



Universidad Nacional Mayor de San Marcos
Universidad del Perú. Decana de América
Facultad de Ciencias Contables
Escuela Profesional de Auditoría Empresarial y del Sector
Público

**Fortalecimiento de la debida diligencia del cliente para
la gestión del riesgo de lavado de activos en una
empresa inmobiliaria - 2025**

TESIS

Para optar el Título Profesional de Contador Público

AUTOR

Diego CHING PINTO

ASESOR

Dr. Raúl Jesús VERGARA MONCADA

Lima, Perú

2026



Reconocimiento - No Comercial - Compartir Igual - Sin restricciones adicionales

<https://creativecommons.org/licenses/by-nc-sa/4.0/>

Usted puede distribuir, remezclar, retocar, y crear a partir del documento original de modo no comercial, siempre y cuando se dé crédito al autor del documento y se licencien las nuevas creaciones bajo las mismas condiciones. No se permite aplicar términos legales o medidas tecnológicas que restrinjan legalmente a otros a hacer cualquier cosa que permita esta licencia.

Referencia bibliográfica

Ching, D. (2026). *Fortalecimiento de la debida diligencia del cliente para la gestión del riesgo de lavado de activos en una empresa inmobiliaria - 2025*. [Tesis de pregrado, Universidad Nacional Mayor de San Marcos, Facultad de Ciencias Contables, Escuela Profesional de Auditoría Empresarial y del Sector Público]. Repositorio institucional Cybertesis UNMSM.

Metadatos complementarios

Datos de autor	
Nombres y apellidos	Diego Ching Pinto
Tipo de documento de identidad	DNI
Número de documento de identidad	73373989
Datos de asesor	
Nombres y apellidos	Dr. Raúl Jesús Vergara Moncada
Tipo de documento de identidad	DNI
Número de documento de identidad	15585212
URL de ORCID	https://orcid.org/0000-0002-0404-7717
Datos del jurado	
Presidente del jurado	
Nombres y apellidos	Dr. Emilio Gabriel García Villegas
Tipo de documento de identidad	DNI
Número de documento de identidad	08628745
Miembro del jurado 1	
Nombres y apellidos	Dr. Alan Errol Rozas Flores
Tipo de documento de identidad	DNI
Número de documento de identidad	10557884
Datos de investigación	
Línea de investigación	D.11.0.15 Riesgos Empresariales.
Grupo de investigación	NO APLICA.
Agencia de financiamiento	SIN FINANCIAMIENTO

Ubicación geográfica de la investigación	País: Perú Departamento: Lima Provincia: Lima Distrito: Lima Latitud: -12.0564 Longitud: -77.085994
Año o rango de años en que se realizó la investigación	Marzo 2025 – diciembre 2025
URL de disciplinas OCDE	Negocios, Administración https://purl.org/pe-repo/ocde/ford#5.02.04



UNIVERSIDAD NACIONAL MAYOR DE SAN MARCOS

Universidad del Perú. Decana de América
FACULTAD DE CIENCIAS CONTABLES

DIRECCIÓN DE LA ESCUELA PROFESIONAL DE AUDITORÍA EMPRESARIAL Y DEL SECTOR PÚBLICO

ACTA N° 001-EPAESP-FCC-2026

SUSTENTACIÓN DE TRABAJO DE SUFICIENCIA PROFESIONAL (TSP) PARA LA OBTENCIÓN DEL TÍTULO PROFESIONAL DE CONTADOR PÚBLICO

En la ciudad de Lima, local Auditorio (3er. piso) de la Facultad de Ciencias Contables de la Universidad Nacional Mayor de San Marcos, siendo las 09:00 horas del día veintiocho de marzo del año dos mil veintiséis, en cumplimiento con lo dispuesto en la Resolución Rectoral N° 00744-R-20 de fecha 18 de febrero del 2020 que aprueba la "Directiva general para realizar, presentar y sustentar el trabajo de investigación para la obtención del grado académico de bachiller, la tesis o el trabajo de suficiencia profesional para la obtención del título profesional en la UNMSM"; se reunió el Jurado Evaluador designado según Resolución Decanal N° 000437-2026-D-FCC/UNMSM de fecha 28 de marzo de 2026, conformado por los siguientes docentes:

PRESIDENTE	:	Dr. Emilio Gabriel García Villegas
MIEMBRO	:	Dr. Alan Errol Rozas Flores
MIEMBRO - ASESOR	:	Dr. Raúl Jesús Vergara Moncada

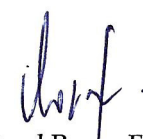
Quienes procedieron a evaluar y calificar la Sustentación del Trabajo de Suficiencia Profesional (TSP) titulado: ***"FORTALECIMIENTO DE LA DEBIDA DILIGENCIA DEL CLIENTE PARA LA GESTIÓN DEL RIESGO DE LAVADO DE ACTIVOS EN UNA EMPRESA INMOBILIARIA - 2025"***, presentado por el bachiller Diego Ching Pinto con código de matrícula N° 19110532, para la obtención del Título Profesional de Contador Público.

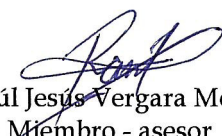
Habiendo concluido con la sustentación y evaluación sobre las asignaturas terminales o concentradoras (capstone) de la especialidad, el Jurado Evaluador deliberó y emitió la calificación siguiente:

APROBADO

Siendo las 12:00 horas, se dio por concluido el acto académico y, leída la presente Acta, procedieron a firmar los integrantes del Jurado Evaluador en señal de conformidad.


Dr. Emilio Gabriel García Villegas
Presidente


Dr. Alan Errol Rozas Flores
Miembro


Dr. Raúl Jesús Vergara Moncada
Miembro - asesor



UNIVERSIDAD NACIONAL MAYOR DE
SAN MARCOS
Universidad del Perú, Decana de América

CERTIFICADO DE SIMILITUD

Yo, Dr. Raúl Jesús Vergara Moncada en mi condición de asesor acreditado con el Dictamen de la E.P. de Auditoría Empresarial y del Sector Público N° 000007-2026-EPAESP-FCC/UNMSM del Trabajo de Suficiencia Profesional (TSP), cuyo título es *"FORTALECIMIENTO DE LA DEBIDA DILIGENCIA DEL CLIENTE PARA LA GESTIÓN DEL RIESGO DE LAVADO DE ACTIVOS EN UNA EMPRESA INMOBILIARIA - 2025"*, presentado por el bachiller Diego Ching Pinto para optar el Título Profesional de Contador Público, CERTIFICO que se ha cumplido con lo establecido en la Directiva de Originalidad y de Similitud de Trabajos Académicos, de Investigación y Producción Intelectual. Según la revisión, análisis y evaluación mediante la plataforma PIDS, el documento evaluado cuenta con el 17% de similitud, nivel PERMITIDO para continuar con los trámites correspondientes y para su **publicación en el repositorio institucional**.

Se emite el presente certificado en cumplimiento de lo establecido en las normas vigentes, como uno de los requisitos para la obtención del Título Profesional de Contador Público.

Lima, 30 de junio de 2026

Firma del asesor:

Nombres y apellidos del asesor: Dr. Raúl Jesús Vergara Moncada

DNI: 15585212

La vigencia del presente certificado corresponde a un período de noventa (90) días desde la fecha de su emisión; siempre que no haya observaciones en el texto durante el proceso de revisión por el jurado informante o surja alguna contingencia.

DEDICATORIA

Este trabajo de suficiencia va dedicado a mis padres y a mis hermanos, quienes siempre han sido mi soporte en cada etapa crucial de mi vida.

AGRADECIMIENTOS

Agradecimiento a mis amigos y familiares quienes
me han apoyado en esta nueva etapa de mi vida.

RESUMEN

El presente Trabajo de Suficiencia Profesional tuvo como objetivo fortalecer la debida diligencia del cliente para la gestión del riesgo de lavado de activos en una empresa del sector inmobiliario, considerando las particularidades de dicho sector y su exposición a operaciones de alto valor económico. La problemática identificada evidenció deficiencias en la recopilación, verificación y validación de la información del cliente, lo que limitaba la correcta evaluación del perfil de riesgo y aumentaba la exposición de la empresa a riesgos.

La metodología empleada fue de enfoque cualitativo, de tipo descriptivo y aplicado, utilizando técnicas profesionales como el análisis documental, la observación directa, la revisión de expedientes de clientes. Estas técnicas permitieron diagnosticar las principales debilidades del proceso de debida diligencia y diseñar una alternativa de solución acorde con la normativa vigente.

Como resultado de la aplicación de la propuesta, se logró mejorar la calidad, completitud y confiabilidad de la información del cliente, permitiendo una adecuada clasificación del nivel de riesgo y la aplicación correcta de medidas de debida diligencia estándar y reforzada. Se concluyó que el fortalecimiento de la debida diligencia del cliente contribuye eficazmente a la mitigación del riesgo de lavado de activos en el sector inmobiliario. Finalmente, se recomendó reforzar la capacitación del personal y realizar revisiones periódicas del perfil de riesgo de los clientes.

Palabras claves: Debida diligencia del cliente; lavado de activos; gestión de riesgos; sector inmobiliario; cumplimiento normativo

ABSTRACT

This Professional Sufficiency Work aimed to strengthen customer due diligence as a key tool for managing the risk of money laundering in a company within the real estate sector, considering the particular characteristics of this industry and its exposure to high-value transactions. The identified problem revealed deficiencies in the collection, verification, and validation of customer information, which limited the proper assessment of risk profiles and increased the company's exposure to legal, operational, and reputational risks.

The methodology applied followed a qualitative, descriptive, and applied approach, using professional techniques such as documentary analysis, direct observation, and the review of customer files. These techniques made it possible to diagnose the main weaknesses in the customer due diligence process and to design a solution aligned with the current regulatory framework.

As a result of the implementation of the proposal, the quality, completeness, and reliability of customer information were significantly improved, enabling an adequate classification of risk levels and the proper application of standard and enhanced due diligence measures, in accordance with the risk-based approach. It is concluded that strengthening customer due diligence effectively contributes to the mitigation of money laundering risk in the real estate sector. Finally, it is recommended to reinforce staff training and conduct periodic reviews of customers' risk profiles.

Keywords: Customer due diligence; money laundering; risk management; real estate sector; regulatory compliance.

ÍNDICE GENERAL

DEDICATORIA	ii
AGRADECIMIENTOS.....	iii
RESUMEN	iv
ABSTRACT	v
INTRODUCCIÓN.....	1
I. INFORMACIÓN DEL LUGAR DONDE SE DESARROLLÓ LA ACTIVIDAD	3
1.1. Institución donde se desarrolló la actividad	3
1.1.1. Reseña histórica	3
1.1.2. Servicios que brinda	4
1.1.3. Organización y estructura empresarial	5
1.2. Periodo de duración de la actividad.....	5
1.3. Finalidad y objetivos de la entidad.....	5
1.4. Razón o denominación social	6
1.5. Dirección postal.....	7
1.6. Correo electrónico y teléfonos del centro laboral.....	7
II. DESCRIPCIÓN DE LA ACTIVIDAD	8
2.1. Organización de la actividad	8
2.2. Finalidad y objetivos de la actividad	9
2.3. Problemática	10
2.3.1. Descripción del problema.....	10
2.3.2. Formulación del problema.....	12
2.3.3. Antecedentes de la realidad problemática	12
2.3.4. Conocimientos teóricos, normativos y técnicos utilizados en el desempeño profesional para el tratamiento del problema	19
2.4. Metodología y procedimientos	28
2.4.1. Técnicas e instrumentos.....	28
2.4.2. Procedimientos utilizados en el tratamiento del problema o caso.....	29
2.5. Resultados de la actividad	38
2.5.1. Detalles de la aplicación de las técnicas, instrumentos y procedimientos	38

2.5.2.	Análisis de las alternativas de solución	41
2.5.3.	Discusión de las alternativas de solución	44
2.5.4.	Alcance y limitaciones de la alternativa elegida	45
III.	CONCLUSIONES.....	47
IV.	RECOMENDACIONES.....	48
	REFERENCIAS	49

LISTA DE TABLAS

Tabla 1. Proceso de debida diligencia del cliente en el sistema de prevención de lavado de activos	21
Tabla 2. Resultados obtenidos tras la aplicación de la solución de fortalecimiento de la debida diligencia del cliente	41

LISTA DE FIGURAS

Figura 1. Organigrama de la empresa Invent Luxury.....	5
Figura 2. Ubicación y código postal según Ministerio de Transporte y Comunicaciones	7
Figura 3. Contenido del SPLAFT.....	27
Figura 4. Matriz de riesgo con datos incompletos donde no se pudo obtener el nivel de riesgo del cliente por datos incompletos	30
Figura 5. Declaración jurada donde el cliente no especifica los datos esenciales para completar el nivel de riesgo	31
Figura 6. Flujo deficiente de información en el proceso de recepción de declaraciones juradas	33
Figura 7. Correo solicitando la aprobación de los documentos correspondientes.	35
Figura 8. Resultados de la aplicación de solución.....	39
Figura 9. Declaración jurada de conocimiento del cliente persona natural.....	51
Figura 10. Declaración jurada de integridad persona natural.....	52
Figura 11. Declaración jurada de vinculación con el titular de la cuenta de origen	53
Figura 12. Declaración jurada de licitud de origen de fondos	54
Figura 13. Ficha de evaluación	55

INTRODUCCIÓN

En los últimos años, el lavado de activos se ha consolidado como uno de los principales riesgos que enfrentan las organizaciones, debido a su impacto negativo en la estabilidad económica, la transparencia del sistema financiero y la reputación de las empresas. En este contexto, el sector inmobiliario ha sido identificado como un ámbito especialmente vulnerable, debido al alto valor económico de sus operaciones, la diversidad de clientes y la posibilidad de utilizar la adquisición de bienes inmuebles como mecanismo para la colocación e integración de fondos de origen ilícito.

Frente a esta realidad, la normativa nacional e internacional ha establecido la obligación de que los sujetos obligados implementen sistemas de prevención del lavado de activos, dentro de los cuales la debida diligencia del cliente constituye un elemento fundamental. La correcta identificación, verificación y evaluación del cliente, así como la determinación del beneficiario final y el monitoreo de las operaciones, permiten gestionar de manera adecuada el riesgo de lavado de activos y fortalecer los controles internos de las organizaciones.

No obstante, en la práctica, muchas empresas inmobiliarias presentan limitaciones en la aplicación uniforme y sistemática de la debida diligencia del cliente, especialmente en lo referido a la obtención de información completa y confiable, la validación de los datos proporcionados y la correcta clasificación del nivel de riesgo. Estas deficiencias incrementan la exposición a riesgos legales, operativos y reputacionales, y dificultan el cumplimiento efectivo de la normativa vigente.

En este contexto, el presente Trabajo de Suficiencia Profesional tiene como propósito analizar y fortalecer la debida diligencia del cliente como herramienta para la gestión del riesgo de lavado de activos en una empresa del sector inmobiliario, a partir de

la identificación de las principales debilidades del proceso y la aplicación de una alternativa de solución acorde con la realidad operativa de la organización. El desarrollo del trabajo busca contribuir al fortalecimiento del sistema de prevención del lavado de activos, promoviendo una cultura de cumplimiento y una gestión de riesgos más eficiente y sostenible.

I. INFORMACIÓN DEL LUGAR DONDE SE DESARROLLÓ LA ACTIVIDAD

1.1. Institución donde se desarrolló la actividad

El presente trabajo se llevará a cabo en la empresa Invent Luxury, o también conocida comercialmente como Invent Inmobiliaria. Esta empresa se dedica al desarrollo de proyectos inmobiliarios en los más exclusivos distritos de Lima, orientados a satisfacer los requerimientos modernos de vivienda en Perú.

Invent inmobiliaria se destaca entre otras inmobiliarias ya que cada departamento que construye y diseña se desarrollan bajo lineamientos de funcionalidad, sostenibilidad y eficiencia, lo que asegura poder ofrecer espacios modernos y con altos estándares de calidad.

1.1.1. Reseña histórica

Invent Inmobiliaria nace a mediados de 2017, con una visión clara: Transformar el mercado inmobiliario. Por ello es que ofrecen proyectos de alta calidad en los distritos más exclusivos en la capital peruana.

Desde sus inicios, la empresa se ha enfocado en combinar diseños modernos, funcionalidad y ubicación estratégica, gracias a ellos, se ha logrado posicionar rápidamente como un referente en el sector inmobiliario.

Desde su fundación, la empresa ha concretado 11 proyectos inmobiliarios de gran relevancia en Lima Metropolitana que destacan por su arquitectura de calidad y por estar situadas en zonas estratégicas. Este crecimiento constante refleja fielmente el compromiso que mantiene la empresa con entregar inmuebles de calidad a sus clientes.

En 2025 la empresa presentó sus dos nuevos proyectos en desarrollo que marcan una nueva etapa en su historia:

- The Brickell Tower: Ubicado en Av República de Panamá, un proyecto que busca redefinir el concepto de exclusividad en Lima.
- Altanova: Ubicado en el céntrico distrito de Cercado de Lima, que combina la característica principal de innovación y accesibilidad, lo que permite ampliar la presencia.

1.1.2. Servicios que brinda

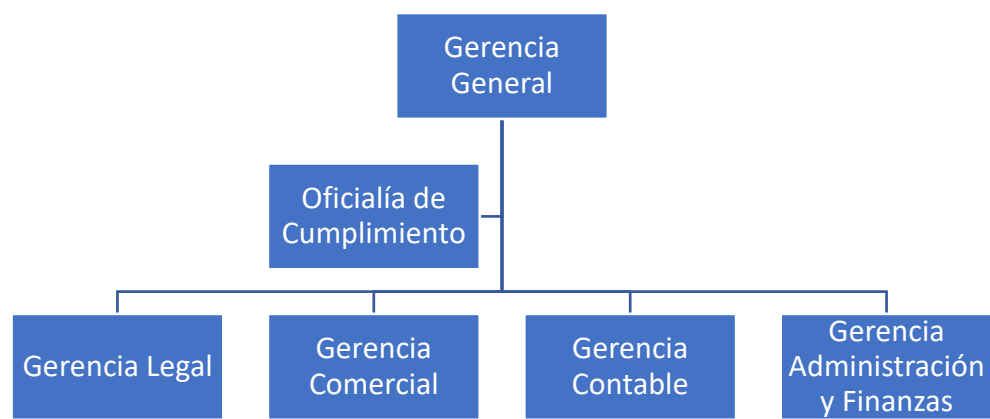
Invent Inmobiliaria desarrolla actividades económicas-empresariales relacionadas a los servicios inmobiliarios, orientados a la planificación, diseño, gestión y comercialización de proyectos de vivienda multifamiliares. La institución se orienta a proporcionar alternativas de vivienda desarrolladas bajo los estrictos criterios de calidad, sostenibilidad y eficiencia, los cuales están estrechamente alineados con la demanda actual del mercado. En la actualidad, Invent Inmobiliaria, cuenta con un amplio portafolio de 13 proyectos inmobiliarios, los cuales se encuentran en distintas etapas de desarrollo, lo cual demuestra la alta capacidad

operativa de la empresa y su compromiso con la innovación y el desarrollo de vivienda.

1.1.3. Organización y estructura empresarial

Figura 1

Organigrama de la empresa Invent Luxury



Nota. La figura 1 representa el organigrama de la empresa Invent Luxury, representado por departamentos.

1.2.Periodo de duración de la actividad

La actividad descrita en el presente trabajo de suficiencia profesional corresponde a los meses de 01 de marzo 2025 a 31 de diciembre 2025 haciendo un acumulado de 10 meses.

1.3.Finalidad y objetivos de la entidad

La finalidad de Invent Inmobiliaria es desarrollar y comercializar proyectos inmobiliarios orientados a la creación de hogares que prioricen

el bienestar, la seguridad y la comodidad de sus clientes, garantizando altos estándares de calidad, funcionalidad y una ubicación estratégica. Asimismo, la empresa busca brindar una experiencia de compra confiable y cercana, acompañando a los clientes durante todo el proceso de adquisición del inmueble, con el fin de generar relaciones sostenibles y de largo plazo.

1.4.Razón o denominación social

Razón Social: Invent Luxury

RUC: 20604930317

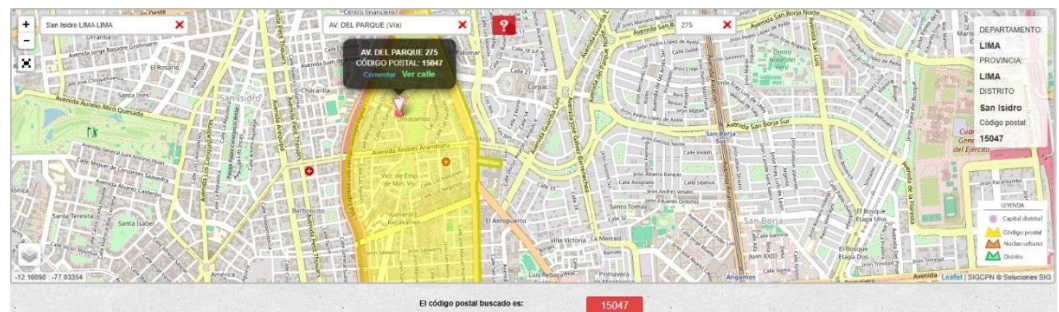
1.5.Dirección postal

Las oficinas principales de la empresa se encuentran en Av. del Parque 275, San Isidro. El código postal que pertenece a dicha dirección es, según el Ministerio de Transportes y Comunicaciones, 15047

(<http://www.codigopostal.gob.pe/pages/invitado/consulta.jsf>)

Figura 2

Ubicación y código postal según Ministerio de Transporte y Comunicaciones



Nota. La figura 2 muestra la ubicación de la empresa Invent Inmobiliaria según el Ministerio de Transportes y Comunicaciones.

1.6.Correo electrónico y teléfonos del centro laboral

- Correo Electrónico: atencionalcliente@invent.com.pe
- Número telefónico: +51923149476

II. DESCRIPCIÓN DE LA ACTIVIDAD

2.1.Organización de la actividad

Para el desarrollo de la labor profesional, la empresa inmobiliaria cuenta con una estructura organizacional que permite la correcta implementación de controles.

La alta dirección cumple un rol fundamental en aprobar las políticas y procedimientos del Sistema de prevención de lavado de activos y del financiamiento del terrorismo (SPLAFT) además de signar los recursos necesarios y correspondientes para su adecuada y correcta ejecución.

Dentro de la estructura organizacional, el oficial de cumplimiento es responsable de coordinar, implementar y supervisar el SPLAFT de la organización, asegurando la correcta aplicación de la debida diligencia del cliente en todas las operaciones de carácter inmobiliario que realice la empresa. Es por ello que mantiene una coordinación permanente con las áreas de comercial, administración y finanzas y el departamento legal. Dichas áreas participan en la identificación del cliente, verificación de la información proporcionada, análisis del origen de fondos y el monitoreo para el seguimiento de operaciones del cliente.

Esta organización institucional permite que la gestión del riesgo de lavado de activos pueda ser desarrollada de manera correcta, lo que permite garantizar el cumplimiento de la normativa vigente y a su vez permite que se pueda mitigar los riesgos legales, operativos y reputacionales para la empresa.

La realización del trabajo profesional se estructura de forma sistemática y planificada, comenzando con la revisión de los procedimientos internos

vinculados a la debida diligencia del cliente y a la detección de eventuales vacíos en su implementación.

Después, se lleva a cabo la recopilación y el análisis de los datos de los clientes, la creación del perfil de riesgo y el seguimiento de las operaciones inmobiliarias. Además, se lleva a cabo el estudio de alertas y la evaluación de operaciones atípicas con el propósito de decidir si es necesario implementar medidas adicionales o hacer las notificaciones pertinentes.

Por último, se establecen actividades de reporte, documentación y retroalimentación, además de acciones para capacitar al personal interno y mejorar de manera constante. Todo ello está enfocado en afianzar la debida diligencia del cliente y disminuir el riesgo de blanqueo de activos en la compañía inmobiliaria.

2.2.Finalidad y objetivos de la actividad

La finalidad de la labor profesional a desarrollar es fortalecer la debida diligencia del cliente en una empresa inmobiliaria, siendo el propósito gestionar y mitigar el riesgo de lavado de activos, asegurando el cumplimiento normativo y mitigando los riesgos legales, operativos y reputacionales asociados a las actividades inmobiliarias.

Asimismo, la actividad busca contribuir a la prevención de detección de operaciones sospechosas e inusuales, mediante la adecuada y correcta identificación y monitoreo de los clientes.

Objetivo General:

- Fortalecer la debida diligencia del cliente como herramienta clave para la gestión del riesgo de lavado de activos en una empresa inmobiliaria.

2.3.Problemática

2.3.1. Descripción del problema

La empresa inmobiliaria objeto de estudio desarrolla actividades orientadas a la promoción, venta y comercialización de bienes inmuebles, lo cual significa que las operaciones que realiza son de elevado valor económico, diversidad de clientes y además de ello, ofrece múltiples opciones de financiamiento. Estas características convierten a la organización en una empresa vulnerable al riesgo de lavado de activos, especialmente en un contexto donde el sector inmobiliario es considerado principalmente un canal muy atractivo para la colocación e integración de fondos de origen ilícito.

En el ejercicio de las labores profesionales, se ha identificado que la empresa cuenta con procedimientos generales relacionados con la prevención de lavado de activos; sin embargo, la debida diligencia del cliente no se aplica de manera uniforme ni sistemática en todas las operaciones. Específicamente, se observan debilidades en la identificación y conocimiento del cliente, ya que la información recopilada en algunas declaraciones juradas resulta incompleta, no se encuentra debidamente sustentada o no se actualiza de forma periódica conforme a los niveles de riesgo establecidos.

Asimismo, se evidencian limitaciones en la identificación del beneficiario final, en operaciones realizadas por terceros, lo cual dificulta determinar quien ejerce el control efectivo sobre los fondos utilizados en las transacciones inmobiliarias. Esta situación

aumenta el riesgo de que la empresa sea utilizada, de manera directa, como vehículo para el lavado de activos.

Otro aspecto relevante del problema se relaciona con las dificultades en la obtención de información completa y válida por parte de los clientes, lo cual impacta directamente en la adecuada evaluación de su perfil de riesgo cliente. Si bien la empresa cuenta con una matriz de riesgo del cliente debidamente estructurada, basada en criterios como el origen de fondos, medio de pago, antigüedad laboral, actividad económica, lugar de residencia, su correcta aplicación se ve limitada cuando los clientes no completan la información requerida en las declaraciones juradas u otros documentos de sustento.

Adicional a ello, el monitoreo de operaciones presenta limitaciones, ya que no se cuenta con mecanismos suficientemente robustos para identificar patrones inusuales o inconsistencias entre el perfil del cliente y las operaciones realizadas. Esto reduce la capacidad de la empresa para detectar oportunamente operaciones inusuales o sospechosas y adoptar medidas correspondientes conforme a la normativa vigente.

Las deficiencias descritas generan una mayor exposición a riesgos legales, sancionadores y reputacionales, afectando la imagen institucional de la empresa y comprometiendo el cumplimiento de sus obligaciones en materia de prevención de lavado de activos. Bajo este contexto, se hace evidente la necesidad de fortalecer la debida diligencia del cliente como herramienta fundamental para

mejorar la gestión del riesgo de lavado de activos en la empresa inmobiliaria y garantizar el éxito de sus operaciones.

2.3.2. Formulación del problema

¿En qué medida el fortalecimiento de la debida diligencia del cliente permite mitigar el riesgo de lavado de activos en una empresa inmobiliaria?

2.3.3. Antecedentes de la realidad problemática

Para el desarrollo del presente trabajo de suficiencia profesional, se efectuó una revisión de diversas fuentes bibliográficas, con la finalidad de ampliar el marco conceptual desde distintas perspectivas, las cuales se presentan a continuación:

a) Antecedentes internacionales:

Díaz et al. (2021) Con su tesis titulada “Actuación del Contador Público ante la Prevención del Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo” para optar el grado de contador por la Universidad Nacional de Cuyo en Ecuador por la facultad de ciencias contables y económicas tuvo por objetivo describir la actuación del contador frente a operaciones de lavado de activos y financiamiento del terrorismo en su rol como auditor interno. La metodología empleada fue cualitativa, descriptiva y analítica basada en revisión documental de normativa nacional e internacional. El principal resultado fue que el lavado de activos es un proceso estructurado y sistemático, el contador público

cumple un rol clave en la prevención de lavado de activos al ser considerado sujeto obligado. El estudio concluyó que el contador público desempeña un rol destacado en el sistema de prevención del lavado de activos, ya sea como auditor externo o auditor interno, su intervención contribuye a la detección de operaciones inusuales y sospechosas, así como el fortalecimiento de del sistema de control interno dentro de las organizaciones. Finalmente, el estudio recomendó que es necesario implementar procedimientos de identificación, evaluación y monitoreo de riesgos. Este estudio se relaciona con mi trabajo de suficiencia ya que ambos trabajos adoptan un enfoque preventivo de lavado de activos, basados en la identificación y gestión de riesgos.

Mesa (2020) con su tesis titulada “HERRAMIENTAS DE CONTROL INTERNO PARA LA DETECCIÓN Y PREVENCIÓN DEL LAVADO DE ACTIVOS EN LOS BANCOS DE ESMERALDAS” para obtener el título en contabilidad y auditoría por la Pontificie Universidad Católica del Ecuador en la facultad de contabilidad y auditoría tuvo como objetivo analizar el uso de las herramientas de control interno para la detección y prevención del lavado de activos en los bancos de Esmeraldas. La metodología utilizada fue de carácter cualitativo con un enfoque no experimental. El resultado

principal fue la aplicación de leyes y normativa vigente evidenció un impacto positivo, como también el uso de herramientas informáticas para el control interno para lidiar con el lavado de activos. La conclusión fue que la implementación de reglamentos, herramientas, instrumentos de control para la prevención y detección de lavado de activos ha sido muy significativa para todo el sistema financiero de Ecuador. La recomendación principal fue que se deben realizar refuerzos en los conocimientos de las funciones del oficial de cumplimiento y términos teóricos sobre las etapas de lavado de activos. Esta investigación se relaciona con el trabajo de suficiencia ya que comparte el eje central de fortalecer el sistema de prevención de lavado de activos mediante robustos mecanismos de control sobre el sistema.

Quinde (2023) Desde Ecuador con su trabajo de investigación titulado “Propuesta de un diseño de gestión y administración de riesgos para la prevención de lavado de activos y del financiamiento de delitos basados en la norma ISO 31000-2018 aplicable al segmento 3 de las cooperativas de ahorro y crédito” para obtener el título de magister en administración de empresa por la Universidad Politécnica Salesiana en la facultad de administración. El objetivo del trabajo fue diseñar una propuesta metodológica para la gestión y administración de riesgo de lavado de

activos, mediante la cual se contribuye al fortalecimiento del control interno y la prevención de actividades ilícitas en las cooperativas de ahorro y créditos. La metodología empleada fue técnicas e instrumentos de recolección de datos. Los resultados obtenidos destacan que la población encuestada manifiesta que la institución cuenta con una metodología para identificar y cuantificar los riesgos de lavado de activos. La conclusión fue que los nuevos factores de riesgo se agrupan en cliente, comportamiento en la transacción, actividad inusual, canal de distribución y producto que facilitará la mejor realización de las operaciones financieras por los socios institucionales. La recomendación fue que el comité de cumplimiento revise y apruebe la propuesta, la comunique al personal y la implemente con prontitud. Dicha investigación se alinea con este trabajo de suficiencia profesional porque ambos comparten un enfoque preventivo al riesgo de lavado de activos.

b) Antecedentes nacionales:

Cahuana & Wilber (2025) en su tesis titulada “El compliance y la prevención del lavado de activos en empresas MYPES vulnerables del Distrito de Puente Piedra, 2024” por la escuela de posgrado Newman para optar el grado de magister. Tuvo por objetivo determinar la relación entre el compliance y la prevención de lavado de

activos en empresa MYPES vulnerables, la metodología empleada fue un enfoque cuantitativo, utilizando técnicas estructuradas para la recolección de datos numéricos. El resultado obtenido fue que se determinó que una correlación muy alta entre el compliance y la prevención de lavado de activos, lo que evidencia que a mayor nivel de compliance, mayor capacidad preventiva frente al lavado de activos. La conclusión del estudio fue que el compliance se relaciona estrechamente con la prevención de lavado de activos, constituyéndose como un mecanismo eficiente para reducción de riesgos legales, financieros y reputacionales en las empresas. La recomendación que propuso fue implementar sistemas de compliance adaptados a la realidad de las MYPES. Este antecedente se alinea con este trabajo de suficiencia profesional debido a que ambos adoptan un enfoque preventivo del lavado de activos, basado en una eficaz gestión de los riesgos persistentes.

Palacios & Peña (2021) en su tesis para optar el título profesional de contador público por la Universidad Peruana de Ciencias Aplicadas con el título “La auditoría forense en los sistemas de prevención de lavado de activos de las Cooperativas de Ahorro y Crédito de Lima Metropolitana, en los años 2020 – 2021” en la facultad de negocios y contabilidad, tuvo por objetivo determinar el impacto de la auditoría forense en los sistemas de

prevención de lavado de activos de las cooperativas de ahorro y crédito. La metodología empleada fue mixta cualitativa y cuantitativa, de tipo aplicada, con un enfoque explicativo y correlacional, bajo un diseño no experimental. El principal resultado obtenido fue que la auditoría forense se relaciona de manera positiva, aunque no significativamente en todos los casos, con los sistemas de prevención del lavado de activos además que se identificó escaso conocimiento y capacitación sobre auditoría forense preventiva. El trabajo concluyó que la auditoría forense constituye una herramienta relevante para fortalecer los sistemas de prevención, especialmente en la detección e investigación de delitos financieros. El estudio recomendó que se debe incorporar la auditoría forense como herramienta complementaria en los sistemas de prevención del lavado de activos, además de fortalecer la capacitación especializada en auditoría para oficiales de cumplimiento y personal clave. Este estudio se relaciona con el trabajo de suficiencia profesional porque la auditoría forense refuerza la etapa de detección e investigación, complementando el enfoque preventivo del presente estudio.

Ramos (2024) en su tesis para optar el título profesional por la Universidad San Ignacio de Loyola titulada “PREVENCIÓN DE LOS RIESGOS DE

LAVADO DE ACTIVOS EN EL SECTOR FINANCIERO” en la facultad de derecho, tuvo por objetivo analizar los riesgos de lavado de activo identificados en casos prácticos del sector financiero peruano y determinar la eficacia de las medidas de control y supervisión establecidas en el marco normativo vigente para la prevención de lavado de activos. La metodología empleada fue cualitativa, descriptiva y analítica sustentada en el análisis documental de las normas nacionales. Los principales resultados identificaron que existen deficiencias en la identificación del beneficiario final, lo que facilita el uso de empresas intermediarias y de fachada; las medidas de debida diligencia establecidas en la normativa vigente resultan insuficientes frente a esquemas de sofisticados y modernos de lavado de activo. El trabajo concluyó que la normativa vigente presenta limitaciones prácticas que son aprovechadas por las organizaciones criminales, aprovechando vacíos legales y debilidad de las normas. El trabajo recomendó que es necesario implementar un registro de beneficiarios finales que faciliten el conocimiento real de los clientes y fortalecer el marco legal y regulatorio en materia de prevención de lavado de activos. Este trabajo está alineado con el trabajo de suficiencia profesional ya que refuerza la necesidad de mejorar los

sistemas de prevención para reducir riesgos legales, operativos y reputacionales.

2.3.4. Conocimientos teóricos, normativos y técnicos utilizados en el desempeño profesional para el tratamiento del problema

En el desarrollo de la labor profesional enfocada al fortalecimiento de la debida diligencia, se sustentó en diversos conocimientos teóricos, normativo, conceptuales y técnicos, los cuales permitieron abordar de manera sistemática la problemática identificada y formular una propuesta de mejora coherente con la normativa vigente y la realidad de la empresa.

Beneficiario Final:

Grupo Acción Financiera Internacional (2023) El beneficiario final es la persona que, directa o indirectamente, posee y controla a un cliente o en cuyo nombre se realiza una operación comercial con una empresa obligada a informar. La identificación del beneficiario final engloba un elemento primordial dentro de la debida diligencia del cliente, especialmente cuando las operaciones comerciales se realizan a través de personas jurídicas o estructuras complejas.

La correcta identificación del beneficiario final permite conocer quién ejerce el control sobre los fondos utilizados en una operación inmobiliaria, reduciendo el riesgo de que la empresa sea utilizada como intermediaria para el lavado de activos.

Unidad de Inteligencia Financiera- PERU (2022) La normativa peruana exige a los sujetos obligados adoptar medidas que

presenten razonabilidad para identificar y verificar al beneficiario final, a fin de garantizar la transparencia de las operaciones.

Desde el punto de vista normativo, la correcta identificación del beneficiario final constituye una obligación dentro de la debida diligencia del cliente, ya que contribuye a la correcta trazabilidad de las operaciones y al fortalecimiento de los controles internos establecidos contra los delitos de lavado de activos y financiamiento del terrorismo, reduciendo así, la exposición de la empresa a riesgos legales y reputacionales.

Debida Diligencia del Cliente

Grupo Acción Financiera Internacional (2023) La debida diligencia del cliente es el conjunto de procedimientos destinados y avocados a identificar, clasificar al cliente, verificar la información declarada por el cliente, determinar el beneficiario final y monitorear las operaciones comerciales realizadas entre el beneficiario final y el sujeto obligado a informar, con el objetivo de prevenir el lavado de activos y otros delitos relacionados.

Financial Action Task Force (2022) señala que la aplicación de medidas adecuadas de debida diligencia permite evaluar el nivel de riesgo del cliente y adoptar adecuados controles proporcionales, contribuyendo a la temprana detección de operaciones inusuales o sospechosas.

Pineda (2025) Resalta la necesidad de fortalecer los procedimientos de debida diligencia como mecanismo para mejorar la gestión del riesgo de lavado de activos, debido a que, a

nivel nacional, investigaciones aplicadas al sector inmobiliario evidencian que una de las principales dificultades en la implementación de la debida diligencia del cliente es la obtención de información verídica y confiable por parte de los clientes, lo cual afecta significativamente la correcta evaluación del perfil de riesgo del cliente.

Tabla 1

Proceso de debida diligencia del cliente en el sistema de prevención de lavado de activos

Etapa de Debida Diligencia	Descripción	Información Requerida
Identificación del cliente	Consiste en la recopilación inicial de información del cliente para conocer su identidad y naturaleza jurídica.	Datos personales o societarios, documento de identidad, RUC, domicilio, actividad económica.
Verificación de la información	Implica comprobar la veracidad y vigencia de la información proporcionada por el cliente.	Validación de documentos, contrastación con fuentes oficiales y bases de datos públicas.
Identificación del beneficiario final	Permite determinar a la persona natural que posee o controla al cliente.	Declaración jurada del beneficiario final, estructura societaria, participación accionaria.
Evaluación del nivel de riesgo	Análisis del cliente según factores de riesgo establecidos (geográfico, operativo, transaccional).	Perfil del cliente, origen de fondos, tipo de operación.
Monitoreo continuo	Seguimiento permanente del comportamiento del cliente y sus operaciones.	Actualización de información, análisis de operaciones inusuales o sospechosas.

Nota. La tabla 1 muestra el proceso y la información requerida para la realización de la debida diligencia del cliente.

Enfoque Basado en Riesgos:

Grupo Acción Financiera Internacional (2014) El enfoque basado en riesgos es un principio promovido por el Grupo de Acción Financiera Internacional que establece que las medidas de prevención y control deben de aplicarse de manera oportuna al nivel de riesgo identificado, anteponiendo aquellos clientes, operaciones o zonas geográficas que presentan mayor exposición al lavado de activos. Esto nos permite asignar recursos de manera eficiente, concentrando mayores esfuerzos de control en los casos de mayor riesgo y aplicando medidas correspondientes en situaciones de riesgo controlado.

En el sector inmobiliario, el enfoque basado en riesgos resulta especialmente relevante debido a la variedad de clientes y operaciones que se realizan.

Superintendencia de Banca, Seguros y AFP (2021) Señala que la aplicación del enfoque basado en riesgos contribuye a mejorar la eficacia del sistema de prevención del lavado de activos, siempre que se cuente con la información correspondiente, suficiente, actualizada y de relevancia. Dicha información debe de ser confiable y verídica ya que permite la correcta evaluación del perfil de riesgo del cliente.

Gestión Empresarial:

Robles & Sánchez (2023) La gestión empresarial se entiende como el conjunto de procesos orientados a planificar, organizar, dirigir y controlar los recursos de una organización, con

la finalidad de alcanzar sus objetivos estratégicos de manera eficiente y sostenible (Robles & Sánchez, 2023).

Desde esta perspectiva, la gestión del riesgo de lavado de activos forma parte integral de la gestión empresarial, en tanto busca proteger a la empresa de eventos que puedan afectar su estabilidad financiera, reputación y continuidad operativa. En las empresas inmobiliarias, la prevención del lavado de activos debe integrarse en los procesos de gestión, especialmente en aquellos relacionados con la captación de clientes y la comercialización de inmuebles.

La incorporación de mecanismos de cumplimiento y debida diligencia dentro de la gestión empresarial contribuye a fortalecer la toma de decisiones, mejorar los controles internos y promover una cultura organizacional orientada al cumplimiento normativo y la transparencia.

Lavado de Activos:

Lascano (2018) Señala que, como consecuencia de diversas actividades ilícitas desarrolladas tanto en el ámbito público como privado, las organizaciones criminales generan importantes sumas de dinero, principalmente en efectivo. Dichos recursos de origen ilícito deben ser incorporados al sistema económico con la finalidad de otorgarles apariencia legal. Bajo este contexto, se evidencia que hay una estrecha relación entre el delito de lavado de activos y los sujetos obligados del sector inmobiliario.

Unidad de Inteligencia Financiera (2022) Señala que este sector presenta riesgos específicos debido al alto valor económico de las

operaciones, es por ello que el delito de lavado de activos puede materializarse mediante la adquisición de muebles como mecanismo de colocación de fondos ilícitos. Es por ellos que la prevención del lavado de activos se configura como una obligación fundamental para las empresas inmobiliarias, quienes deben implementar mecanismo de control eficientes para evitar ser utilizadas como instrumentos para la perpetración de este delito.

Registro de Operaciones Sospechosas:

Unidad de Inteligencia Financiera (2022) Señala que el registro de operaciones sospechosas o ROS constituye un mecanismo fundamental dentro del sistema de prevención del lavado de activos y del Financiamiento del terrorismo, ya que permite documentar, analizar y dar seguimiento a aquellas operaciones que no guardan coherencia con el perfil económico, financiero u operacional del cliente. Una operación inusual es aquella que, por su cuantía, frecuencia, modalidad o características, resulta inusual respecto al comportamiento frecuente del cliente durante la relación comercial, sin que exista una justificación razonable de carácter económico o legal. La finalidad del registro es facilitar el análisis posterior de dichas operaciones. Una operación sospechosa es aquella que luego de haberse realizado el análisis correspondiente, existen indicios razonables de que los fondos involucrados podrían provenir de actividades ilícitas o estar vinculados al lavado de activos.

Desde el enfoque preventivo, el registro de estas operaciones permite a los sujetos obligados fortalecer sus controles internos establecidos, mejorar la trazabilidad de las operaciones y cumplir con la obligación de reportar oportunamente a la Unidad de Inteligencia Financiera, cuando sea oportuno comunicar. En el sector inmobiliario, este registro resulta especialmente importante debido al elevado valor de las operaciones y a la posibilidad de utilizar la compra del inmueble como mecanismo para integrar fondos de origen ilícito al sistema económico formal. Además de ello, la normativa vigente establece que el registro de operaciones inusuales y sospechosas deben conservarse por un periodo de 5 años y estar a disposición de las autoridades, constituyendo un elemento clave para la detección temprana de riesgos para la mitigación de la exposición de la empresa.

Riesgo de Lavado de Activos:

(ISO 31000, 2018) Señala que el riesgo de lavado de activos se refiere a la probabilidad de que una empresa sea utilizada para la comisión de este delito, así como el impacto que ello podría generar a la organización. Este riesgo aumenta cuando existen debilidades en la debida diligencia del cliente, deficiencias en la identificación del beneficiario final o limitaciones en el monitoreo de operaciones. En las empresas inmobiliarias, la gestión del riesgo de lavado de activos resulta esencial para prevenir sanciones, daños a la imagen institucional y pérdidas económicas.

Superintendencia de Banca, Seguros y AFP (2021) La adecuada gestión de este riesgo implica la identificación de factores de riesgo, la evaluación de su impacto y la implementación de medidas de mitigación proporcionales, en relación con el enfoque basado en riesgos y la normativa vigente.

Sistema de Prevención del Lavado de Activos y del Financiamiento del Terrorismo (SPLAFT):

(Ley N° 27693) El Sistema de Prevención del lavado de activos y del financiamiento del terrorismo es el conjunto de políticas, procedimientos y controles implementados por los sujetos obligados con la finalidad de prevenir y detectar operaciones vinculadas al lavado de activos. El SPLAFT tiene naturaleza administrativa; sin embargo, su incumplimiento puede derivar a consecuencias legales y penales para la empresa, es por ello que la debida diligencia del cliente constituye uno de los componentes esenciales del sistema, al permitir identificar riesgos y poder adoptar medidas de prevención tempranas.

Ministerio de Justicia y Derechos Humanos (2019) La implementación adecuada del SPLAFT contribuye a fortalecer la gestión del riesgo de lavado de activos y a asegurar el cumplimiento normativo en los sujetos obligados del sector inmobiliario, alineándose con los principios de responsabilidad administrativa.

Figura 3*Contenido del SPLAFT*

Nota. La figura 3 muestra el contenido del sistema de prevención de lavado de activos financiamiento del terrorismo.

2.4. Metodología y procedimientos

2.4.1. Técnicas e instrumentos

Para el tratamiento del problema relacionado con el fortalecimiento de la debida diligencia del conocimiento del cliente para la gestión del riesgo de lavado en una empresa del sector inmobiliario, se emplearon diversas técnicas de carácter profesional, acompañadas de sus respectivos instrumentos, dichas técnicas permitieron identificar, recopilar, analizar y evaluar toda información relevante vinculada a los procesos internos de la empresa.

El análisis documental consistió en la revisión sistemática de documentos internos como por ejemplo las declaraciones juradas de información del cliente, declaraciones juradas de origen de fondos, documentos relacionados con la debida diligencia del conocimiento del cliente y la prevención del lavado de activos, manual SPLAFT. Esta técnica permitió identificar debilidades en la recopilación de la información y evaluar el grado de cumplimiento de los procedimientos establecidos.

La observación directa se utilizó para analizar la forma en que se desarrollan, en la práctica, los procesos de debida diligencia del cliente durante las operaciones inmobiliarias. Mediante una lista de verificación, se observó el cumplimiento de las etapas de identificación del cliente, verificación de información, evaluación del perfil de riesgo y registro de operaciones, permitiendo contrastar los procedimientos formales con su aplicación real.

La revisión de expedientes de clientes consistió en la revisión minuciosa de documentos presentados por los clientes, con la finalidad de evaluar la integridad, consistencia y veracidad de la información declarada por parte del cliente. El instrumento permitió verificar la existencia de documentos obligatorios, la correcta forma de completar las declaraciones juradas y la correcta clasificación del perfil de riesgo del cliente.

La entrevista no estructurada se aplicó al personal involucrado en los procesos comerciales, con el objetivo de conocer su percepción sobre la aplicación de la debida diligencia del cliente y las dificultades existentes para la obtención de información completa por parte de los clientes.

2.4.2. Procedimientos utilizados en el tratamiento del problema o caso

Para el tratamiento del problema vinculado al fortalecimiento de la debida diligencia, se desarrollaron una serie de procedimientos secuenciales que permitieron abordar la problemática de manera estructurada, asegurando coherencia entre el diagnóstico realizado y la propuesta de solución planteada

a) Identificación del problema:

El procedimiento se inició con la identificación del problema a partir de la observación directa de los procesos vinculados a la debida diligencia de conocimiento del cliente y la revisión preliminar de los expedientes de los

clientes. En esta etapa se evidenciaron dificultades recurrentes en la correcta evaluación del perfil de riesgo y la aplicación integral de los procedimientos establecidos en el sistema de prevención del lavado de activos y financiamiento del terrorismo.

Figura 4

Matriz de riesgo con datos incompletos donde no se pudo obtener el nivel de riesgo del cliente por datos incompletos

BASE DE DATOS DE CLIENTES									Rangos de Calificación Final		Categoría de riesgo de LA/FT del cliente	
NIVEL DE RIESGO DE CLIENTES									1.00 - 1.50	Riesgo Bajo	1.51 - 2.00	Riesgo Medio
Nro.	Nombre del Cliente	Identificación	Valor	Puntaje	Riesgo Factor Cliente	Riesgo Factor	Riesgo Factor Producción	Riesgo total	2.01 - 3.00	Riesgo Alto		
230	Palacios Herrera, Carmen Rosa	73012829	2	0.3	-	1.30	1.15	-				

Nota. La figura 4 muestra la matriz de riesgo cliente, donde el área de cumplimiento no pudo obtener el riesgo total por falta de datos del cliente.

Asimismo, se identificaron brechas entre los procedimientos formales establecidos por la empresa y su aplicación práctica en las operaciones inmobiliarias, lo que generaba un incremento a la exposición al riesgo de lavado de activos y posibles incumplimientos normativos

Figura 5

Declaración jurada donde el cliente no especifica los datos esenciales para completar el nivel de riesgo

DECLARACION JURADA DE DATOS DEL CLIENTE					
TITULAR					
NOMBRES Y APELLIDOS	[Redacted]				
DNI	[Redacted]	ESTADO CIVIL		[Redacted]	
SEXO	[Redacted]	F. NACIMIENTO		[Redacted]	
DIRECCIÓN	[Redacted]				
DISTRITO	[Redacted]				
TELEFONO FIJO y CELULAR	[Redacted]				
EMAIL	[Redacted]				
CENTRO DE TRABAJO					
CARGO					
TELEFONO CT					
INGRESOS BRUTOS		DEPENDIENTE		INDEPENDIENTE	MIXTO
TIPO DE INGRESO					
PROFESION U OCUPACION					
ANTIGÜEDAD LABORAL		WEB URBANIA		PANELES	FACEBOOK
COMO SE ENTERO DEL INVENT?		REFERIDO		LOCURA INMOBILIARIA	FERIA
	WEB INVET		MAILING	PUBLICIDAD SALA	
	WEB ADONDEVIVIR		REFERIDO		
	NEXO INMOBILIARIA		FERIA		
OTROS					

Nota. La figura 5 muestra que el cliente no ha completado las secciones de centro de trabajo, cargo, ingresos brutos, antigüedad laboral, profesión u ocupación y cómo se enteró de la empresa.

b) Análisis del marco normativo

La Resolución SBS N° 2660-2015, Reglamento de Prevención del Lavado de Activos y del Financiamiento del Terrorismo, indica que los sujetos obligados deben realizar la debida diligencia a sus clientes; El análisis detallado del marco normativo vigente en materia de prevención del lavado de activos y financiamiento del terrorismo, considerando las disposiciones aplicables a los sujetos obligados en el rubro inmobiliario. Este análisis incluyó la revisión de la normativa relacionada con la

debida diligencia del conocimiento del cliente, la identificación del beneficiario final, el monitoreo de operaciones y el registro y reporte de operaciones inusuales y sospechosas.

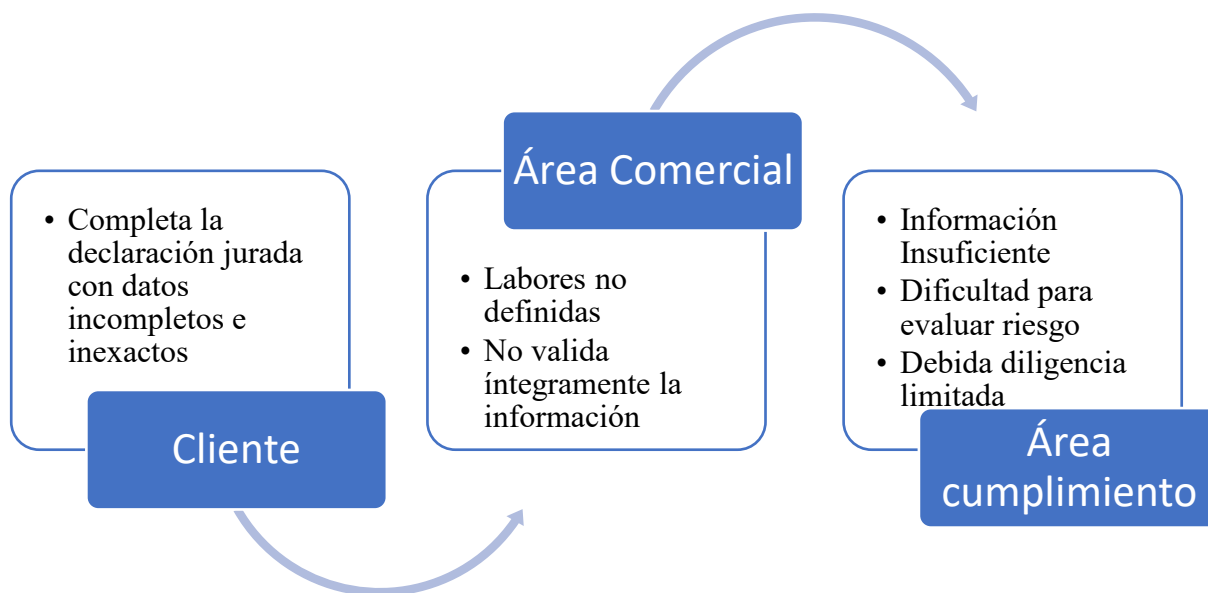
El análisis normativo permitió establecer criterios mínimos de cumplimiento que debía observar la empresa, así como identificar las obligaciones que debían ser reforzadas en función a la problemática identificada.

c) Diagnóstico de la situación

En esta etapa se llevó a cabo un diagnóstico de la situación actual de la empresa inmobiliaria, mediante la aplicación de técnicas como el análisis documental, la observación directa y la revisión de documentación de clientes. El diagnóstico permitió evaluar el cumplimiento de los procedimientos de debida diligencia de conocimiento del cliente, así como poder identificar las principales deficiencias en las recopilación, verificación y actualización de la información. En adición a ello, se analizó el funcionamiento de la matriz de riesgo del cliente y su aplicación práctica, evidenciándose que, si bien la herramienta de riesgo se encontraba debidamente estructurada según normativa vigente, su correcta utilización se veía limitada por la información incompleta proporcionada por los clientes.

Figura 6

Flujo deficiente de información en el proceso de recepción de declaraciones juradas



Nota. La figura 6 muestra que las declaraciones juradas presentadas por los clientes contienen información incompleta o inexacta, la cual no es validada íntegramente en la etapa comercial.

d) Construcción de la solución

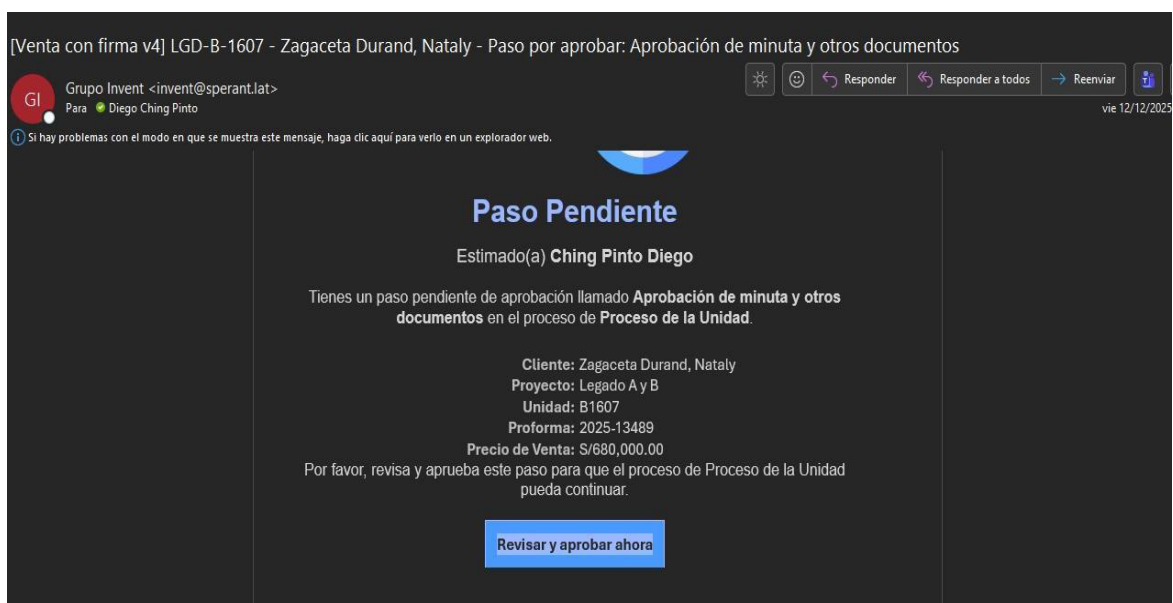
Con base al resultado del diagnóstico, se diseñó una alternativa de solución integral y tangible, orientada al fortalecimiento de la debida diligencia del conocimiento del cliente y a la mejora de la gestión del riesgo de lavado de activos y financiamiento del terrorismo en la empresa inmobiliaria. La alternativa se estructuró considerando tanto el uso de herramientas tecnológicas existentes como

el fortalecimiento de los controles y del rol del área comercial y de cumplimiento.

En primer lugar, se consideró como eje central la solución el fortalecimiento del uso del sistema informático SPERANT, el cual ya venía siendo utilizado por la empresa para el registro de la información de clientes. En ese sentido, se incorporó un paso obligatorio de aprobación de la información del cliente por parte del oficial de cumplimiento, estableciendo que la información registrada por los asesores inmobiliarios no podía ser considerada válida ni permitir el avance del proceso comercial sin dicha aprobación. Además, se estableció que, en caso de detectarse información incompleta, inconsistente o errores en las declaraciones juradas cargadas en el sistema, el oficial de cumplimiento podía observar y devolver la información al asesor inmobiliario para su subsanación, impidiendo la continuidad de la operación hasta que la debida diligencia del conocimiento del cliente se encontrara completa y validada.

Figura 7

Correo solicitando la aprobación de los documentos correspondientes



Nota. La figura 7 muestra el paso pendiente de aprobación de las declaraciones juradas por parte del área de cumplimiento.

De manera complementaria, la alternativa de solución incluyó otras medidas como la definición de responsabilidades claras para las áreas involucradas en la debida diligencia del conocimiento del cliente, asignando a cada responsable su función en el proceso, como por ejemplo que los asesores inmobiliarios tienen la obligación de recopilar, registrar y cargar de manera completa y correcta la información del cliente en el sistema SPERANT.

Capacitación interna orientada a reforzar la importancia de la debida diligencia del conocimiento del cliente, el riesgo de lavado de activos en el sector inmobiliario y las consecuencias del incumplimiento normativo.

Estas acciones permitieron estructurar una alternativa de solución orientada no solo al cumplimiento normativo, sino también, a la mejora del control interno y a la reducción efectiva del riesgo de lavado de activos en la empresa inmobiliaria.

e) Aplicación de la propuesta

La aplicación de la alternativa de solución se desarrolló de manera progresiva, priorizando el fortalecimiento de los procedimientos aprobados existente mediante la incorporación del paso obligatorio de aprobación del oficial de cumplimiento dentro del sistema SPERANT, estableciendo dicho control como requisito indispensable para la continuidad del proceso comercial.

En una primera etapa, se formalizó que la información del cliente registrada por los asesores inmobiliarios debía ser verificada, validada y aprobada por el área de cumplimiento. Este procedimiento permitió asegurar que la información cargada en el sistema sea completa, coherente y verídica, reduciendo significativamente los casos de registros incompletos o inconsistentes.

Como consecuencia de la verificación previa de la información, el área de cumplimiento pudo contar con información suficiente y confiable, lo que permitió realizar

de manera adecuada la evaluación del perfil y nivel de riesgo de lavado de activos y financiamiento del terrorismo (LA/FT) de cada cliente, utilizando la matriz de riesgo correspondiente. De este modo, se garantizó que la clasificación del nivel de riesgo se realice sobre la base de información validada, fortaleciendo la aplicación del enfoque basado en riesgos.

Asimismo, en los casos en los que se identificaron errores u omisiones, la información fue observada y devuelta al asesor inmobiliario para su subsanación, evitando que las operaciones avancen sin contar con una debida diligencia completa y correctamente evaluada. Este mecanismo contribuyó a mejorar la calidad de la información registrada, así como a fortalecer la trazabilidad y el control de las operaciones inmobiliarias.

De manera complementaria, se aplicaron las medidas operativas propuestas, tales como la realización de capacitaciones y el refuerzo del control previo al cierre de las operaciones inmobiliarias. Estas acciones permitieron consolidar la coordinación interáreas y fortalecer la cultura de cumplimiento dentro de la empresa.

En conjunto, la aplicación de la propuesta permitió optimizar el proceso de debida diligencia del cliente, mejorar la gestión del riesgo de LA/FT y asegurar que la empresa inmobiliaria cuente con información confiable

para la toma de decisiones, contribuyendo al cumplimiento normativo y a la mitigación de riesgos legales y reputacionales.

Luego de la aplicación de la propuesta, se pudo sintetizar los resultados obtenidos

2.5.Resultados de la actividad

2.5.1. Detalles de la aplicación de las técnicas, instrumentos y procedimientos

La aplicación de la solución orientada al fortalecimiento de la debida diligencia del cliente permitió obtener resultados concretos y verificables en la gestión del riesgo de lavado de activos en la empresa inmobiliaria. En primer lugar, la incorporación del paso obligatorio de verificación y aprobación por parte del Oficial de Cumplimiento contribuyó a que la información proporcionada por los clientes sea completa, coherente y verídica, reduciendo significativamente los registros incompletos o inconsistentes.

Como resultado de contar con información validada, el área de cumplimiento pudo evaluar correctamente el perfil y nivel de riesgo de lavado de activos y financiamiento del terrorismo (LA/FT) de cada cliente, utilizando la matriz de riesgo correspondiente. Ello permitió clasificar adecuadamente a los clientes en niveles de riesgo bajo, medio o alto, y aplicar medidas de debida diligencia acordes con el nivel de riesgo identificado.

Asimismo, la correcta asignación del nivel de riesgo posibilitó la aplicación efectiva de medidas de debida diligencia reforzada en aquellos casos que lo ameritaban, tales como clientes de mayor complejidad, operaciones de mayor monto o clientes con características de riesgo elevado. De este modo, se fortaleció la aplicación del enfoque basado en riesgos y se redujo la exposición de la empresa a riesgos legales y reputacionales.

Figura 8

Resultados de la aplicación de solución

BASE DE DATOS DE CLIENTES NIVEL DE RIESGO DE CLIENTES					0.5625 0.19 0.250			Rangos de Calificación Final		Categoría de riesgo de LA/FT del cliente	
					56%	19%	25%	1.00 - 1.50	Riesgo Bajo		
Nro.	Nombre del Cliente	Identificació	Puntaje	Riesgo Factor Clie	Riesgo Factor	Riesgo Factor Produ	Riesgo total	1.51 - 2.00	Riesgo Medio		
279	Torres Quispe, Jesus Antonio	42947068	0.3	1.08	1.60	1.15	1.20	2.01 - 3.00	Riesgo Alto		
280	Cordova Elias, Felix	44623923	0.3	1.08	1.30	1.15	1.14				
281	Saldaña Congona, Rocio Liliana	29417216	0.15	1.34	1.30	1.00	1.25				
282	Estela Diaz, Fortunato Homar	45681078	0.3	1.26	1.30	1.15	1.24				
283	Vasquez Zamora, Miguel	42275714	0.3	1.08	1.00	1.15	1.08				
284	Chirinos Pardo, Jose Raul	71729831	0.3	1.26	1.30	1.15	1.24				
285	Rosado Martinez, Diego Alonso	46677744	0.3	1.32	1.30	1.15	1.27				
286	Condori Ccallo, Abner Martin	70817964	0.3	1.32	1.30	1.15	1.27				
287	Chirinos Patazca, Ana Cecilia	*08189001	0.3	1.32	1.30	1.15	1.27				
288	Celis Ramirez, Gabriela Patricia	41616687	0.3	1.34	1.30	1.15	1.28				
289	Medina Salcedo, Jaime Enrique	45109341	0.3	1.08	1.30	1.15	1.14				
290	Zela Cervantes, Milward Giovani	*04641725	0.3	1.32	1.30	1.15	1.27				
291	Chocano Peña, Elishaj Alexis	46418732	0.3	1.50	1.30	1.15	1.37				
292	Ames Guzman, Gemma Sarita	70468958	0.15	1.32	1.30	1.00	1.24				
293	Laima Mamani, Susan Gisella	70831024	0.3	1.08	1.30	1.15	1.14				
294	Arce Cueva, Carlos Humberto	26695147	0.3	1.08	1.30	1.75	1.29				
295	Elias Herrera, María Del Carmen	42835859	0.15	1.08	1.30	1.00	1.10				
296	Montenegro Chavez, Juan Rafae	61110169	0.3	1.34	1.30	1.95	1.48				
297	Valenzuela Valerio, Rossana Heli	44247774	0.3	1.08	1.30	1.15	1.14				

Nota. Se evidencia en la figura 8 que la aplicación de los resultados permitió al área de cumplimiento poder evaluar a todos los clientes de manera satisfactoria.

Otro resultado relevante fue la mejora en la oportunidad y consistencia de la evaluación de los clientes, evitando la realización de evaluaciones posteriores o parciales. La validación previa de la información permitió que las decisiones relacionadas con la aceptación del cliente y el avance de la operación se adopten sobre la base de información confiable.

Adicionalmente, la solución implementada contribuyó a fortalecer la cultura de cumplimiento dentro de la empresa, al involucrar activamente al área comercial en la recopilación adecuada de la información del cliente y reforzar la coordinación con el área de cumplimiento. Este cambio permitió consolidar prácticas preventivas orientadas al cumplimiento normativo y a la sostenibilidad del negocio inmobiliario.

En conjunto, los resultados obtenidos evidencian que el fortalecimiento de la debida diligencia del cliente permitió mitigar el riesgo de lavado de activos, asegurar la correcta aplicación de medidas de debida diligencia estándar y reforzada, y mejorar la capacidad de la empresa para cumplir con las exigencias normativas en materia de prevención del lavado de activos.

Tabla 2

Resultados obtenidos tras la aplicación de la solución de fortalecimiento de la debida diligencia del cliente

Aspecto Evaluado	Situación antes de la aplicación	Situación después de la aplicación	Impacto en la gestión del riesgo LA
Registro de información del cliente	Información parcial e inconsistente	Información completa y validada	Mejora en la calidad de la información
Declaraciones juradas	Errores y omisiones frecuentes	Declaraciones completas y subsanadas	Reducción de observaciones
Evaluación del perfil de riesgo	Clasificación limitada	Asignación correcta del riesgo	Aplicación efectiva del enfoque basado en riesgo
Aplicación de la debida diligencia	Debida diligencia del cliente parcial	Debida diligencia del cliente estándar y reforzada	Mitigación del riesgo LA

Nota. En la tabla 2 se muestra la aplicación de la propuesta para el fortalecimiento de la debida diligencia del cliente.

2.5.2. Análisis de las alternativas de solución

La alternativa de solución aplicada, orientada al fortalecimiento de la debida diligencia del cliente mediante la incorporación del paso de aprobación del Oficial de Cumplimiento dentro del sistema informático SPERANT, permitió abordar de manera efectiva la problemática identificada; sin embargo, como toda medida de control, presenta ventajas y determinadas limitaciones que deben ser consideradas.

Una de las principales ventajas de la solución implementada es que permitió fortalecer los controles internos sin requerir la

implementación de un nuevo sistema, aprovechando una herramienta informática ya existente en la empresa. Ello contribuyó a una aplicación eficiente de la medida, sin generar costos adicionales significativos ni afectar la operatividad del proceso comercial.

Asimismo, la incorporación de la validación previa por parte del Oficial de Cumplimiento permitió asegurar la calidad, completitud y veracidad de la información del cliente, lo que facilitó la correcta evaluación del perfil y nivel de riesgo de LA/FT. Como consecuencia, fue posible aplicar de manera adecuada medidas de debida diligencia estándar o reforzada, conforme al nivel de riesgo identificado, fortaleciendo la aplicación del enfoque basado en riesgos.

Otra ventaja relevante fue el refuerzo de la segregación de funciones, al diferenciar claramente las responsabilidades del área comercial y del área de cumplimiento. Esta medida contribuyó a reducir el riesgo de errores u omisiones en la recopilación de información y fortaleció la trazabilidad y el control de las operaciones inmobiliarias.

Finalmente, la solución favoreció el fortalecimiento de la cultura de cumplimiento, al involucrar activamente al área comercial en el proceso de debida diligencia y generar mayor conciencia sobre la importancia del cumplimiento normativo en la prevención del lavado de activos.

No obstante, la aplicación de la alternativa también presentó algunas limitaciones. En primer lugar, la incorporación de un paso adicional de validación puede generar un incremento en los tiempos de revisión del proceso comercial, especialmente en aquellos casos que requieren subsanaciones reiteradas por parte de los clientes.

Asimismo, la efectividad de la solución depende en gran medida del grado de compromiso y capacitación del área comercial, ya que una incorrecta recopilación inicial de la información puede generar observaciones recurrentes y retrasos en la aprobación de la debida diligencia.

Otra limitación identificada es que la solución requiere una participación constante del Oficial de Cumplimiento, lo que podría representar una mayor carga operativa en escenarios de alto volumen de operaciones. Por ello, resulta necesario evaluar de manera periódica la capacidad operativa del área de cumplimiento y la posibilidad de reforzarla, de ser necesario.

A pesar de las limitaciones señaladas, la alternativa de solución aplicada resulta adecuada y proporcional a la problemática identificada, ya que permitió mejorar significativamente la gestión de la debida diligencia del cliente y la evaluación del riesgo de LA/FT, sin afectar de manera sustancial la continuidad del negocio. En este sentido, los beneficios obtenidos superan las limitaciones identificadas, evidenciando que la solución contribuye de manera efectiva al cumplimiento normativo

y a la mitigación del riesgo de lavado de activos en la empresa inmobiliaria.

2.5.3. Discusión de las alternativas de solución

La alternativa de solución aplicada en el presente Trabajo de Suficiencia Profesional, orientada al fortalecimiento de la debida diligencia del cliente mediante la validación obligatoria de la información por parte del Oficial de Cumplimiento, guarda concordancia con las propuestas planteadas en otros trabajos académicos nacionales e internacionales, aunque presenta particularidades propias del contexto inmobiliario analizado.

En el ámbito internacional, Díaz et al. (2021) destacan que el contador público cumple un rol clave en la prevención del lavado de activos a través de la correcta identificación, evaluación y monitoreo de los clientes, recomendando la implementación de procedimientos sistemáticos de control. En comparación, la alternativa aplicada en este trabajo refuerza dicho rol al incorporar un control previo obligatorio dentro del proceso comercial, asegurando que la información del cliente sea validada antes de la continuidad de la operación, lo cual fortalece la aplicación práctica de la debida diligencia del cliente.

Por su parte, Quinde (2023) propone un modelo integral de gestión de riesgos basado en la norma ISO 31000, orientado a la identificación y cuantificación de factores de riesgo. A diferencia de esta propuesta, que plantea un enfoque metodológico de alcance

general, la solución implementada en el presente trabajo se orienta a una intervención operativa puntual, enfocada en el fortalecimiento de los controles previos al cierre de las operaciones inmobiliarias, sin requerir la adopción de modelos de gestión adicionales.

En el contexto nacional, Pineda (2025) analiza la debida diligencia del cliente desde una perspectiva normativa y procedimental, resaltando su importancia como mecanismo de control en el sector inmobiliario. A diferencia de dicho enfoque, el presente trabajo se centra en la aplicación práctica y operativa de la debida diligencia dentro de una empresa inmobiliaria específica, priorizando la incorporación de controles internos previos y la validación efectiva de la información del cliente, como elementos diferenciadores para la gestión del riesgo de lavado de activos.

En conjunto, la comparación con los antecedentes revisados permite concluir que la alternativa de solución aplicada resulta coherente con los enfoques preventivos propuestos en otros estudios, aportando una propuesta práctica, viable y alineada con la realidad operativa de la empresa inmobiliaria analizada.

2.5.4. Alcance y limitaciones de la alternativa elegida

El alcance de la alternativa implementada se circunscribe al proceso de debida diligencia del cliente en las operaciones inmobiliarias, específicamente a las etapas de recopilación, registro, verificación y validación de la información proporcionada

por los clientes. En este sentido, la solución permitió mejorar la calidad y completitud de la información utilizada para la evaluación del perfil y nivel de riesgo de LA/FT.

Asimismo, la alternativa permitió fortalecer el control previo al avance del proceso comercial, asegurando que ninguna operación inmobiliaria continúe sin contar con una debida diligencia completa y aprobada por el área de cumplimiento. Esto contribuyó a la correcta aplicación de medidas de debida diligencia estándar o reforzada, conforme al nivel de riesgo identificado.

El alcance de la solución también comprende el fortalecimiento de la coordinación entre el área comercial y el área de cumplimiento, así como la mejora de la trazabilidad de la información del cliente dentro del sistema SPERANT, lo que facilita la supervisión interna y la atención de eventuales requerimientos de los órganos de control.

III. CONCLUSIONES

1. Se determinó que el fortalecimiento de la debida diligencia del cliente, mediante la incorporación del paso obligatorio de aprobación del Oficial de Cumplimiento dentro del sistema informático SPERANT, permitió mejorar significativamente la calidad, completitud y confiabilidad de la información utilizada para la evaluación del riesgo de LA/FT.
2. Se evidenció que la información validada permitió al área de cumplimiento clasificar adecuadamente a los clientes según su nivel de riesgo, posibilitando la aplicación oportuna de medidas de debida diligencia estándar o reforzada, conforme al enfoque basado en riesgos y a la normativa vigente.
3. Se comprobó que la aplicación de la alternativa de solución favoreció la mejora de la coordinación interáreas y el fortalecimiento de la cultura de cumplimiento, generando mayor concientización del personal respecto a la importancia de la prevención del lavado de activos en el sector inmobiliario.

IV. RECOMENDACIONES

A partir de los resultados obtenidos con la aplicación de la alternativa de solución orientada al fortalecimiento de la debida diligencia del cliente y la gestión del riesgo de lavado de activos en la empresa inmobiliaria, se formulan las siguientes recomendaciones:

1. Se recomienda al área de cumplimiento evaluar la implementación de funcionalidades adicionales en el sistema SPERANT, tales como alertas automáticas o validaciones obligatorias de campos críticos, que permitan reducir la carga operativa del área de cumplimiento y optimizar los tiempos de revisión, especialmente en escenarios de incremento del volumen de operaciones.
2. Se recomienda a la gerencia general evaluar periódicamente la capacidad operativa del área de cumplimiento, considerando el volumen de operaciones y la complejidad de los clientes, con la finalidad de determinar la necesidad de reforzar recursos humanos o tecnológicos que permitan mantener la eficacia de los controles implementados.
3. Se recomienda al área de cumplimiento establecer un proceso de actualización periódica del perfil y nivel de riesgo de LA/FT de los clientes, considerando cambios relevantes en su información, comportamiento transaccional u operaciones posteriores. Ello permitirá asegurar que la clasificación del riesgo se mantenga vigente y acorde con la realidad del cliente.

REFERENCIAS

- Cahuana, L., & Wilber, N. (2025). *El compliance y la prevención del lavado de activos en empresas MYPES vulnerables del distrito de Puente Piedra, 2024*. <https://repositorio.epnewman.edu.pe/handle/20.500.12892/1706>
- Díaz Herrera, A. M. D. R., Lauro, F., Nogara Fernández, S. A., & Secotaro Vargas, M.A. (2021). *Actuación del contador público ante la prevención del lavado de activos y financiación del terrorismo*. <https://bdigital.uncu.edu.ar/18030>
- Financial Action Task Force. (2022). *Guidance for a risk-based approach to the real estate sector*. <https://www.fatf-gafi.org/content/dam/fatf-gafi/guidance/RBA-Real-Estate-Sector.pdf>
- Grupo de Acción Financiera Internacional. (2014). *Enfoque basado en el riesgo para la lucha contra el lavado de activos*. <https://www.fatf-gafi.org>
- Grupo de Acción Financiera Internacional. (2023). *Recomendaciones del GAFI*. <https://www.fatf-gafi.org>
- International Organization for Standardization. (2018). *ISO 31000:2018 Risk management—Guidelines*. <https://www.iso.org/standard/65694.html>
- Lascano, M. (2018). Utilización del sector financiero para el lavado de dinero: Perspectiva desde la legislación ecuatoriana. *Jurídicas CUC*, 14(1), 145–166. <https://doi.org/10.17981/juridcuc.14.1.2018.06>
- Meza Torres, E. C. (2020). *Herramientas de control interno para la detección y prevención del lavado de activos en los bancos de Esmeraldas*. <https://repositorio.puce.edu.ec/handle/123456789/36776>
- Ministerio de Justicia y Derechos Humanos. (2019). *Reglamento de la Ley N.º 30424*. Lima, Perú. <https://www.gob.pe/minjus>
- Palacios Pajar, G. L., & Peña Ríos, M. P. (2021). *La auditoría forense en los sistemas de prevención de lavado de activos de las cooperativas de ahorro y crédito de Lima Metropolitana, 2020–2021*. <http://hdl.handle.net/10757/668298>
- Pineda Monzón, G. K. (2025). *Aplicación de la debida diligencia para la prevención de los riesgos de lavado de activos en las empresas inmobiliarias*. <https://repositorio.usil.edu.pe/entities/publication/3b2498f6-2311-4a1d-a396-2c22b12d420b>

- Quinde Uyaguari, K. E. (2023). *Propuesta de un diseño de gestión y administración de riesgos para la prevención de lavado de activos y del financiamiento de delitos basados en la norma ISO 31000-2018 aplicable al segmento 3 de las cooperativas de ahorro y crédito*. Repositorio UPS.
<http://dspace.ups.edu.ec/handle/123456789/24314>
- Ramos Vilca, R. M. (2024). *Prevención de los riesgos de lavado de activos en el sector financiero*
<https://hdl.handle.net/20.500.14005/14376>
- Robles, V., & Sánchez, R. (2023). *Estrategias de la gestión empresarial*. Editorial San Marcos.
- Superintendencia de Banca, Seguros y AFP. (2021). *Normativa para la prevención del lavado de activos y del financiamiento del terrorismo*. Lima, Perú.
<https://www.sbs.gob.pe>
- Unidad de Inteligencia Financiera del Perú. (2022). *Evaluación sectorial de riesgos de lavado de activos: Sector inmobiliario*. Lima, Perú.
<https://www.sbs.gob.pe/uif>

ANEXOS Y/O ILUSTRACIONES

Figura 9

Declaración jurada de conocimiento del cliente persona natural

FORMULARIO N° 001-DECLARACION JURADA DE CONOCIMIENTO DEL CLIENTE PERSONA NATURAL				
SECCIÓN I: IDENTIFICACIÓN DE LA PERSONA A REGISTRAR				
1. Apellidos:		2. Nombres:		3. D.O.I. (Tipo y número)
4. Fecha de Nacimiento	5. Lugar de Nacimiento:	6. Nacionalidad	7. Residencia:	
8. Estado Civil:	9. Nombres y Apellidos del cónyuge:		10. Domicilio:	
11. Departamento:	12. Provincia:	13. Distrito:		
14. Número de Teléfono (casa/celular):		15. Correo Electrónico:		
SECCIÓN II: INFORMACIÓN DE OCUPACIÓN Y/O ACTIVIDAD DEL CLIENTE				
16. Ocupación, oficio o profesión:		17. Centro de Labores:	18. Cargo que Ocupa:	19. Tiempo de Servicio:
SECCIÓN III: INGRESOS Y DATOS DE LA OPERACIÓN QUE REALIZARA CON INVENT LUXURY SAC				
20. Ingreso Promedio Mensual:				
21. Si realiza la operación a favor de sí mismo:				
21.1 Origen de los fondos/activos involucrados en la operación, cuando esta se realice en efectivo e iguale o supere el umbral para efectos del RO:				
22. Si realiza la operación a favor de un tercero Persona Natural:				
22.1 Nombres y Apellidos:				
22.2 DOI:				
22.3 Origen de los fondos/activos involucrados en la operación, cuando esta se realice en efectivo e iguale o supere el umbral para efectos del RO:				
23. Si realiza la operación a favor de un tercero Persona Jurídica:				
23.1 Denominación o Razón Social:				
23.2 Número de RUC:				
23.3 Origen de los fondos/activos involucrados en la operación, cuando esta se realice en efectivo e iguale o supere el umbral para efectos del RO:				
23.4. Accionistas, Socios o Asociados que tengan directa o indirectamente como mínimo el 10% del capital social, aporte o participación de la persona jurídica:				
(Nombres y apellidos/ Razón Social)		DOI / RUC	(Cargo)	(%)
1				
2				
(...)				
SECCIÓN IV: PERSONA EXPUESTA POLÍTICAMENTE (P.E.P.) - CLIENTE				
24. Si es PEP o es pariente de PEP: SI ☐ NO ☐ Actual ☐ Últimos 5 años ☐				
Entidad Pública:		Cargo:		
(Nombre de Cónyuge y Parientes hasta 2 grado de consanguinidad y afinidad)		(Tipo de Parentesco)		
25. Consigne la relación de personas jurídicas donde usted tenga como mínimo el 10% de participación en el capital social, aporte o participación:				
(Nombre o Razón Social)		Domicilio	Porcentaje %	
ELABORADO Y SUSCRITO, EN LA CIUDAD DE				
Ciudad		día (dd)	mes (mm)	año (aaaa)
FIRMA DEL CLIENTE				

Nota. La figura 9 muestra el formulario donde el cliente completa sus datos.

Figura 10

Declaración jurada de integridad persona natural

DECLARACION JURADA DE INTEGRIDAD
(Persona Natural)

Señores
Invent Luxury SAC
Presente.-

Ref.¹: _____

El(la) que suscribe, _____², identificado(a)
con DNI/C.E _____³, domiciliado (a) en _____
_____⁴.

De conformidad con lo dispuesto en la Ley N° 27693, que crea la Unidad de Inteligencia Financiera; su Reglamento, aprobado por Decreto Supremo N° 020-2017-JUS, así como el Decreto Legislativo N° 1249 que dicta medidas para fortalecer la prevención, detección y sanción del lavado de activos y el terrorismo.

En función de ello, **DECLARO BAJO JURAMENTO** que, a la fecha de suscripción de la presente declaración jurada, no he recibido condena definitiva por la comisión del delito de lavado de activos, financiamiento del terrorismo y/o financiamiento de la proliferación de armas de destrucción masiva y/o delitos precedentes vinculados con el lavado de activos, ni me encuentro sometido (a) a investigación policial, fiscal o judicial por tales delitos⁵.

Asimismo, declaro que los recursos que componen mi patrimonio no provienen de los delitos señalados en el párrafo anterior o en general de cualquier actividad ilícita; De igual manera, manifiesto que los ingresos que destinaré para el correcto desarrollo de las obligaciones que conllevan la suscripción del presente documento corresponden a actividades lícitas.

Afirmo y ratifico todo lo manifestado en la presente declaración jurada, en señal de lo cual la firmo, en el lugar y fecha que se indica.

Lima, ____ de _____ de 20 ____

Firma

Nota. La figura 10 muestra la declaración jurada de integridad donde el cliente declara no estar presente en delitos de LA/FT.

Figura 11

Declaración jurada de vinculación con el titular de la cuenta de origen

**DECLARACION JURADA DE VINCULACION CON EL
TITULAR DE LA CUENTA DE ORIGEN
(Persona Natural)**

Señores
Invent Luxury SAC
Presente.-

Ref.¹: _____

El(la) que suscribe, _____², identificado(a)
con DNI/C.E _____³, domiciliado (a) en _____
_____⁴.

DECLARO BAJO JURAMENTO:

☐ NO ☐ SI Tengo vinculación con el titular de la cuenta de origen, el cual se
realizaron los pagos para la compra de inmueble (s)

En el caso de haber marcado como SI, señale lo siguiente:

Nombres y Apellidos / Razón social de la persona con la que tiene vínculo.	
DNI / RUC	
Especifique el vínculo con la persona.	

Afirmo y ratifico todo lo manifestado en la presente declaración jurada, en señal de lo cual suscribo la presente en honor a la verdad, en el lugar y fecha que se indica.

Lima, ____ de _____ de 20__

Firma

Nota. La figura 11 muestra la declaración jurada de vinculación, donde el cliente expresa si tiene alguna relación o no con el titular de la cuenta de origen de fondos.

Figura 12

Declaración jurada de licitud de origen de fondos

DECLARACIÓN JURADA DE LICITUD DE ORIGEN DE FONDOS
(Persona Natural)

Señores
Invent Luxury SAC
Presente.-

Ref.¹: _____

El que suscribe, _____²,
identificado(a) con DNI/C.E N° _____³, domiciliado (a) en
_____⁴, **DECLARO BAJO JURAMENTO** lo
siguiente:

1. De conformidad con lo dispuesto en la Ley N° 27693, que crea la Unidad de Inteligencia Financiera; su Reglamento, aprobado por Decreto Supremo N° 020-2017-JUS, así como el Decreto Legislativo N° 1249 que dicta las medidas para fortalecer la prevención, detección y sanción del lavado de activos y terrorismo y otras normas modificatorias y sustitutorias, así como el Artículo 16 de la Resolución SBS No. 789-2018, de fecha 03 de marzo de 2018, emitida por la Superintendencia de Banca, Seguros y AFPs, referente a los Regímenes de debida diligencia en el conocimiento del cliente, que regula la prevención, control y fiscalización de las operaciones de Legitimización de Capitales aplicada a los Sujetos Obligados, y la Ley N°27765, Ley Penal Contra el Lavado de Activos, y en carácter de Declaración Jurada manifiesto que los fondos movilizados provienen de actividades lícitas, tanto en Origen como en Destino, según se declara a continuación:

▪ Ingreso por Honorarios, Sueldos, Salarios, Pensiones.	()
▪ Ingreso por Actividades Comerciales.	()
▪ Créditos de Instituciones financieras.	()
▪ Herencia, legado o donación.	()
▪ Venta de Bienes Muebles / Inmuebles de mi propiedad.	()
▪ Otro Origen.	()

2. Que, los fondos antes mencionados no provienen de actividades ilícitas que pudieran estar tipificadas en el Código Penal peruano y/o cualquier otra norma complementaria o conexas.

3. Que, todo lo que aquí declaro es verdad, por lo que asumo total responsabilidad y eximo a Invent Luxury SAC de toda responsabilidad derivada de información falsa, errónea o inexacta que yo hubiera consignado en este documento.

Lima, ____ de _____ de 20 ____.

Firma

Nota. La figura 12 muestra la declaración jurada de licitud de fondos, donde el cliente declara de dónde provienen sus fondos para realizar la operación.

Figura 13

Ficha de evaluación


UNIVERSIDAD NACIONAL MAYOR DE SAN MARCOS
 Universidad del Perú. Decana de América
FACULTAD DE CIENCIAS CONTABLES

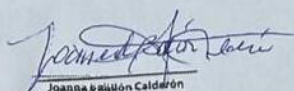
FICHA DE EVALUACIÓN DE TRABAJO DE SUFICIENCIA PROFESIONAL

1. Datos generales				
• Razón social de la empresa	Invent Luxury S.A.C			
• Área o Dpto. en que realizó la actividad	Cumplimiento			
• Nombre y cargo del profesional responsable	Johana H. Ballón Calderón - Gerente Adm. Finanzas			
• Periodo de labores (Horas laboradas)	2016 hrs.			
• Nombre del bachiller	Diego Ching Pinto			
• Escuela profesional	Auditoría Empresarial y del Sector Público			
2. Evaluación (*)		Óptimo (2pts)	Bueno (1 pt)	Deficiente (0)
a. Iniciativa y cumplimiento (trabajo bajo a presión)		✓		
b. Puntualidad y asistencia		✓		
c. Eficiencia y dedicación		✓		
d. Compromiso ético en el desarrollo de la gestión contable, tributaria y/o de auditoría, en el sector público o privado.		✓		
e. Capacidad de aplicar conocimientos a la práctica, evaluando casos de investigación.		✓		
f. Capacidad de análisis y síntesis, crítico y autocrítico, en los trabajos de campo como gestores contables, tributarios y/o de auditoría.		✓		
g. Liderazgo para formular los informes de contabilidad, tributarios y/o de auditoría, con independencia e imparcialidad.		✓		
h. Capacidad para trabajar con un equipo multidisciplinario, para lograr los objetivos y metas institucionales.		✓		
i. Habilidades en el manejo de la tecnología informática, para el desempeño de su trabajo de campo, reportes, informes, coordinación en redes con sus jefes y autoridades para agilizar su tarea de gestión contable, tributaria y/o de auditoría.		✓		
j. Capacidad para la resolución de problemas y la valoración de responsabilidades de los funcionarios públicos y/o ejecutivos del sector privado.		✓		
Sub total		20		
TOTAL (Números y letras)		20.00 (veinte y 00/100)		
Comentarios adicionales		Diego es un excelente profesional, proactivo, pronto a aprender y a aprender.		

(*) Evaluación
Satisfactorio : 20 - 15
No satisfactorio : 14 a menos

Con las consideraciones más distinguidas.

Atentamente,


Johana H. Ballón Calderón
 Gerente de Administración y Finanzas

Dr./Mág.
Evaluador

Nota. Ficha de evaluación del bachiller.