se encuentre bajo investigación por delitos de lavado de activos o el financiamiento de delitos.

Actualización de información(Superintendencia de Compañías)

La empresa de la construcción, debe prevenir al cliente de su obligación de actualizar, por lo menos anualmente, los datos que varíen, según el producto o servicio de que se trate.

El proceso de actualización se realizará en base del nivel de riesgo del cliente, así se determinará una actualización bi-anual a clientes de bajo riesgo, una actualización anual a clientes de mediano riesgo y alto riesgo.

3.7 Política: La empresa de la construcción, establecerá lineamientos para el inicio, continuación y terminación de relaciones con clientes:(Superintendencia de Compañías)

La empresa de la construcción establecerá los controles con nuevos clientes, para el monitoreo de transacciones de aquellos clientes que por sus perfiles transaccional y de

comportamiento, por las actividades que realizan, o por la cuantía y origen de los recursos que administran pueden exponer, en mayor grado, a la empresa al riesgo de lavado de activos y financiamiento de delitos.

La empresa de la construcción para cumplir con esta política efectuará controles oportunos al inicio y continuación de la relación comercial con el cliente, mediante la validación de listas de observados nacionales e internacionales, y de acuerdo a los criterios de riesgo se empleará el procedimiento correspondiente de debida diligencia.

Para la detección de transacciones inusuales y su justificación debidamente sustentada, deberá implementar procedimientos de monitoreo.

Únicamente con clientes confiables se mantendrá relaciones comerciales, es decir aquellos que suscriban adecuadamente su información y presenten la documentación requerida, así como aquellos que justifiquen debidamente sus transacciones.

3.8 Procedimientos política 3.7: La empresa de la construcción, realizará controles oportunos y adecuados para el inicio de relaciones, entre los cuales se encuentra la revisión contra listas de cautela, listas de personas políticamente expuestas, y otras listas que disponga la empresa de la construcción.(Superintendencia de Compañías)

Durante la relación efectuará el monitoreo de su comportamiento transaccional para determinar posibles cambios en su situación financiera y requerirá actualización de información.

Controles(Superintendencia de Compañías)

La empresa de la construcción, mantendrá las siguientes listas:

- Lista OFAC: Lista internacional dispuesta en la Página WEB Web <http://www.treasury.gov/resource-center/sanctions/SDN-List/Pages/default.aspx>, en la cual consta nombres de personas sindicadas por narcotráfico, terrorismo y otras.
- Lista PEP's: Lista de personas políticamente expuestas que por su perfil o por las funciones que desempeñan o desempeñaron funciones públicas en el país o en el exterior, puedan exponer a la empresa a un posible riesgo de lavado de activos, financiamiento del terrorismo y otros delitos.

- La persona calificada por la empresa de la construcción como persona políticamente expuesta será considerada tal, como mínimo, 1 año después de haber cesado las funciones que desempeñaba.

Las listas de reservados serán actualizadas internamente por el Oficial de Cumplimiento con periodicidad diaria.

Si la coincidencia es con la lista PEP's (persona políticamente expuesta), el oficial de cumplimiento verificará en las bases disponibles del sector público en el internet, ya sea registro civil, consejo nacional electoral, servicios de rentas internas, etc. Si se confirma la coincidencia exacta se considerará una relación de alto riesgo y el personal comercial requerirá la aprobación del representante legal.

La vinculación de clientes estará condicionada por el nivel de riesgo que el cliente pueda representar para la empresa de la construcción de acuerdo a la metodología establecida en este documento, obtenido con las ponderaciones de los factores de riesgo que considera la información del cliente, su zona geográfica, los productos objeto de la relación y los canales por los cuales realizan las transacciones.

De acuerdo a la segmentación de los clientes se establecerá el riesgo de cada cliente.

Monitoreo(Superintendencia de Compañías)

- La empresa de la construcción, monitoreará constantemente las transacciones de los clientes de acuerdo al perfil transaccional previamente establecido y definido en este manual, a través del cual detectará comportamientos inusuales o alertas respecto a las transacciones y operaciones que no guardan relación con la actividad y capacidad económica de los clientes.
- Cuando el cliente no pueda justificar las transacciones operaciones que motivaron los movimientos inusuales, se considerará como una transacción inusual e injustificada y se pondrá en conocimiento de la Junta General de Socios para su pronunciamiento y posterior reporte a la Unidad de Análisis Financiero.

Formulario de origen lícito de fondos(Superintendencia de Compañías)

- La empresa de la construcción, dispone de un formulario para aquellos clientes que por transacción única y acumulada en un mes iguallen o

superen el umbral de US\$5.000,00 en efectivo, cheques y transferencias electrónicas.

- El asesor o ejecutivo de negocios se asegurarán que el formulario sea llenado correctamente y en especial que la justificación del origen y destino de fondos sea clara y detallada.
- El asesor o ejecutivo de negocios podrá gestionar con el Oficial de Cumplimiento una excepción para no requerir el formulario de origen lícito de fondos a clientes que efectúan transacciones u operaciones que igualan o superan el umbral cuando realizan varias transacciones al día todos los días. Esta gestión lo realizará llenando el formulario de excepción ([Anexo 3: Formulario de Excepción](#)), y adjuntando la documentación que justifique el giro del negocio y el nivel transaccional del cliente, según lo especifica el formulario. El asesor o ejecutivo de negocios recomendará la excepción, sin embargo deberá ser autorizada por el Gerente General, al igual si el cliente es considerado de alto riesgo.

3.9 Política Conozca a su Mercado: (Superintendencia de Compañías)

La empresa de la construcción, diseñará políticas y procedimientos orientados para conocer adecuadamente el mercado en el cual ofrece sus productos y servicios.

La empresa de la construcción conocerá las actividades económicas de sus clientes y las operaciones que realizan, de tal manera que pueda determinar transacciones que se puedan considerar como inusuales, para cumplir con esta política se mantendrá actualizada la información de sus clientes.

3.10 Procedimiento política 3.9: La empresa de la construcción, realizará un comparativo periódico con el mercado al cual pertenece, y brinda sus productos y servicios, determinando el grado de participación, como su probabilidad de riesgo respecto al mercado relacionado.(Superintendencia de Compañías)

La empresa de la construcción, conocerá a fondo las características particulares de las actividades económicas de sus clientes, así como de las operaciones que éstos realizan a fin de adoptar procedimientos y generar señales de alerta en aquellas operaciones que, al compararlas contra dichas características usuales del mercado, se detecten como inusuales.(Villagrán)

El conocimiento del mercado requiere que la empresa de la construcción segmente grupos de clientes atendiendo al perfil que identifique a cada uno de ellos de acuerdo con las características, montos, frecuencia, origen y destino, complejidad de la operaciones, ubicación geográfica, regiones de alto riesgo de lavado, clases de productos, actividad económica o cualquier otro criterio que permita la clasificación de los diferentes clientes de la empresa de la construcción.

La referida segmentación debe permitir identificar las características comunes de las operaciones y compararlas con las que realizan los clientes a efecto de detectar operaciones que salen del perfil de la actividad del cliente o de los parámetros de normatividad vigente en el mercado al que corresponden.

La principal variable macroeconómica son las rentas ya sea por ingresos o ventas mensuales, influenciada por medio de ingreso de dinero (compras en efectivo, cheques o mediante transferencias electrónicas).

La empresa de la construcción deberá mantener información actualizada sobre los sectores económicos con los cuales se relaciona y su evolución.

3.11 Política: La empresa de la construcción, definirá los factores, criterios y categorías de riesgos de prevención de lavado de activos, financiamiento del terrorismo y otros delitos.(Superintendencia de Compañías)

La empresa de la construcción definirá y establecerá los factores, criterios y categorías de riesgo determinantes para el lavado de activos, financiamiento del terrorismo y otros delitos, aplicando para cada factor el procedimiento adecuado. Para cumplir con esto deberá establecer lineamientos frente a los factores de riesgo de exposición al lavado de activos, financiamiento del terrorismo y otros delitos.

3.12 Procedimiento política 3.11: La empresa de la construcción, definirá factores de riesgo de exposición al lavado de activos en mayor o menor grado.(Superintendencia de Compañías)

La empresa de la construcción, establecerá los factores de riesgos sobre la base de los siguientes criterios:

Cliente

- Relación con el sector público (PEP-política o empleado público)
- Personería jurídica
 - o Natural o Jurídica

- Edad
- Nacionalidad
- Actividad Económica
- Ingresos o ventas mensuales

Productos

- Productos
 - o Lista de productos

Localización – zona geográfica

- Residencia
 - o Lista de ciudades

Canales

- Agencia
 - o Lista de matriz y agencias

Tanto la frecuencia como la complejidad estarán determinados durante el proceso de monitoreo, mediante alertas, y una adecuada gestión de debida diligencia.

3.13 Política: La empresa de la construcción, establecerá las categorías de riesgo para segmentar a sus clientes.(Superintendencia de Compañías)

La empresa de la construcción para cumplir con esta política definirá perfiles transaccionales y de comportamiento de clientes para monitorear sus transacciones.

De acuerdo a la segmentación de clientes se les aplicaría procedimientos de mayor o menor complejidad.

3.14 Procedimiento política 3.13: La empresa de la construcción, definirá los perfiles transaccionales de clientes para la debida segmentación.(Superintendencia de Compañías)

Los perfiles transaccionales se establecerán sobre la base de los ingresos o ventas mensuales, incluso considerando la evolución transaccional de clientes durante un año calendario.

La segmentación se realiza en base a la metodología establecida, considerando que esta permita determinar el riesgo de cada uno de los clientes.

La categoría de riesgo será utilizada desde el proceso de vinculación del cliente a la institución y tomará como fuente de información los datos ingresados en el sistema sobre la base de la información proporcionada por el cliente en el respectivo formulario de inicio de relación comercial.

El perfil operacional del cliente se utilizará mayormente para el monitoreo y determinación de operaciones inusuales y tomará como fuente de información las transacciones de ingreso de dinero por venta de productos y prestación de servicios.

3.15 Política Conozca a su Empleado/Colaborador(Superintendencia de Compañías)

La empresa de la construcción, establecerá procedimientos para la selección y contratación de personal, así como del monitoreo de su situación patrimonial.

Esta política permitirá a la empresa de la construcción identificar a los socios, administradores, funcionarios y empleados mantienen un nivel de vida compatible con sus ingresos habituales, para lo cual realizará análisis periódicos de la situación patrimonial.

3.16 Procedimiento política 3.15: La empresa de la construcción, propenderá a un adecuado conocimiento de todos los socios, administradores, funcionarios, empleados y personal temporal.(Superintendencia de Compañías)

Para la selección y contratación del personal deberá seguir los siguientes procedimientos:

1. Se deberá llevar una carpeta por socio y empleado en la cual se archivará toda la información y documentación requerida al personal.
2. Para la contratación del personal deberá verificar los antecedentes personales y laborales.
3. La información del personal permanecerá actualizada anualmente
4. Se efectuara el monitoreo transaccional y variación patrimonial declarado por los socios y empleados por parte del Oficial de Cumplimiento quien analizará y reportará, si su nivel de vida no es compatible con lo declarado.

Para cuyo efecto se requerirá, revisará y validará la siguiente información:

- Nombres y apellidos completos; y, estado civil;
- Dirección domiciliaria, número telefónico y dirección de correo electrónico, si aplica;
- Copia de la cédula de ciudadanía o del documento de identificación;
- Copia de la papeleta de votación;

- Certificado de antecedentes penales al momento de la vinculación antes Record Policial
- Hoja de vida;
- Referencias personales y laborales escritas;
- Copia de los recibos de cualquiera de los servicios básicos;
- Declaración juramentada ante Notario de no haber sido enjuiciado y condenado por la Comisión de Actividades ilícitas;
- Declaración de origen lícito de recursos, siempre y cuando éstos provengan de fuentes distintas a las de la relación laboral;
- Declaración anual de la situación financiera: total y detalle de activos y pasivos;

El Oficial de Cumplimiento revisará los nombres del nuevo aspirante en las listas de cautela, cuando se trate de personal nuevo antes de la contratación. En caso de estar registrado en la lista de personas públicamente expuestas, necesitará la autorización del Representante legal y en caso de estar registrado en las listas de cautela, se rescindirá de la relación.

Los datos y más información requeridos en este Manual respecto a los socios, administradores, funcionarios y empleados, serán actualizados anualmente en el sistema, mediante la suscripción del formulario de actualización de datos y la Declaración Patrimonial, que formará parte de la carpeta de cada empleado para el respectivo control.

De existir variaciones en los datos y más información requerida a los socios, administradores, funcionarios y empleados, es obligación de éstos notificar inmediatamente y por escrito al responsable legal, explicando la razón de las variantes.

Es obligación del responsable administrativo o representante legal mantener actualizada la información de los socios, administradores, funcionarios y empleados y de solicitar los justificativos del caso de detectarse variantes. Se exceptúa la obligación de solicitar el certificado de antecedentes penales que se requerirá por una sola vez al inicio de la relación contractual.

El Oficial de Cumplimiento revisará el análisis anual de la situación patrimonial de los Socios, Administradores, Funcionarios y Empleados; y monitoreará su nivel de vida para verificar que guarde relación con sus ingresos habituales.

Los jefes directos serán los principales responsables de observar si su personal mantienen un nivel de vida acorde a sus ingresos, y que demuestren conductas sospechosas o fuera de lo normal, tales como: resistencia a salir de vacaciones, renuencia a ejercer otras funciones, colaboración inusual y no autorizada, encontrarse habitualmente en lugares

distintos al de su función. Estos comportamientos inusuales serán reportados al Oficial de Cumplimiento de manera sustentable, quien comunicará al representante legal para su reporte a la UAF. ([Anexo 4: Conoce a tu empleado](#))

3.17 Política Conozca a su Corresponsal:(Superintendencia de Compañías)

La empresa de la construcción., establecerá procedimientos oportunos y adecuados para iniciar y mantener relaciones de corresponsalía.

Previo a iniciar relaciones comerciales con corresponsales u otras empresas similares., que en general brinden los mismo productos y servicios, se aplicará procedimientos de debida diligencia para conocer su reputación en el mercado y sus prácticas de prevención de lavado de activos y financiamiento de delitos.

3.18 Procedimiento política 3.17: La empresa de la construcción, conocerá la naturaleza de las actividades comercial de sus corresponsales nacionales e internacionales.(Superintendencia de Compañías)

Esta política contemplará las relaciones con corresponsales sean estas entidades financieras, y otras empresas (nacionales o internacionales) por medio de las cuales se brinda servicios a clientes mutuos.

El Gerente Comercial, previo a una relación comercial con corresponsales, será responsable de recabar documentación respecto al permiso de funcionamiento, firmas autorizadas, estados financieros debidamente aprobados y auditados, informes anuales de la gestión, calificación de la entidad por empresas de reconocido prestigio y reconocimiento nacional o internacional, conocimiento de sus relaciones de mercado, servicios y productos que ofrece; así como la calidad de supervisión, conocimiento de los controles implementados para detectar operaciones de lavado de activos, financiamiento del terrorismo y otros delitos y si ha sido objeto de investigación o sanción por falla de aplicación de medidas de prevención de lavado de activos, financiamiento del terrorismo y otros delitos. Se debe especificar la responsabilidad de cada uno.

Cada año el ejecutivo de cuenta o negocios, revisará la vigencia de la documentación que dispone de los corresponsales de acuerdo a lo indicado en el párrafo anterior, en caso que falte alguna documentación o ya no sea vigente, la gestionará inmediatamente con el corresponsal

La información recabada del corresponsal será revisada por el Oficial de Cumplimiento, quien revisará información disponible en el internet, listas reservadas o cualquier otro medio se pronunciará respecto a continuar o no con la relación.

De igual manera cada año el Oficial de Cumplimiento requerirá al corresponsal que le llene el formulario de conocimiento del corresponsal. ([Anexo 5: Conoce a tu corresponsal](#)).

Toda relación de corresponsalía nueva o existente requerirá la aprobación de la Gerencia General y el aval del Oficial de Cumplimiento.

3.19 Política: La empresa de la construcción, mantendrá la información y documentación de clientes con las debidas seguridades.(Superintendencia de Compañías)

El resguardo de la información se realizará bajo seguridades apropiadas por el tiempo que la ley y normativas lo especifiquen, sin importar el medio en el cual se encuentre almacenado.

La información y documentación será clasificada adecuadamente, determinando su custodio y las seguridades apropiadas.

El tiempo mínimo de conservación de información y documentación será de diez años contados a partir de la última transacción de la persona que ha dejado de ser cliente y no mantiene relaciones comerciales con la empresa de la construcción.

Los niveles de seguridad a implementarse contemplaran el acceso a la empresa de la construcción, oficinas y el acceso a los archivadores, proceso de entrega-recepción y de archivo, personal autorizado y responsables.

3.20 Procedimiento política 3.19: La empresa de la construcción, destinará los esfuerzos necesarios para el archivo y conservación de información y documentación.(Superintendencia de Compañías)

- Los documentos serán archivados y conservados con las debidas seguridades y solo el personal autorizado podrá acceder a ellos.
- El acceso a las instalaciones de la empresa de la construcción, sea en la matriz o en cualquiera de sus oficinas, es restringido y solo para personal autorizado.

- Los archivadores disponen de llaves, las cuales están asignadas a los responsables de la custodia de la información y documentación.
- La empresa de la construcción, mantendrá archivados sus formularios de operaciones y transacciones cuyo valor sea igual o superior al umbral establecido con sus respectivos respaldos con las debidas seguridades a fin de salvaguardar la integridad, confidencialidad y disponibilidad.
- Archivará los reportes de operaciones o transacciones económicas inusuales e injustificadas, remitidos a la UAF.
- La conservación de los documentos será por el tiempo de 10 años como lo establece la ley vigente, una vez finalizada la relación comercial con los clientes, existiendo información de clientes manejada por los propios ejecutivos e información manejada por el Oficial de Cumplimiento, quienes serán los únicos responsables de protegerla y conservarla durante el periodo definido.
- La información se recogerá en expedientes, se mantendrá y actualizará durante la vigencia de la relación contractual.(Superintendencia de Compañías)

Para estos propósitos como mínimo, la información a ser archivada por la compañía es la siguiente:

1. Expedientes del cliente que debe contener todos los documentos e información recopilada por la empresa de la construcción durante la relación comercial, con los soportes de su verificación.
2. Perfil del cliente
3. Archivos de operaciones y correspondencia comercial
4. Información relacionada con el manejo de fondos cuya cuantía o características no guarden relación con la actividad económica de sus clientes, o cuyo origen no pueda justificarse, o sobre transacciones de sus clientes y usuarios que por su número, por las cantidades transadas o por las características particulares de las mismas, puedan conducir razonablemente a sospechar que están usando a la compañía para lavar dineros o recursos provenientes de actividades ilícitas, o sobre las transacciones complejas y/o inusuales que no tengan, aparentemente, una razón económica y lega que las justifique.
5. Informes que sustenten las razones por las cuales una operación calificada por la empresa de la construcción como inusual no fue reportada a la Unidad de Análisis Financiero (UAF).(Villagrán)

3.21 Política: La empresa de la construcción, cumplirá oportunamente con los requerimientos de organismos competentes.(Superintendencia de Compañías)

El cumplimiento a los requerimientos de organismos competentes será prioridad para la empresa de la construcción, considerando dentro de ellos aquellos requerimientos establecidos en normas e instructivos que se remiten habitualmente o periódicamente, y aquellos requerimientos eventuales; con prolijidad para remitir a organismos legalmente autorizados.

3.22 Procedimiento política 3.21: La empresa de la construcción, será prolija y oportuna en las respuestas dadas a autoridades competentes.(Superintendencia de Compañías)

- Todo requerimiento de información solicitado por las autoridades competentes se asignará prioridad y se entregará dentro de los plazos establecidos por ellos, considerando la brevedad y la importancia de los mismos.
- Existiendo reportes establecidos en la normativa legal como:
 - Reporte mensual a la UAF sobre las transacciones que superan el umbral
 - Reporte mensual de transacciones consideradas inusuales e injustificadas cuando se detecten.
 - Estructura de reporte mensual de transacciones que superan el umbral de acuerdo a la información enviada a la UAF enviar a la Superintendencia de Compañías.
 - Informe anual de actividades de cumplimiento realizados en el año vencido.
 - Envío anual del Plan de cumplimiento a la Superintendencia de Compañías.
 - Envío anual del Manual para prevenir el lavado de activos y el financiamiento de delitos a la Superintendencia de Compañías y del Código de Ética cuando se hayan realizado actualizaciones.
- Si llega un oficio directamente a la Gerencia General, esta solicitará la

información correspondiente para entregar y cumplir con el requerimiento realizado por las autoridades competentes y si llegara directamente al Oficial de Cumplimiento este de igual manera solicitara la información y entregara de inmediato a las autoridades.

- Entre las autoridades competentes están:
 - Superintendencia de Compañías
 - Unidad de Análisis Financiero (UAF)
 - Fiscalía
 - Juzgados competentes
 - Judicatura

- Para dar respuesta a oficios eventuales, se debe verificar que el requerimiento conste en papel con logo y nombre de la autoridad competente, de existir dudas se debe contactar a la autoridad competente para verificar su autenticidad y la respuesta enviarla directamente a la autoridad que solicito la información.

- Si es un informe de transacciones, copias de documentos, etc., el Oficial de Cumplimiento coordinará inmediatamente con los involucrados responsables de generarlos, requiriendo su cumplimiento con al menos 24 horas antes del vencimiento del plazo.

- El Oficial de Cumplimiento revisará y organizará los informes, reportes, copias, etc. requeridas para posteriormente remitirlas a las autoridades.

- Tal información será despachada tan pronto se disponga del oficio firmado por el Representante Legal

- Para la empresa de la construcción, es prioritario el cumplir con la entrega a tiempo de lo requerido, sin embargo, si el plazo dado por el organismo competente no es suficiente, se solicitará una extensión o prórroga de plazo para garantizar la entrega completa de información y documentación.

- Todo requerimiento legal o regulatorio será tratado de manera confidencial, así como también las respuestas a los mismos, y los requerimientos regulatorios periódicos que ameriten su reserva.

- Los socios, administradores, funcionarios o empleados están comprometidos a no dar a conocer a clientes ni a terceros, aquellas

operaciones inusuales e injustificadas reportadas a la Unidad de Análisis Financiero, incluso dentro de la empresa de la construcción se mantendrán la confidencialidad únicamente entre personas autorizadas de conocer tal comunicación.

3.23 Política: La empresa de la construcción, garantizará la reserva y confidencialidad de la información reportada, conforme la Ley vigente. (Superintendencia de Compañías)

En el Código Ética se establece la garantía de reserva de confidencialidad, reserva esta que se extiende a cualquier tipo de información no pública.

La empresa de la construcción, conservara en la carpeta del personal su compromiso firmado sobre su obligación de mantener la reserva y confidencialidad de información no solo cuando se encuentre prestando sus servicios en la empresa de la construcción sino también posterior a ello.

3.24 Procedimiento política 3.23: La empresa de la construcción, garantizará la reserva y confidencialidad de la información y documentación de clientes, de las acciones que tomen la empresa de la construcción frente a clientes y empleados, así como los casos y requerimientos que por comunicación de autoridades competentes lleguen a nuestras manos.(Superintendencia de Compañías)

- Aunque el Código de Ética contemple la reserva y confidencialidad, se definirá un documento con un texto de confidencialidad para que sea firmado por todo el personal al momento de su vinculación y se abarcará en el programa de capacitación; tal texto se incluirá en los convenios de cualquier índole con terceros.
- La confidencialidad aplica a todo personal que haya conocido directa o indirectamente aquellas operaciones inusuales, su reporte o comunicación a autoridades competentes y mantendrá la reserva incluso hacia su supervisor y compañeros de trabajo.
- La violación de esta prohibición, obliga al funcionario o empleado que conozca de tal violación a llevarla a conocimiento del Oficial de Cumplimiento, quien a su vez, previo análisis, comunicará el hecho al Representante Legal, quien dará a esta información el mismo tratamiento que a un reporte de operación o transacción económica inusual e injustificada.(Villagrán)

3.25 Política: La empresa de la construcción, sancionará el incumplimiento de este manual, falta a las políticas y procedimientos.(Superintendencia de Compañías)

Las sanciones serán establecidas y actualizadas por la Junta General de Socios, ya sea que se contemple en el Código de Ética, Reglamento Interno de Trabajo o en este mismo Manual.

Las sanciones se establecerán sobre la base de la gravedad del incumplimiento, siendo la más grave y por ende requiera una sanción mayor aquella actividad que posibilite un impacto reputacional a la institución.

3.26 Procedimiento política 3.25: Para la empresa de la construcción, el incumplimiento de disposiciones, normativas externas o internas representa un alto riesgo a su reputación y por lo tanto, no hay motivo suficiente que justifique a cualquier persona tal situación.(Superintendencia de Compañías)

Las sanciones serían las siguientes:

1. Amonestación verbal
2. Amonestación escrita
3. Multa
4. Destitución o separación de trabajo.

Las sanciones se aplicarían en los siguientes casos:

- Cuando los funcionarios y empleados no cumplan con las políticas y procedimiento establecidos en el presente manual.
- Si el responsable del área de atención al cliente realiza una debida diligencia incompleta y no adjunta la documentación de respaldo correspondiente.
- Cuando el Socio, Administrador, funcionario y empleado no asiste injustificadamente a las capacitaciones sobre prevención de lavado de activos y financiamiento de delitos organizadas por el oficial de cumplimiento
- Dar a conocer a los clientes o a personas no autorizadas de ser reportados a las autoridades competentes.

- Si no constan las firmas de responsabilidad de los Funcionarios o Empleados en los documentos correspondientes.
- Si por negligencia o incumplimiento de algún Funcionario o Empleado, fuere multada la empresa de la construcción por los organismos competentes, éste deberá cancelar la multa impuesta por organismo regulador a la empresa. Así mismo, según la gravedad de la falta o de reincidencia, se impondrán las sanciones determinadas por el los socios y/o accionistas y representante legal.

3.27 Reporte de Transacciones y Operaciones a la Unidad de Análisis Financiero (UAF) y Superintendencia de Compañías(Superintendencia de Compañías)

La empresa de la construcción, reportará oportunamente las transacciones consideradas como inusuales e injustificadas a la Unidad de Análisis Financiero (UAF) y Superintendencia de Compañías y cumplirá con lo requerido oportunamente.

3.28 Procedimiento política 3.27: El Oficial de Cumplimiento deberá presentar a la Unidad de Análisis Financiero (UAF) y a la Superintendencia de Compañías, de conformidad con la Ley, los siguientes reportes:(Superintendencia de Compañías)

Reportes a la UAF

1. Reporte de operaciones o transacciones económicas inusuales e injustificadas o de tentativas de operaciones y transacciones económicas inusuales e injustificadas. Se deberá adjuntar todos los sustentos del caso. El reporte de tentativas se deberá realizar solo cuando se tuviere constancia material del intento del hecho.(Villagrán)
2. Reporte de operaciones y transacciones individuales cuya cuantía se igual o superior a diez mil dólares de los Estados Unidos de América o su equivalente en otras monedas; así como las operaciones y transacciones múltiples que, en conjunto, sean iguales o superiores a dicho valor, cuando sean realizadas en beneficio de una misma persona y dentro de un período de treinta (30) días.(Villagrán)
3. Reporte de no existencia de operaciones y transacciones económicas que igualen o superen el umbral.
4. Reportar a la UAF, dentro de los quince (15) días posteriores al cierre de su

ejercicio mensual, sus propias operaciones nacionales cuya cuantía sea igual o superior al umbral.

El reporte al que se refiere el numeral 1 será presentado por el Oficial de Cumplimiento, considerando los siguientes parámetros:

Respecto al cliente:

- Número de identificación o Registro Único de Contribuyente;
- Nombres completos o razón social,
- País de nacionalidad

Respecto del Producto(s):

- Tipo de Proyecto;
- Tipo de Producto;
- Cantón de ubicación del Proyecto o del Producto;
- Número de identificación del Proyecto o Predio;
- Costo Total del Proyecto o Producto;
- Dirección del Proyecto o Producto; y,
- Número de Unidades del Proyecto o Producto.

Detalle de la Transacción:(Superintendencia de Compañías)

- Fecha de transacción;
- Número de identificación del Proyecto o Pedido (producto);
- Instrumento Monetario con el que se realizó la transacción;
- Moneda;
- Tipo de Transacción;
- Tipo de Documento Legal;
- Dirección del Bien;
- Tipo y Número de identificación persona natural o jurídica financista;
- Número de identificación persona natural o jurídica financista;
- Nombre/razón social de la persona natural o jurídica financista;
- País origen de la transacción;
- Código de Agencia, y;
- Cantón.

Reportes a la Superintendencia de Compañías(Superintendencia de Compañías)

La empresa de la construcción enviará mensualmente y para fines estadístico, la información sobre los reportes remitidos a la Unidad de Análisis Financiero (UAF), los cuales deberán tener lo siguiente:

1. Número de reportes sobre transacciones realizadas por cantidades superiores a los umbrales establecidos en la ley.
2. Número de reportes por transacciones inusuales.
3. Localización geográfica por ciudades, de las oficinas matrices, sucursales y agencias de la compañía en las que se realizan las transacciones reportadas.
4. Cualquier otra información que la Superintendencia de Compañías requiera con este mismo fin.

3.29 Política: Los Socios, administradores, funcionarios y empleados de la empresa de la construcción, antepondrán el cumplimiento de este manual al logro de sus metas comerciales.(Superintendencia de Compañías)

Los Socios, Administradores, Funcionarios y Empleados, observaran lo dispuesto en la ley, Normas e Instructivos, Legales y disposiciones afines, para la elaboración y aprobación de Políticas, Normas, Manuales, Instructivos, Procedimientos y Procesos, de tal manera que su cumplimiento sea obligatorio para todos.

Los Socios, Administradores, Funcionarios y Empleados cumplirán con sus responsabilidades anteponiendo el cumplimiento de las Políticas, Normas, Manuales, Instructivos, Procedimientos y Procesos establecidos, para evitar el lavado de activos, financiamiento del terrorismo y otros delitos.

3.30 Procedimiento política 3.29: Los Funcionarios y Empleados de las áreas comerciales deberán anteponer el cumplimiento de todas las políticas y procedimientos establecidos en los manuales de cada tipo de producto o servicio y en el Manual de Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y Otros Delitos, al logro de sus metas comerciales.(Superintendencia de Compañías)

CAPÍTULO IV

SEÑALES DE ALERTA DE LAVADO DE ACTIVOS

4.1 DE ACUERDO AL COMPORTAMIENTO DEL CLIENTE.

En el manual para prevenir el lavado de activos, financiamiento del terrorismo y otros delitos es importante definir señales de alerta para la empresa de la construcción, misma que debe revisar y observar al momento de empezar las actividades económicas y comerciales con sus clientes, a continuación se detallan las señales de alerta.(Villagrán)

- Cliente que evita entregar información actual o histórica, relacionada con su actividad económica o capacidad financiera al momento de realizar una transacción. (Villagrán)
- Cliente que al efectuar una operación elude entregar información respecto del origen y/o destino de los fondos o del propósito de tal operación.
- Cliente que ofrece pagar jugosas comisiones, sin justificativo legal y lógico por los servicios solicitados, para evitar ser objeto de controles de prevención de lavado de activos, financiamiento del terrorismo y otros delitos.
- Clientes que solicitan ser incluidos en las listas de excepción para no llevar formularios de licitud de fondos de sus transacciones.
- Clientes que solicitan que no se incluya en su expediente referencias laborales sobre empleos anteriores o actuales.
- Clientes que realizan transacciones por montos elevados y no declaran una actividad o empleo acorde que justifique los montos involucrados.
- Clientes que el mismo día realiza un alto número de operaciones, es decir varios anticipos para la obra de construcción, mismas que podrían ser en diferentes transacciones.
- Cliente que nombra representantes encargados del manejo de sus inversiones a fin de evitar el contacto personal con la empresa de la construcción.
- Cliente que realicen con mayor frecuencia transferencias desde la cuenta personal.

4.2 DE ACUERDO AL COMPORTAMIENTO DEL EMPLEADO.(Superintendencia de Compañías)

- Empleado que reciba documentación personal o de clientes en su propio domicilio.
- Empleado involucrado con instituciones sin fines de lucro, como fundaciones, organizaciones, entre otras, cuyos montos donados sean altos y no sean debidamente justificados.
- Empleado que no informe oportunamente sobre el comportamiento inesperado del cliente.
- Empleado que no accede a actualizar su información personal, laboral y sobre su patrimonio.

4.3 DE ACUERDO A LA OPERACIÓN.(Superintendencia de Compañías)

- Operaciones inusuales o no relacionadas con la actividad de la empresa de la construcción.
- Inversiones en otras empresas de las construcciones en el mismo país o países de alto riesgo no relacionadas con la actividad económica.
- Transferencias de la cuenta general de la empresa de la construcción a diferentes cuentas con mayor frecuencia.

CAPÍTULO V

GLOSARIO DE TERMINOS

Actividades de construcción.- Son aquellas actividades de obra civil, y las desarrolladas para la construcción de edificios, residenciales y no residenciales.(Villagrán)

Agente.-es la persona, natural o jurídica, que tiene poder legal para actuar en nombre del sujeto obligado.(Villagrán)

Alta gerencia.- La integran los presidentes y vicepresidentes ejecutivos, gerentes generales, vicepresidentes o gerentes departamentales y otros responsables de ejecutar las decisiones de la junta general de accionistas o de socios, del directorio u organismo que haga sus veces, quienes toman decisiones de alto nivel, de acuerdo con las funciones asignadas y la estructura organizacional definida en cada institución.(Villagrán)

Beneficiario final.- Es toda persona natural o jurídica que sin tener necesariamente la condición de cliente, es en última instancia la destinataria de los recursos o bienes objeto del contrato, o la autorizada para disponer de los mismos.(Villagrán)

Categoría.- Nivel de riesgo que el cliente representa para la compañía controlada.(Villagrán)

Cliente.- es la persona natural o jurídica con la que la empresa de la construcción establece, de manera ocasional o permanente, una relación contractual de carácter económico o comercial.(Villagrán)

Clientes ocasionales.- Los que desarrollan una vez u ocasionalmente, negocios con las compañías controladas.(Villagrán)

Clientes permanentes.- Los que mantienen una relación comercial frecuente o habitual con la compañía controlada.(Villagrán)

Clientes Potenciales.- Los que han consultado los productos o servicios que ofrece la empresa de la construcción, para una posible utilización de los mismos.(Villagrán)

Código de ética.-Recopilación de normas de conductas éticas y legales que sus accionistas o socios, personal directivo y empleados deben observar en el curso de sus operaciones de negocios para prevenir el lavado de activos, financiamiento del terrorismo y otros delitos.(Villagrán)

Colaboradores cercanos.-Es quien se beneficia del hecho de estar cercano a una Persona Políticamente Expuesta (PEP), como su colaborador de trabajo, asesor, consultor, etc.(Villagrán)

Compañías controladas.-Son aquellas que se encuentran sujetas a la supervisión, vigilancia y control de la Superintendencia de Compañías.(Villagrán)

Corresponsales.-Son las instituciones establecidas en el país o en el exterior, con las cuales una compañía controlada mantiene relaciones comerciales al amparo de un convenio de corresponsalía previamente suscrito.(Villagrán)

Financiamiento de delitos.-Es la actividad ilícita por la cual una persona natural o jurídica provee o recolecta fondos por el medio que fuere, directa o indirectamente, a sabiendas de que serán utilizados o con la intención deliberada de que se utilicen, en todo o en parte, para cometer un acto o actos delictivos, por parte una organización criminal, o por un delincuente.(Villagrán)

Financiamiento del terrorismo.-Actividad por la cual cualquier persona deliberadamente provea, financie o recolecte fondos o recursos económicos, por el medio que fuere, directa o indirectamente, con la intención ilícita de que se utilicen o a sabiendas que serán utilizados, en todo o en parte para cometer un acto o actos de terrorismo, por una organización terrorista o por un terrorista.(Villagrán)

Lavado de activos.-Comete delito de lavado de activos el que dolosamente, en forma directa o indirecta.(Villagrán)

Mercado.-Espacio donde se realizan las transacciones y operaciones de compra, venta o permuta de bienes y servicios de forma permanente o en fechas concretas. Ámbito geográfico, zona o país donde se comercializan ciertos productos específicos que los hace ser reconocidos de forma general como el centro más importante en el comercio de estos productos.(Villagrán)

Nivel gerencial.- Nivel que cuenta con atribuciones y facultades para tomas decisiones en una compañía controlada, entendida esta como sujeto obligado de las disposiciones de la presente norma;

Ocupación.-Es la actividad económica, laboral o profesional que desempeña el cliente, tanto al inicio y durante el transcurso de la relación comercial.(Villagrán)

Oficial de cumplimiento.- Es el funcionario de alto nivel, responsable de velar por la observancia e implementación de las políticas, procedimientos y controles necesarios para la prevención de lavado de activos, el financiamiento al terrorismo y otros delitos; verificar la aplicación de la normativa; elaborar y ejecutar el programa de cumplimiento en la compañía.(Villagrán)

Operaciones o transacciones económicas inusuales e injustificadas.-Son operaciones o transacciones económicas inusuales e injustificadas los movimientos económicos realizados por personas naturales o jurídicas, que no guarden correspondencia con el perfil que éstas han mantenido y que no puedan sustentarse.(Villagrán)

Paraíso Fiscal.- País o territorio de nula o baja tributación, frecuentemente utilizado para rebajar u optimizar la carga tributaria de particulares o empresas.(Villagrán)

Perfil del cliente.- Es el conjunto de elementos que permite a la compañía controlada determinar, con aproximación, el tipo, magnitud y periodicidad de las transacciones económicas o comerciales que el cliente utilizará durante un tiempo determinado.(Villagrán)

Persona políticamente expuesta.- Es la persona nacional o extranjera que desempeña o ha desempeñado funciones públicas destacadas en el país o en el exterior, hasta cuatro años después de haber cesado en las funciones que desempeñaba, por ejemplo, Jefe de Estado o de un gobierno, político de alta jerarquía, funcionario gubernamental, judicial o militar de alto rango, ejecutivo estatal de alto nivel, funcionario importante de partidos políticos, así como su cónyuge y sus parientes dentro del cuarto grado de consanguinidad o segundo de afinidad y sus colaboradores cercanos.(Villagrán)

Procedimientos de “Debida diligencia” y políticas “Conozca a su cliente”, “Conozca a su empleado”, “Conozca a su mercado”, “Conozca a su Corresponsal”, “Conozca su proveedor”.- Son las políticas, procedimientos y controles establecidos por la Superintendencia de Compañías y aquellas que implementen los sujetos obligados a los que se refiere esta norma.(Villagrán)

Producto o servicios.- Son aquellos que las compañías controladas ofertan a sus clientes, y que se generan dentro del proceso de ejecución de sus actividades legalmente autorizadas.(Villagrán)

Proveedor.- Un proveedor es aquella persona natural o jurídica que abastece a una empresa de material necesario (existencias) para que desarrolle su actividad principal.(Villagrán)

Señales de Alerta.- Mecanismo de control consistente en identificar prototipos de conducta, que ilustran o revelan indicativos de la presencia de comportamientos o procedimientos utilizados por las organizaciones criminales para dar apariencia de legalidad al dinero de origen ilícito.(Villagrán)

Señales de Alerta.- Mecanismo de control consistente en identificar prototipos de conducta, que ilustran o revelan indicativos de la presencia de comportamientos o procedimientos utilizados por las organizaciones criminales para dar apariencia de legalidad al dinero de origen ilícito.(Villagrán)

FECHA DE APROBACIÓN			
	Firma del Socio	Firma del Representante Legal	Firma del Oficial de Cumplimiento

CONCLUSIÓN

Este manual se ha diseñado para que las empresas de la construcción no sean blanco de lavado de activo por parte de personas que se dedican a actividades prohibidas, así también para implementar medidas, políticas y controles necesarios tendientes a la prevención, detección, y erradicación del lavado de activos para lo cual deberán estar involucrados todas las personas que trabajen en la rama de la construcción.

RECOMENDACIÓN

El contenido del manual se socialice entre todas las personas que intervienen en la empresa de la construcción para evitar que se utilicen dineros provenientes de una actividad no legal.

Que se concientice que no se puede utilizar dinero proveniente del lavado de activos y se denuncie a los órganos competentes si se llega a tener conocimiento de este hecho.

Que se capacite a todo nivel poniendo mayor atención en las personas que tienen que ver directamente con el cliente para reconocer las diversas tipologías que se puedan presentar al momento de realizar las negociaciones.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Banco Central del Ecuador. «Cifras económicas del Ecuador.» Diciembre de 2013. 2 de junio de 2014.
- Callejón, Emilio. *ecallejon - Edificación & Project Management*. Vers. false. 18 de Noviembre de 2013. http://books.google.com.ec/books?id=6PNr1sPd-AoC&pg=PA9&dq=etapas+del+ciclo+de+vida+de+un+proyecto+de+construccion&hl=es&sa=X&ei=iTnOU73oE_PIsASlzoIY&ved=0CBkQ6AEwAA#v=onepage&q=etapas%20del%20ciclo%20de%20vida%20de%20un%20proyecto%20de%20construccion&f=false. 21 de julio de 2014. <<http://ecallejon.com/2013/11/18/gestion-en-el-ciclo-de-vida-de-un-proyecto-de-construccion/>>.
- Cámara de la Construcción. *Cámara de la Construcción*. 28 de Febrero de 2014. 4 de Junio de 2014.
- Ecuador en Cifras. «Instituto Nacional de Encuestas y Censos.» Marzo de 2012. Sistema integrado de encuestas, Encuesta nacional de Empleo y Subempleo, Indicadores Laborales. 1 de Junio de 2014.
- El Emprendedor. *El Emprendedor*. 2012. <http://www.elemprendedor.ec/tramites-abrir-empresa-en-ecuador/>. 13 de Junio de 2014.
- INEC. *INSTITUTO NACIONAL DE ESTADISTICAS Y CENSOS*. 13 de SEPTIEMBRE de 2012. 4 de JUNIO de 2014. <<http://www.ecuadorencifras.gob.ec/wp-content/descargas/Manu-lateral/Resultados-provinciales/azuay.pdf>>.
- Municipio de Cuenca. *Municipalidad de Cuenca*. s.f. www.cuenca.gov.ec. 6 de Junio de 2014.
- Recomendaciones sobre administración del Riesgo LAFT AUSTRAC. *Surlatina*. 2009. 23 de julio de 2014. <http://www.surlatina.cl/contenidos/archivos_articulos/13-el%20nuevo%20estandar%20iso%20para%20la%20gestion%20del%20riesgo.pdf>.
- SARLAFT. *Sistemas de Administración del Riesgo de Lavado de Activos y de la Financiación del Terrorismo*. 23 de junio de 2008. 6 de septiembre de 2014. <<https://www.uiaf.gov.co/?idcategoria=7131>>.
- SRI. *Servicio de Rentas Internas*. 30 de Julio de 2008. <http://www.sri.gob.ec/BibliotecaPortlet/descargar/63718e1c-86ed-48e4-80bc->. 11 de Junio de 2014.
- Superintendencia de Compañías. *reglamento de sanciones e impugnacion de sanciones por falta de envio de informacion a la UAF para el sector societario*. 14 de 05 de 2012. 19 de 09 de 2014. <<http://www.supercias.gob.ec/portal/>>.
- Superintendencia de Compañías. *Superintendencia de Compañías*. 26 de JUNIO de 2012. <http://181.198.3.74/wps/wcm/connect/1b1bb37f-9d0a-4eb1-b49c-239b13ccce6b/02082012-LEY+DE+PREVENCION.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=1b1bb37f-9d0a-4eb1->

b49c-239b13ccce6b- LEY PARA REPRIMIR EL LAVADO DE ACTIVOS. 4 de Junio de 2014.

Villagrán, Ab. Suad Manssur. «Superintendencia de Compañías.» 30 de septiembre de 2013. *Superintendencia de Compañías*. <http://www.cit.org.ec/files/RO-No.-112-del-30-10-2013.pdf>. 18 de abril de 2014.

ANEXOS

Anexo 1: Conoce a tu Cliente

(Superintendencia de Compañías)

FORMULARIO CONOCE A TU CLIENTE PERSONA NATURAL	FORMULARIO CONOCE A TU CLIENTE PERSONA JURIDICA
Apellidos: _____	Denominacion o razón Social: _____
Nombres : _____	Clase de Compañía: (Anónima, Cia Ltda., etc.) _____
Domicilio : _____	Dirección _____
País : _____	País : _____
Sexo : Masculino <input type="checkbox"/> Femenino <input type="checkbox"/>	NOMBRES Y APELLIDOS DEL REPRESENTANTE LEGAL:
Nacionalidd: _____	Sexo : Masculino <input type="checkbox"/> Femenino <input type="checkbox"/>
Fecha de Nacimiento (aaaa/mm/dd) _____	Nacionalidd: _____
Cédula de Identidad <input type="checkbox"/>	Fecha de Nacimiento (aaaa/mm/dd) _____
RUC <input type="checkbox"/>	Cédula de Identidad <input type="checkbox"/>
Pasaporte <input type="checkbox"/>	RUC <input type="checkbox"/>
Carnet de Refugiado <input type="checkbox"/>	Pasaporte <input type="checkbox"/>
Número del documento de ID : _____	Carnet de Refugiado <input type="checkbox"/>
Fecha de emisión (aaaa/mm/dd) _____	Número del documento de ID : _____
	Fecha de emisión (aaaa/mm/dd) _____
_____ FIRMA DEL CLIENTE	_____ FIRMA DEL CLIENTE

Anexo 2: Formulario de Transacciones

(Superintendencia de Compañías)

EMPRESA DE LA CONSTRUCCION XX**FORMULARIO DE TRANSACCIONES IGUALES O SUPERIORES A \$ 5.000 DE ORIGEN LICITO DE FONDOS**

				Fecha: dd/mm/aaaa
1.- IDENTIFICACIÓN DE QUIEN REALIZA LA TRANSACCIÓN:				
NOMBRE O RAZÓN SOCIAL		CC/RUC/PASAP/C. REFUGIADO	ACTIVIDAD ECONÓMICA	
PROFESIÓN		CARGO U OCUPACIÓN	Relación con el titular de cuenta	
NOMBRE DEL REPRESENTANTE LEGAL		CIUDAD	DIRECCIÓN	TELÉFONO
2.- IDENTIFICACIÓN DEL TITULAR DE LA TRANSACCIÓN				
NOMBRE O RAZÓN SOCIAL		CC/RUC/PASAP/C. REFUGIADO	ACTIVIDAD ECONÓMICA	
PROFESIÓN		CARGO U OCUPACIÓN		
NOMBRE DEL REPRESENTANTE LEGAL		CIUDAD	DIRECCIÓN	TELÉFONO
3.- IDENTIFICACIÓN DE LA TRANSACCIÓN:				
Monto Transacción	Tipo Transacción	No. de Cuenta	Tipo de cuenta en la que realiza el depósito	
			Ahorros () Otros ()	
Los fondos de esta transacción provienen de:				
Los fondos de esta transacción serán utilizados para:				
4.- DECLARACIÓN DE ORIGEN LICITO DE FONDOS:				
ENTREGA DE FONDOS: CONOCEDOR (A) DE LAS PENAS DEL PERJURIO, DECLARO BAJO JURAMENTO QUE EL ORIGEN DE LOS FONDOS ENTREGADOS A LA EMPRESA DE LA CONSTRUCCION SON LÍCITOS				
RECEPCIÓN DE FONDOS: CONOCEDOR (A) DE LAS PENAS DE PERJURIO, DECLARO BAJO JURAMENTO QUE LOS FONDOS QUE RECIBO DE LA EMPRESA DE LA CONSTRUCCION NO SERÁN DESTINADOS A LA REALIZACIÓN O FINANCIAMIENTO DE NINGUNA ACTIVIDAD ILÍCITA.				
5.- AUTORIZACIÓN:				
CONOCEDOR (A) DE LAS DISPOSICIONES DE LA LEY DE LAVADO DE ACTIVOS, FINANCIAMIENTO DE TERRORISMO Y OTROS DELITOS, AUTORIZO EXPRESAMENTE A LA EMPRESA DE LA CONSTRUCCION XX A REALIZAR LOS ANÁLISIS Y VERIFICACIONES QUE CONSIDERE NECESARIO.				
_____ Firma de la persona que realiza la transacción		_____ Firma y sello de la persona que recibe la transaccion		_____ Firma y sello de la persona que verifica la información

Anexo 3: Formulario de Excepción

(Superintendencia de Compañías)

FORMULARIO DE EXCEPCIÓN			
A SER LLENADO POR EL OFICIAL A CARGO			
OFICIAL A CARGO _____		OFICINA: _____	
INFORMACION DEL CLIENTE			
NOMBRES Y APELLIDOS _____	CUENTAS _____	TIPO -	_____
REPRESENTANTE LEGAL _____	DENOMINACIÓN O RAZÓN SOCIAL _____		_____
INVERSIONES/OTRAS _____	CLIENTE DESDE: _____		
CIUDAD _____	# Cedula _____	FECHA DE EXCEPCIÓN _____	
	RUC _____		
	OTRO _____		

A SER LLENADO POR EL CLIENTE			
INFORMACIÓN DE LA ACTIVIDAD DEL CLIENTE			
Número de años en la actividad/negocio _____	Número de establecimientos _____	Años en la dirección actual _____	
Ciudad _____	Dirección _____	Teléfono: _____	
Describa la principal actividad del negocio _____			
Enumere y Detalle Nombres y Ocupación de todos los firmantes: _____			
Enumere y Detalle los Accionistas o Socios de la Empr _____			
Explique sobre la naturaleza de otros ingresos _____			
Es el negocio cíclico	<input type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	en caso afirmativo indique temporadas de mayor movimiento: _____
CERTIFICADO DEL CLIENTE			
<p>*CERTIFICO QUE LA INFORMACIÓN ARRIBA INDICADA ES CORRECTA Y VERDADERA, ENTENDO QUE ESTA INFORMACIÓN SERÁ LEÍDA Y REVISADA POR LA EMPRESA DE LA CONSTRUCCIÓN XX, Y, QUIEN LA PODRÁ CONSIDERAR PARA TODOS LOS EFECTOS LEGALES. IGUALMENTE CERTIFICO Y DECLARO QUE LOS FONDOS ENTREGADOS Y RECIBIDOS DE LA INSTITUCIÓN SON LICITOS Y CONSECUENTEMENTE NO PROVIENEN NI SERÁN DESTINADOS A NINGUNA ACTIVIDAD RELACIONADA CON LA PRODUCCIÓN, CONSUMO, COMERCIALIZACIÓN Y TRAFICO DE SUSTANCIAS ESTUPEFACIENTES Y SICOTROPICAS, O CUALQUIER OTRA ACTIVIDAD ILÍCITA TÍPICA EN LA LEY VIGENTE DE LAVADO DE ACTIVOS. AUTORIZO EXPRESAMENTE A LA EMPRESA DE LA CONSTRUCCIÓN XX, A REALIZAR EL ANÁLISIS QUE CONSIDERE PERTINENTE E INFORMAR A LAS AUTORIDADES COMPETENTES EN CASO DE INVESTIGACIÓN Y/O DETERMINACIÓN DE TRANSACCIONES INUSUALES E INJUSTIFICADAS*</p>			
_____	_____	_____	
FIRMA DEL CLIENTE	FECHA	NOMBRES Y APELLIDOS DEL CLIENTE DENOMINACION O RAZON SOCIAL	

Anexo 4: Formulario Conoce a tu Empleado (SARLAFT)

<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: 100px; margin: auto;">LOGO EMPRESA</div>	POLÍTICA CONOCE A TU EMPLEADO	<div style="border: 1px solid black; padding: 2px; width: 80px; float: right;">Versión</div>																																				
Para ser incorporada dentro del expediente de cada funcionario o empleado de LA EMPRESA DE LA CONSTRUCCIÓN																																						
<p style="font-size: x-small;">Declaro bajo juramento que los datos y demás información consignada en el presente documento son verdaderos y actuales, obligándome frente a mi empleador a presentarla anualmente, durante el mes de enero del año calendario siguiente, con datos actualizados a la fecha de presentación, para los fines previstos en la prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y Otros Delitos.</p>																																						
INFORMACIÓN PERSONAL																																						
Primer Apellido	Segundo Apellido	Nombres																																				
Documento de Identidad:	Cédula de identidad <input type="checkbox"/>	Estado Civil <input type="checkbox"/>																																				
	N° documento:	Carnet de Refugiado <input type="checkbox"/>																																				
		RUC <input type="checkbox"/>																																				
Estado Civil:	a. Soltero <input type="checkbox"/> b. Casado <input type="checkbox"/> c. Unión Libre <input type="checkbox"/> d. Viudo <input type="checkbox"/> e. Divorciado <input type="checkbox"/>																																					
Nombres y Apellidos del cónyuge o conviviente (Si aplica)		Número de dependientes																																				
Información PEP	Administra recursos públicos <input type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>	Tiene grado de poder <input type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>																																				
Es cercano a alguna persona catalogada como PEP's <input type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>																																						
Dirección Domiciliaria Actual:																																						
Ciudad	Cantón	Provincia																																				
Condición del inmueble en el que vive:	Casa Propia <input type="checkbox"/>	De los Padres <input type="checkbox"/>																																				
	Alquilada <input type="checkbox"/>	Cedida en uso <input type="checkbox"/>																																				
	De la sociedad conyugal <input type="checkbox"/>	Otra <input type="checkbox"/> (indicar):																																				
		De los convivientes <input type="checkbox"/>																																				
INFORMACIÓN PATRIMONIAL																																						
I. INGRESOS	1. Remuneración bruta mensual (En planilla del Empleador) \$ 2. Otros Ingresos por ejercicio individual de profesión, oficio u otra labor \$ 3. Otros Ingresos mensuales: \$ TOTAL: \$																																					
II. BIENES INMUEBLES	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 60%;">Dirección</th> <th style="width: 20%;">N° de Predio</th> <th style="width: 20%;">Valor \$</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="font-size: x-small;">(Escriba en forma completa la dirección donde se encuentra localizada el inmueble)</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td> </td> <td> </td> <td> </td> </tr> <tr> <td> </td> <td> </td> <td> </td> </tr> <tr> <td colspan="2"> <small>↑ Marque P: propio; C: sociedad conyugal; CO: copropietario con terceras personas</small> </td> <td>TOTAL: \$</td> </tr> </tbody> </table>		Dirección	N° de Predio	Valor \$	(Escriba en forma completa la dirección donde se encuentra localizada el inmueble)									<small>↑ Marque P: propio; C: sociedad conyugal; CO: copropietario con terceras personas</small>		TOTAL: \$																					
Dirección	N° de Predio	Valor \$																																				
(Escriba en forma completa la dirección donde se encuentra localizada el inmueble)																																						
<small>↑ Marque P: propio; C: sociedad conyugal; CO: copropietario con terceras personas</small>		TOTAL: \$																																				
III. BIENES MUEBLES	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 30%;">Tipo de VEHÍCULO</th> <th style="width: 10%;">Marca</th> <th style="width: 10%;">Modelo</th> <th style="width: 10%;">Año</th> <th style="width: 10%;">Placa</th> <th style="width: 30%;">Valor \$</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td> </td> <td> </td> <td> </td> <td> </td> <td> </td> <td> </td> </tr> <tr> <td> </td> <td> </td> <td> </td> <td> </td> <td> </td> <td> </td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">OTROS</td> <td colspan="2" style="text-align: center;">Descripción</td> <td colspan="2" style="text-align: center;">Características</td> <td> </td> </tr> <tr> <td> </td> <td> </td> <td> </td> <td> </td> <td> </td> <td> </td> </tr> <tr> <td colspan="5" style="text-align: right;">TOTAL:</td> <td>\$</td> </tr> </tbody> </table>		Tipo de VEHÍCULO	Marca	Modelo	Año	Placa	Valor \$													OTROS	Descripción		Características									TOTAL:					\$
Tipo de VEHÍCULO	Marca	Modelo	Año	Placa	Valor \$																																	
OTROS	Descripción		Características																																			
TOTAL:					\$																																	
IV. AHORROS, DEPÓSITOS COLOCACIONES, INVERSIONES EN EL SISTEMA FINANCIERO																																						
Nombre de la Entidad Financiera		Tipo de Cuenta o Depósito																																				
TOTAL:		\$																																				
CRÉDITOS Y OBLIGACIONES:																																						
Detalle de la deuda u obligación		Asumida ante																																				
		Entidad Financiera <input type="checkbox"/> Persona Natural <input type="checkbox"/> Otro <input type="checkbox"/>																																				
		Entidad Financiera <input type="checkbox"/> Persona Natural <input type="checkbox"/> Otro <input type="checkbox"/>																																				
		Entidad Financiera <input type="checkbox"/> Persona Natural <input type="checkbox"/> Otro <input type="checkbox"/>																																				
TOTAL DEUDA:		\$																																				

ELABORADO Y SUSCRITO, EN LA				
	Ciudad	día (dd)	mes (mm)	año (aaaa)

Huella

FIRMA DEL TRABAJADOR DECLARANTE

Nota: Esta información es reservada solo se utilizará para los fines previstos en la prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y Otros Delitos. Favor archivar en el expediente del empleado, para ser verificada por los organos de control cuando sea necesario.

Anexo 5: Formulario Conozca a su Corresponsal

(Superintendencia de Compañías)

FORMULARIO CONOZCA A SU CORRESPONSAL (NOMBRE DE LA EMPRESA DE LA CONSTRUCCION)	
A SER LLENADO POR EL CLIENTE	
Denominación ó Razón Social: _____	Número comercial.: _____
Representante Legal _____	No. De Identificación. _____
Número de años en la actividad/negocio: _____	Número de establecimientos: _____
Dirección Principal: _____	Años en la dirección actual: _____
Ciudad _____	Teléfonos _____
Describe la principal actividad del negocio: * Oferta de viviendas unifamiliares y departamentos	
* Colocación de Recursos en los siguientes segmentos: Vivienda, Consumo (Incluye tarjeta de crédito Visa, Microcrédito y Comerical.	
Autorización de funcionamiento/resolución de aprobación del ente regulador (proporcionar una copia)	
Provea el nombre de su regulador _____	
Detalle los Administradores de la Empresa	
IDENTIFICACION	NOMBRES Y APELLIDOS COMPLETOS
1.)	
2.)	
3.)	
4.)	
5.)	
6.)	
7.)	
8.)	
EXISTENCIA DE POLITICAS	
Existe Oficial de Cumplimiento en su entidad responsable de las medidas de Prevención contra el Lavado de Activos y la Financiación del Terrorismo?	<input type="checkbox"/> Si <input type="checkbox"/> No
Indique los datos de esta persona	
Nombre	
Direccion	
Teléfonos	Email:
Existen leyes o regulaciones específicas en su jurisdicción que cubra el Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y Otros Delitos?	<input type="checkbox"/> Si <input type="checkbox"/> No
Por favor detállelas: Ley de Prevención, Detección y Erradicación del Delito de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y Otros Delitos, Superintendencia de Compañías y Unidad de Análisis Financiero, Manual de prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y Otros Delitos, Recomendaciones del GAFI	
Su entidad dispone de procedimientos referente a la apertura de cuentas (políticas para la aceptación de nuevos clientes)?	<input type="checkbox"/> Si <input type="checkbox"/> No
Su entidad dispone de políticas / medidas internas para la Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y Otros Delitos?	<input type="checkbox"/> Si <input type="checkbox"/> No
Es el cumplimiento de dichas políticas es objeto de revisiones periódicas por	<input type="checkbox"/> Si <input type="checkbox"/> No
Auditoría Interna?	<input type="checkbox"/> Si <input type="checkbox"/> No
Auditoría Externa?	<input type="checkbox"/> Si <input type="checkbox"/> No

Ente Regulador?	<input type="checkbox"/>	Si
	<input type="checkbox"/>	No
Uds., tienen procedimientos y políticas escritos que incluyen:		
La verificación de la verdadera identidad de todos los clientes previo al establecimiento de relaciones de negocio?	<input type="checkbox"/>	Si
	<input type="checkbox"/>	No
La verificación del verdadero titular de los fondos	<input type="checkbox"/>	Si
	<input type="checkbox"/>	No
Un programa de formación para los empleados para instruirlos en los procedimientos de prevención del Lavado de Dinero y capacitarlos para detectar transacciones inusuales e injustificadas?	<input type="checkbox"/>	Si
	<input type="checkbox"/>	No
Es su programa de identificación de clientes concebido para obtener y verificar información sobre la verdadera identidad de sus clientes, el origen de los fondos, las actividades económicas e índole prevista de las transacciones?	<input type="checkbox"/>	Si
	<input type="checkbox"/>	No
Su programa de identificación de clientes se basa en una política de riesgos que exige una mayor diligencia teniendo en cuenta el nivel de riesgo de países/territorios o grupos de clientes especiales Ej. PEPs (personas políticamente expuestas)?	<input type="checkbox"/>	Si
	<input type="checkbox"/>	No
Su programa de verificación concebido para facilitar la identificación de transacciones inusuales efectuadas por medios electrónicos (transferencias).	<input type="checkbox"/>	Si
	<input type="checkbox"/>	No
Sus disposiciones y directivas se aplican a todas sus sucursales y filiales, como estandar mínimo?	<input type="checkbox"/>	Si
	<input type="checkbox"/>	No
Uds., poseen manuales de Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y Otros Delitos? (En caso de ser afirmativo por favor adjuntarlo)	<input type="checkbox"/>	Si
	<input type="checkbox"/>	No
<p>_____</p> <p>Nombre Firma y sello del Representante Legal</p>		
<p>Adjunte una certificación de la nómina de socios que administran y dirigen la empresa (la certificación debe provenir de la Superintendencia de Compañías).</p>		