

# GUÍA PARA LA APLICACIÓN DE LA **DEBIDA DILIGENCIA EN EL CONOCIMIENTO DEL CLIENTE**

CON UN ENFOQUE BASADO EN RIESGOS

**ACTIVIDADES DE CONSTRUCCIÓN Y/O INMOBILIARIA**



DEPARTAMENTO DE SUPERVISIÓN UNIDAD DE INTELIGENCIA FINANCIERA DEL PERÚ



**SUPERINTENDENCIA  
DE BANCA, SEGUROS Y AFP**

República del Perú



Implementada por

**giz** Deutsche Gesellschaft  
für Internationale  
Zusammenarbeit (GIZ) GmbH



# ÍNDICE

LISTADO DE SIGLAS Y ABREVIATURAS	3
INTRODUCCIÓN	4
OBJETIVO	6
ANTECEDENTES DEL SECTOR CONSTRUCCIÓN Y/O INMOBILIARIO	6
MARCO NORMATIVO	7
RIESGOS DE LA/FT EN EL PERÚ Y SU IMPACTO EN LAS ACTIVIDADES DE CONSTRUCCIÓN Y/O INMOBILIARIA A NIVEL NACIONAL	8
CONCEPTOS GENERALES	16
PROCESO DE GESTIÓN DE RIESGOS DE LA/FT EN EL SECTOR CONSTRUCCION Y/O INMOBILIARIO	20
CONSECUENCIAS DE NO APLICAR UN SISTEMA DE PREVENCIÓN DE LA/FT	48
DESCRIPCIÓN DE LAS ACTIVIDADES DE CONSTRUCCIÓN Y/O INMOBILIARIA	50
DEBIDA DILIGENCIA EN EL CONOCIMIENTO DEL CLIENTE CON UN ENFOQUE BASADO EN RIESGOS	56



# LISTADO DE SIGLAS Y ABREVIATURAS

APNFD	Actividades y Profesiones No Financieras Designadas.
DDC	Debida Diligencia en el Conocimiento del Cliente.
EBR	Enfoque Basado en Riesgos.
FT	Financiamiento del Terrorismo.
INEI	Instituto Nacional de Estadística e Informática.
LA	Lavado de Activos.
LA/FT	Lavado de Activos y Financiamiento del Terrorismo.
Norma PLAFT	Norma para la prevención del lavado de activos y del financiamiento del terrorismo aplicable a los sujetos obligados bajo supervisión de la UIF, en materia de prevención del lavado de activos y del financiamiento del terrorismo, aprobada por la Resolución SBS N° 789-2018.
OC	Oficial de Cumplimiento.
OFAC	Office of Foreign Assets Control/ Oficina de Control de Activos Extranjeros.
ONU	Organización de las Naciones Unidas.
PADM	Proliferación de Armas de Destrucción Masiva.
PEP	Personas Expuestas Políticamente.
RO	Registro de Operaciones.
ROS	Reporte de Operaciones Sospechosas.
SBS	Superintendencia de Banca, Seguros y AFP.
SO	Sujeto Obligado.
SPLAFT	Sistema de Prevención del LA/FT.
UIF-Perú	Unidad de Inteligencia Financiera del Perú (Unidad especializada de la SBS).



# INTRODUCCIÓN

**E**n marzo de 2018 se publicó, en el diario oficial El Peruano, la Resolución SBS N° 789-2018, mediante la cual se aprueba la Norma PLAFT, aplicable a los sujetos obligados dedicados a actividades bajo supervisión de la UIF-Perú en materia de prevención de LA/FT. En esta Resolución se incluye la obligación de desarrollar e implementar procedimientos de identificación y evaluación de los riesgos de LA/FT, considerando los factores de riesgo de LA/FT a los que se encuentran expuestos los sujetos obligados.



**Los resultados de la identificación y evaluación de los riesgos de LA/FT deben ser utilizados por los sujetos obligados en la definición de estrategias para la prevención de riesgos de LA/FT y la detección de operaciones inusuales y/o sospechosas.**

Los resultados de la identificación y evaluación de los riesgos de LA/FT deben ser utilizados por los sujetos obligados en la definición de estrategias para la prevención de riesgos de LA/FT y la detección de operaciones inusuales y/o sospechosas. Una de las estrategias para dar tratamiento a los riesgos de LA/FT es la aplicación de una debida diligencia en el conocimiento del cliente bajo regímenes diferenciados.

Las obligaciones de los sujetos obligados están detalladas en la Norma PLAFT, no

obstante, se ha identificado la necesidad de preparar guías prácticas, para que sirvan como apoyo al adecuado cumplimiento a dichas obligaciones.

La presente guía está referida a la aplicación de la debida diligencia en el conocimiento del cliente con un enfoque basado en riesgos, y se encuentra dirigida a los sujetos obligados dedicados a las actividades de construcción y/o inmobiliaria, ya que, ambos sectores en conjunto, representan el 52%<sup>1</sup> del total de sujetos obligados registrados ante la UIF-Perú.

Este documento ha sido elaborado por el Departamento de Supervisión de la UIF-Perú, en base a la normativa vigente y a las consultas realizadas por los diversos actores que participan en el sector construcción y/o inmobiliario.

Cada uno de los temas desarrollados en la presente guía son enunciativos y, por lo tanto, su contenido no reemplaza las obligaciones señaladas en la Norma PLAFT, ni limitan acciones complementarias que los sujetos obligados hayan establecido como parte de sus procedimientos de debida diligencia en el conocimiento del cliente.

<sup>1</sup> Al 30 de noviembre de 2019.



## OBJETIVO

La presente guía tiene por objetivo presentar, de manera clara y esquemática, los pasos a seguir por los sujetos obligados dedicados a las actividades de construcción y/o inmobiliaria, para el desarrollo y aplicación de los procedimientos para la debida diligencia en el conocimiento del cliente, con un enfoque basado en riesgos y conforme a la Norma PLAFT y otras normas aplicables a la materia.

## ANTECEDENTES DEL SECTOR CONSTRUCCIÓN Y/O INMOBILIARIO

En los últimos años hemos sido testigos del gran crecimiento demográfico que atraviesa nuestro país, reflejado en los cambios que principalmente han tenido las zonas urbanas a través del crecimiento vertical de las ciudades y la inversión en nuevos proyectos inmobiliarios de viviendas, oficinas y centros comerciales. Cabe señalar, que la población del Perú se estima en aproximadamente 33 millones de habitantes<sup>2</sup> a la fecha.

Por otro lado, es importante señalar que pese a la desaceleración que afectó a la economía peruana durante los últimos años (2014-2018), y que generó una caída temporal de la inversión privada, menores ingresos fiscales y menor consumo<sup>3</sup>, actualmente existe una tendencia positiva a la inversión en proyectos inmobiliarios.

Al respecto, de acuerdo al Informe Técnico de Producción Nacional publicado por el INEI, a agosto del 2019, el consumo interno de cemento se incrementó en 7.46%, como consecuencia, entre otros aspectos, de la continuidad de las obras de construcción de la actividad privada en proyectos inmobiliarios para fines de vivienda. Asimismo, este crecimiento se debió a la mayor inversión en proyectos inmobiliarios principalmente en los distritos de Lima Metropolitana (Pueblo Libre, Ate, Barranco, Magdalena del Mar, Miraflores, Jesús María). De igual modo, se desarrollaron importantes obras en centros comerciales ubicados en las ciudades de Lima, Chiclayo, Iquitos y Arequipa<sup>4</sup>. En ese

<sup>2</sup> Fuente: INEI

<sup>3</sup> <https://www.bancomundial.org/es/country/peru/overview>

<sup>4</sup> <https://www.inei.gob.pe/media/MenuRecursivo/boletines/produccionoct.pdf>

contexto, el sector construcción y/o inmobiliario constituye uno de los más importantes de la economía del país, ya que genera más puestos de trabajo y se vincula con diferentes sectores.

En relación al riesgo de LA/FT del país, la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP, realizó en el año 2016, la Evaluación Nacional de Riesgos de LA/FT, y detectó las siguientes amenazas que afectan en algunos casos al sector construcción y/o inmobiliario: i) la existencia de cultivos de coca, ii) el incremento en los últimos años de las actividades de corrupción pública, iii) la elevada incidencia en el país de determinados tipos delictivos: minería ilegal, tala ilegal, contrabando y extorsiones y sicariato; y, iv) la facilidad de ingreso de personas y bienes desde países de nuestro entorno regional con alto grado de criminalidad. Dichas amenazas están relacionadas a la comisión de delitos precedentes al LA/FT, que generan ganancias ilícitas y que suelen ser invertidas en la compraventa de inmuebles o en la construcción de obras. Por tanto, este sector está altamente expuesto al delito de LA/FT.

## MARCO NORMATIVO

- Ley que crea la Unidad de Inteligencia Financiera – Perú, Ley N° 27693 y sus modificatorias.
- Reglamento de la Ley, aprobado por el Decreto Supremo N° 020-2017-JUS.
- Norma para la Prevención del Lavado de Activos y Financiamiento del Terrorismo aplicable a los sujetos obligados bajo supervisión de la UIF – Perú en materia de prevención del lavado de activos y del financiamiento del terrorismo, aprobada por la Resolución SBS N° 789-2018.
- Norma que regula los mecanismos y procedimientos para que la UIF-Perú congele administrativamente los fondos u otros activos de las personas o entidades vinculadas al terrorismo y al financiamiento del terrorismo, así como de aquellas vinculadas a la proliferación de armas de destrucción masiva y su financiamiento, identificadas en el marco de las Resoluciones del Consejo de Seguridad de las Naciones Unidas, aprobada por Resolución SBS N° 3862-2016 y sus modificatorias.
- Norma sobre funciones y cargos ocupados por personas expuestas políticamente (PEP) en materia de prevención del lavado de activos y del financiamiento del terrorismo, aprobada por Resolución SBS N° 4349-2016.

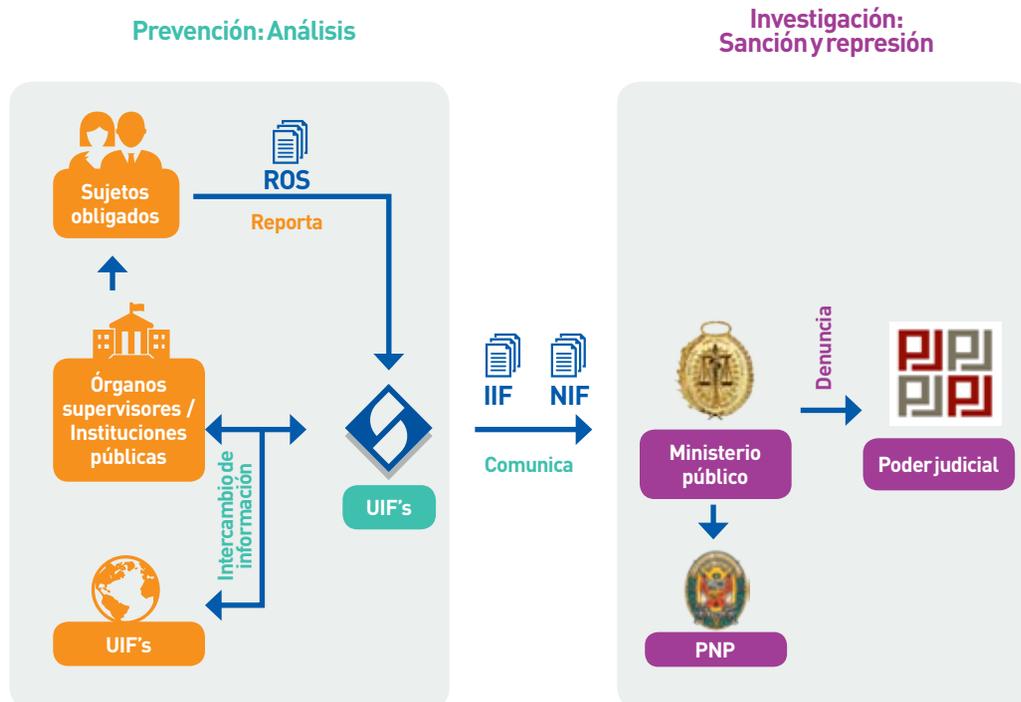


El sector construcción y/o inmobiliario constituye uno de los más importantes de la economía del país, ya que genera más puestos de trabajo y se vincula con diferentes sectores.

# RIESGOS DE LA/FT EN EL PERÚ Y SU IMPACTO EN LAS ACTIVIDADES DE CONSTRUCCIÓN Y/O INMOBILIARIA A NIVEL NACIONAL

Es importante que los diferentes actores que forman parte del Sistema Nacional Anti LA y contra el FT (Organismos Supervisores, Instituciones Públicas, Sujetos Obligados, UIF's, Ministerio Público, Poder Judicial, Policía Nacional y ciudadanía en general) conozcan los riesgos en materia de LA/FT a los que se encuentra expuesto el país, con el propósito de tomar acciones en pro de la integridad del sistema económico y financiero, y la estabilidad social del Perú.

**IMAGEN: SISTEMA NACIONAL ANTI LA Y CONTRA FT**



Conforme a lo señalado en los antecedentes del presente documento, en el 2016, la SBS desarrolló la Evaluación Nacional de Riesgos de LA/FT, la cual contempló la publicación de un informe que contiene, entre otros aspectos, la identificación de la posible ocurrencia de LA y/o FT en el Perú, a partir de la presencia de amenazas y vulnerabilidades del Sistema Nacional Anti LA y contra el FT.

## ¿Qué es una amenaza en materia de LA/FT?

Una amenaza nacional, en materia de LA/FT, puede estar representada por una persona o grupo de personas, entorno, situación, objeto o actividad con el potencial suficiente para causar daño a la estabilidad e integridad económica y financiera de un Estado, así como al orden social.

Las amenazas identificadas a partir de la Evaluación Nacional de Riesgos de LA/FT están estrechamente relacionadas con los delitos precedentes del LA/FT.

## ¿Qué es una vulnerabilidad en materia de LA/FT?

Una vulnerabilidad es una debilidad en los controles, políticas, procesos, o medidas que se pueden presentar de manera intrínseca en determinados productos, servicios, canales de distribución, clientes, instituciones, sistemas, estructuras o Estados, que facilita que las operaciones de lavado de activos y/o de financiación del terrorismo se ejecuten con éxito.

## ¿Por qué es importante conocer las amenazas y vulnerabilidades?

Es importante que todos los sujetos obligados a informar a la UIF-Perú, entre ellos, aquellos dedicados a las actividades de construcción y/o inmobiliaria conozcan e interioricen dichas amenazas y vulnerabilidades, porque el conocer el lugar donde se originan o desarrollan las amenazas, así como la persona o grupo de personas, entornos, situaciones, objetos o actividades relacionadas a las mismas, les permitirá utilizar dicha información como insumo para la identificación y evaluación de los riesgos de LA/FT de sus negocios.



Las amenazas identificadas a partir de la Evaluación Nacional de Riesgos de LA/FT están estrechamente relacionadas con los delitos precedentes del LA/FT.



AMENAZAS



VULNERABILIDADES



RIESGO DE  
LA/FT

Las amenazas identificadas en la Evaluación Nacional de Riesgos de LA/FT fueron:

### EXISTENCIA DE CULTIVOS DE COCA, PRIMER ESLABÓN DEL NARCOTRÁFICO:



El Perú es uno de los países con mayor producción de coca en el mundo y las actividades directamente relacionadas con el tráfico ilegal de drogas se han identificado como las mayores fuentes de generación de rendimientos ilícitos a nivel mundial. Por tanto, dichas actividades criminales se vienen considerando estrechamente vinculadas al lavado de activos.

Las personas naturales y empresas dedicadas a las actividades de construcción y/o inmobiliaria deben considerar que más del 70% del cultivo de coca en el Perú proviene del VRAEM, La Convención y Lares. Asimismo, deben considerar que se ha detectado a Bolivia como el principal país de destino inicial de la droga, seguido de Colombia y Ecuador. Sin perjuicio de ello, dicho producto es trasladado a través de todas las fronteras del país, ya sea vía aérea, terrestre o fluvial, o a través de los puertos del Callao y Paita.

Por ende, las personas o empresas dedicadas a las actividades de construcción y/o inmobiliario deben considerar una diligencia reforzada al momento de la identificación, por su mayor exposición al riesgo de LA/FT, de clientes o potenciales clientes con las siguientes características:

- Personas nacionales que provienen del VRAEM, La Convención, Lares o las ciudades del Perú más cercanas a zonas de frontera; así como empresas constituidas en dichas zonas.
- Personas y empresas, nacionales o extranjeras que adquieren o desarrollan proyectos de construcción en las zonas mencionadas en el punto anterior.
- Personas residentes en el país de nacionalidades extranjeras relacionadas al destino y tránsito de la droga (Por ejemplo: Bolivia, Ecuador, Colombia, Chile y Brasil); así como empresas domiciliadas en dichos países.

### REMANENTES DE LA ORGANIZACIÓN TERRORISTA SENDERO LUMINOSO EN EL PERÚ:



Existe una estrecha vinculación entre los remanentes terroristas (activos aún en el VRAEM) con el narcotráfico y la delincuencia común. En concreto, mantienen relación con las organizaciones criminales dedicadas al cultivo de hoja de coca y a la comercialización de estos productos, lo que, unido a que su componente ideológico es cada vez más débil, ha merecido que se califique a sus integrantes como narcoterroristas.

De la misma manera, realizan otro tipo de actos ilícitos dirigidos a obtener fondos para subsistir, tales como extorsiones o colaboración con minería y tala ilegal, mediante la prestación de protección y el cobro de cupos a la producción.

Es importante que las personas naturales y empresas dedicadas a las actividades de construcción y/o inmobiliaria tomen previsiones para la debida diligencia, en caso de contar con clientes o potenciales clientes que pudieran estar relacionados al narcoterrorismo, tal y como en el caso de la amenaza anterior.



Existe una estrecha vinculación entre los remanentes terroristas (activos aún en el VRAEM) con el narcotráfico y la delincuencia común.



El Perú es uno de los países con mayor producción de coca en el mundo.



## INCREMENTO EN LOS ÚLTIMOS AÑOS DE LAS ACTIVIDADES DE CORRUPCIÓN PÚBLICA EN EL PERÚ:



Bajo la denominación genérica de corrupción pública se encuadran un amplio abanico de delitos cuyo denominador común es conseguir la desviación de fondos públicos de su destino legal o favorecer la toma de decisiones administrativas contrarias a Derecho. Puede consistir en el pago de coimas a funcionarios públicos, en la exigencia de las mismas por parte de éstos o en otras tipologías.

Los casos de corrupción pública han cobrado gran importancia en el Perú, debido tanto a su trascendencia económica como a la repercusión social que de ellos se derivan. En consecuencia, es de conocimiento público la identidad de las personas o empresas vinculadas a dichos casos de corrupción, gracias a la difusión a través de los medios de comunicación. Esta coyuntura facilita el acceso a información, por parte de los sujetos obligados, pudiendo identificar a aquellos clientes relacionados a casos de corrupción y realizar reportes de operaciones sospechosas, de ser necesario.

Con relación a esta amenaza, los sujetos obligados dedicados a las actividades de construcción y/o inmobiliaria no solo deben identificar a aquellos clientes o potenciales clientes que podrían estar relacionados a casos de corrupción, sino también a aquellos que se encuentran bajo la categoría de PEP, inclusive si no se encuentran relacionados a casos de corrupción a la fecha de revisión de su información, puesto que representan un potencial riesgo en materia de LA/FT.

La Norma PLAFT indica que los clientes de los sujetos obligados que son PEP y/o están relacionados a casos de corrupción deben estar supeditados a procedimientos de debida diligencia reforzados para el conocimiento de su información.



Los casos de corrupción pública han cobrado gran importancia en el Perú, debido tanto a su trascendencia económica como a la repercusión social que de ellos se derivan.

## ELEVADA INCIDENCIA EN EL PAÍS DE DETERMINADOS TIPOS DELICTIVOS:



**a. Minería ilegal:** Es el segundo delito precedente más importante atendiendo al monto de los informes de inteligencia financiera emitidos desde el 2003 hasta 2015. Esta actividad ilegal se encuentra localizada en las áreas del país con mayores recursos mineros, y, a la vez, con más dificultades para que haya un control efectivo por parte de las autoridades, ubicándose fundamentalmente en los Departamentos de Madre de Dios, Arequipa y Puno, Piura, Amazonas La Libertad y Ayacucho.



**b. Tala ilegal:** Este delito tiene bastantes similitudes con la minería ilegal debido a que su comisión implica el perjuicio a los recursos naturales, a las características de las zonas donde se ejecuta (abundancia de forestación y dificultades de control territorial por parte de las autoridades) y a ir asociados a otros delitos conexos (explotación infantil, trata de seres humanos, entre otros).

Las zonas donde se han localizado son, básicamente, la Amazonía, Madre de Dios, Loreto y Ucayali.



**c. Trata de seres humanos:** Según información publicada, el Ministerio Público estima como principales manifestaciones de la trata de personas la explotación sexual (34,9%) y explotación laboral (7,8%), recayendo en Lima y en Madre de Dios el mayor número de denuncias por este delito.



**d. Extorsiones y sicariato:** Este último tipo delictivo se estaría produciendo, fundamentalmente, en la costa norte y en Lima, estimando como sectores a los que más afectan estas actividades el transporte, la industria de calzado, el comercio en general y los propios colegios. Además de los asesinatos propios de sicarios, la extorsión parece también estar vinculada al tráfico ilícito de drogas.



Se estima como principales manifestaciones de la trata de personas la explotación sexual (34,9%) y explotación laboral (7,8%).



Ya específicamente referido al sicariato, información de la PNP señala que 1 de cada 3 homicidios en el Perú es cometido por un sicario. De conformidad con ello, las cifras desde enero a diciembre del 2015 indican que en total se cometieron 288 asesinatos bajo esta modalidad, siendo La Libertad, Lima y el Callao los lugares de mayor registro de muertes con 88, 65 y 38, respectivamente.



**e. Contrabando:** La dificultad de control de las fronteras del Perú derivada de su amplitud y orografía, unida a la existencia de redes organizadas y de vías de desplazamiento utilizadas para otro tipo de tráfico ilícitos, facilita la entrada de mercancías de manera ilegal en el país, fundamentalmente por las fronteras con Chile, Bolivia y Ecuador.

Los productos que se introducen de esta manera en el país son, entre otros, prendas de vestir (a menudo falsificadas), automóviles, equipos informáticos y tecnológicos, y licores.

Las fuentes más importantes de generación de ganancias ilegítimas como puntos más relevantes para su realización, son las siguientes: Tumbes (frontera con Ecuador; contrabando de medicinas y combustible), Bolivia (alimentos) y Chile (licores y productos textiles).

Igualmente, la información recabada hace referencia a que en la zona fronteriza con Bolivia se introduce mercancía de contrabando, realizándose los pagos por la misma en droga ilegal.

La información señalada previamente, es esencial para la realización de perfiles de clientes y la evaluación del nivel de exposición a los riesgos de LA/FT a los que se encontrarían expuestas las constructoras y/o inmobiliarias en caso de incursionar en alguna de las zonas geográficas relacionadas a esta amenaza. El trabajo realizado por los sujetos obligados para la identificación y evaluación de sus riesgos de LA/FT se verá reflejado en el establecimiento de controles diferenciados, reforzados para los casos de mayor exposición al riesgo de LA/FT.



Los productos que se introducen de esta manera en el país son, entre otros, prendas de vestir (a menudo falsificadas), automóviles, equipos informáticos y tecnológicos, y licores.



**f. Existencia en el entorno regional de países con elevado grado de criminalidad:** El entorno regional del Perú (Ecuador, Colombia, Brasil, Bolivia y Chile) adolece, en su mayor parte, de graves problemas de delincuencia vinculados al narcotráfico, al crimen organizado y a redes de comercio ilícito, estando asentado en Colombia un importante número de personas pertenecientes a grupos terroristas.

Los procesos de legitimación de rendimientos ilícitos no se producen únicamente en los países donde se han cometido los delitos o donde residen los delincuentes, sino para dificultar su seguimiento, se realiza en países diferentes a los de la comisión de dicho delitos. Es por ello que la Norma PLAFT indica que los sujetos obligados deben reforzar sus procedimientos de debida diligencia en el conocimiento del cliente para los casos de personas extranjeras no residentes y personas jurídicas no domiciliadas.

La situación se agrava por la globalización de la economía, la informalidad económica en el Perú y algunos de los países de su entorno y el hecho de que los nacionales de la Comunidad Andina puedan moverse libremente entre los territorios (sin pasaporte ni visado).



Los procesos de legitimación de rendimientos ilícitos no se producen únicamente en los países donde se han cometido los delitos o donde residen los delincuentes, sino para dificultar su seguimiento, se realiza en países diferentes a los de la comisión de dicho delitos.

## CONCEPTOS GENERALES

### ¿Qué es el lavado de activos?

El lavado de activos es un delito que consiste en dar apariencia de legalidad al dinero, ganancias o bienes (fondos o activos), obtenidos como producto de actividades ilícitas o delitos precedentes, para que luego estos circulen en el sistema económico-financiero como si hubieran provenído de una fuente o actividad lícita.

### ¿Qué es un delito precedente del LA/FT?

Es aquel que genera ganancias o activos ilícitos. Con posterioridad a su comisión, el delincuente busca “lavar” esas ganancias y/o activos obtenidos de forma ilegal para que “parezcan” haber sido obtenidos de manera “lícita”.

A continuación, se listan algunos de los delitos precedentes del LA más comunes:

- |   |   |
|---|---|
|  Corrupción.   |  Defraudación tributaria.                        |
|  Minería ilegal.   |  Delitos contra el orden financiero y monetario. |
|  Tala ilegal.  |  Delitos contra el patrimonio.                   |
|  Trata de personas.  |  Tráfico ilícito de drogas.                      |
|  Extorsión.  |  Proxenetismo.                                   |
|  Contrabando.  |   |
|  Tráfico ilegal de armas y comercio de otros bienes objeto de contrabando. |   |

En otras legislaciones este delito es denominado “lavado de dinero”, “blanqueo de capitales o activos”, “legitimación de capitales”, “legitimación de ganancias ilícitas”, entre otros. En el Perú, la denominación utilizada por la normativa nacional es “lavado de activos”.

### ¿Qué es el financiamiento del terrorismo?

El financiamiento del terrorismo es un delito que consiste en aportar o recaudar fondos (de origen lícito o ilícito) con la finalidad de financiar a terroristas, organizaciones o actos terroristas.



### ¿Qué es el riesgo de LA/FT en el sector construcción y/o inmobiliario?

Es la probabilidad de pérdida o daño, que puede sufrir una persona o empresa del sector construcción y/o inmobiliario; por la posibilidad a ser utilizada para lavar dinero mediante la compraventa de inmuebles y/o la construcción de obras.

### ¿Qué es un evento de riesgo de LA/FT?

Es la materialización del riesgo de LA/FT.



## ¿Cuáles son los riesgos asociados al LA/FT?

Una vez materializado el riesgo de LA/FT, se presentan impactos de tipo legal, operativo, reputacional y de contagio. Estos riesgos se conocen como riesgos asociados, y son los siguientes:



### **RIESGO LEGAL**

Posibilidad de pérdida en que incurre una persona o empresa al ser sancionada u obligada a indemnizar daños como resultado del incumplimiento de normas o regulaciones y obligaciones contractuales.



### **RIESGO OPERATIVO**

Posibilidad de pérdida en que incurre una persona o empresa por deficiencias, fallas o inadecuaciones en el recurso humano, los procesos, la tecnología, la infraestructura o por la ocurrencia de acontecimientos externos.



### **RIESGO REPUTACIONAL**

Posibilidad de pérdida en que incurre una persona o empresa por desprestigio, mala imagen, publicidad negativa, que cause pérdida de clientes, disminución de ingresos o procesos judiciales.

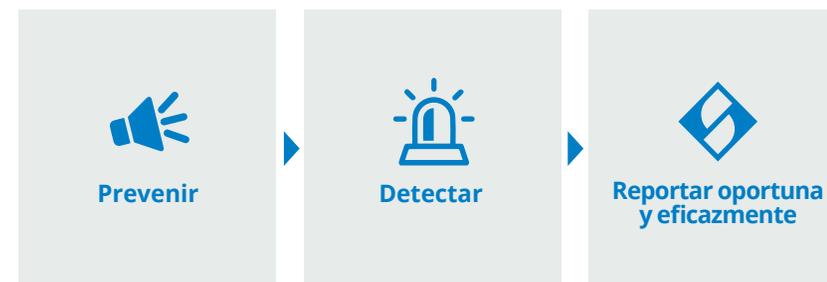


### **RIESGO DE CONTAGIO**

Posibilidad de pérdida en que incurre una persona o empresa, directa o indirectamente, por una acción o experiencia de alguna persona o empresa vinculada.

## ¿Y qué es la gestión de riesgos de LA/FT?

Es un proceso efectuado por el directorio, la gerencia y el personal, aplicado a toda la empresa, diseñado para identificar sus riesgos de LA/FT; con el objetivo de prevenir la materialización de éstos, así como, detectar situaciones inusuales o sospechosas y reportarlas de manera oportuna y eficaz.



## ¿Quién es mi cliente?

Es toda persona<sup>5</sup> que solicita y recibe de la empresa constructora y/o inmobiliaria el servicio de construcción de obra y/o la compraventa de un inmueble.

## ¿Quiénes son considerados PEP?

Los PEP son las personas naturales, nacionales o extranjeras, que cumplen o que, en los últimos cinco (5) años, han cumplido funciones públicas o funciones en una organización internacional, ya sea en el país o en el extranjero, y cuyas circunstancias financieras puedan ser objeto de un interés público.

## ¿Qué es un grupo económico?

Es el conjunto de dos o más personas jurídicas, en el que una de ellas ejerce control sobre las otras, o cuando el control sobre las personas jurídicas corresponde a una o varias personas naturales que actúan como una unidad de decisión.

<sup>5</sup> Natural, jurídica o ente jurídico sea nacional o extranjero.

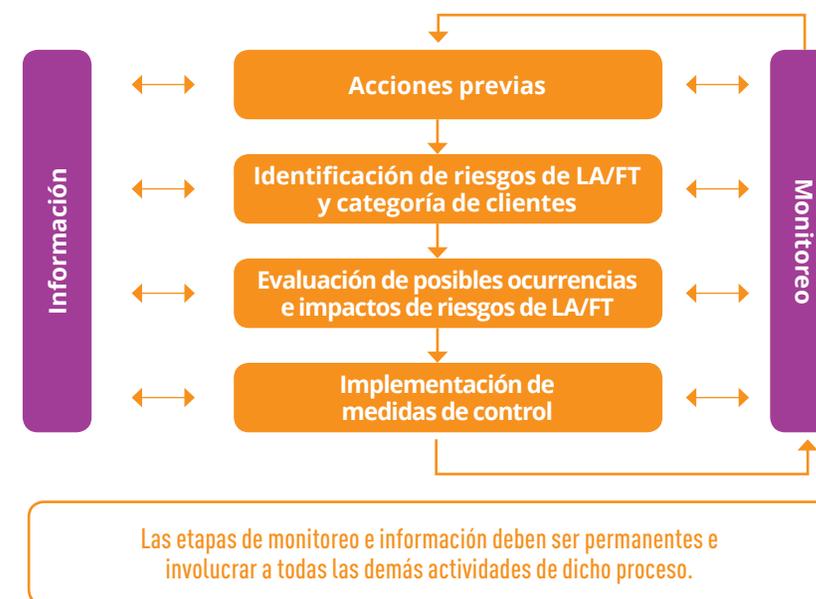
# PROCESO DE GESTIÓN DE RIESGOS DE LA/FT EN EL SECTOR CONSTRUCCIÓN Y/O INMOBILIARIO

Las personas o empresas dedicadas a las actividades de construcción y/o inmobiliaria se encuentran altamente expuestas a que los “lavadores” inviertan sus ganancias ilícitas en la compraventa de inmuebles o en la construcción de obras; por tanto, las personas y empresas pertenecientes a dicho sector económico deben conocer y gestionar los diferentes tipos y niveles de riesgos de LA/FT a los que están expuestos.

El proceso de gestión de riesgos de LA/FT abarca las actividades de:



IMAGEN: PROCESO DE GESTIÓN DE RIESGOS DE LA/FT



Una de las principales medidas de control para dar tratamiento a los riesgos de LA/FT de un sujeto obligado es la aplicación de procedimientos para la debida diligencia en el conocimiento de clientes, directores, gerentes, trabajadores, proveedores, entre otros involucrados al desarrollo de la actividad del sujeto obligado. Para efectos de esta guía, se profundizará sobre el procedimiento de debida diligencia en el conocimiento del cliente.

A continuación, se detallan cada una de las etapas del proceso de gestión de riesgos de LA/FT:

## 1. Acciones previas

Las acciones previas que deben llevar a cabo los sujetos obligados dedicados a las actividades de construcción y/o inmobiliaria, como parte del proceso de gestión de los riesgos de LA/FT de sus negocios son, entre otros, los siguientes:

- a. Considerar el componente de riesgo de LA/FT en el establecimiento de las políticas internas y objetivos estratégicos del sujeto obligado.



## EJEMPLO:

Si para el cumplimiento de uno de sus objetivos estratégicos, el sujeto obligado ha determinado incrementar las ventas de inmuebles en sectores de la población C y D dentro de un corto plazo, entonces debe establecer políticas para mitigar la exposición al riesgo de LA/FT de los nuevos sectores a los que atenderá.



- b. Confirmar el compromiso de la alta dirección (Accionistas, Directorio, Gerentes) con la implementación del SPLAFT.
- c. Asegurar la independencia y empoderamiento del Oficial de Cumplimiento, así como los recursos necesarios para la implementación del SPLAFT.
- d. Definir los factores internos y externos que son generadores de riesgo de LA/FT para el negocio del sujeto obligado, los cuales deben considerar, como mínimo, los factores de riesgo establecidos en la Norma PLAFIT:
  - Clientes.
  - Productos o servicios.
  - Zonas geográficas.
- e. Definir la metodología que aplicará para la calificación de los riesgos de LA/FT, que deberá incluir, como mínimo, la determinación de las posibles ocurrencias e impactos de los riesgos de LA/FT.

## 2. Identificación de riesgos de LA/FT y categoría de clientes

Implica el desarrollo de dos (02) tareas: La identificación de los riesgos de LA/FT inherentes a la actividad y la categorización de los clientes del sujeto obligado.

### a. Identificación de los riesgos inherentes de LA/FT:

En este punto, las personas o empresas dedicadas a las actividades de construcción y/o inmobiliaria deben identificar los eventos de riesgo de LA/FT que podrían suscitarse en sus negocios, a través de procesos internos, tales como:

- Proceso de atención al cliente.
- Proceso de gestión comercial (ventas/contrato de obra).
- Proceso de contratación de proveedores.
- Proceso de selección de personal.
- Entre otros.

La identificación de los riesgos de LA/FT debe ser desarrollada tomando en cuenta los factores definidos anteriormente en la etapa de “Acciones previas”.

Los sujetos obligados deben analizar dichos procesos, a fin de identificar aquellos que son propensos a ser utilizados para el LA/FT o guardan relación con la comisión del delito de LA/FT, a causa de sus vulnerabilidades. Dichas vulnerabilidades están relacionadas a la ausencia o deficiente presencia de políticas, directivas, procesos o procedimientos internos, así como a su nula o incorrecta aplicación.

### b. Categorización de clientes por nivel de riesgo de LA/FT

#### Identificación:

Es asignarle un nivel de riesgo de LA/FT a cada cliente (riesgo bajo, medio o alto), como resultado de analizar las variables de cada factor definido en la etapa de “Acciones previas” (Factores: cliente, producto o servicio y zona geográfica) a fin de aplicar medidas de control diferenciadas según su nivel de riesgo.

El procedimiento planteado para la categorización de clientes es el siguiente:

- a) Partiendo del análisis de los factores de riesgo realizado en la etapa de “Acciones previas”, establecer las variables para la categorización de los clientes.
- b) Establecer el propósito de la variable identificada.
- c) Determinar el dato asociado a la variable identificada y la fuente de información de donde será extraído.



La identificación de los riesgos de LA/FT debe ser desarrollada tomando en cuenta los factores definidos anteriormente en la etapa de “Acciones previas”.



## VARIABLES DE CATEGORIZACIÓN DE CLIENTES

### FACTOR: CLIENTES

VARIABLE	PROPÓSITO	FUENTE DE INFORMACIÓN
Tipo de comportamiento del cliente.	Determinar el nivel de riesgo asociado al cliente al momento de contratar la ejecución de una obra o comprar un inmueble o lote. Su comportamiento podría incluir inusual despreocupación por el valor de la obra/inmueble, negación a brindar información, entre otros.	Dato asociado: Comportamiento del ejecutante. Fuente: Apuntes del personal del negocio.
Cliente <sup>6</sup> es PEP o familiar de PEP.	Determinar el nivel de riesgo asociado al cliente cuando sea un PEP o familiar de un PEP.	Dato asociado: Cliente PEP. Fuente: Declaración Jurada de conocimiento del cliente.
Nacionalidad del cliente.	Determinar el nivel de riesgo asociado al cliente, dependiendo de su nacionalidad. La variable considera países fronterizos, jurisdicciones GAFI, miembros de la CAN, entre otros <sup>7</sup> .	Dato asociado: Nacionalidad. Fuente: Declaración Jurada de conocimiento del cliente.
Estado de residencia del cliente.	Determinar el nivel de riesgo asociado al cliente en función a su estado de residencia en el país.	Dato asociado: Tipo de documento de identidad. Fuente: Declaración Jurada de conocimiento del cliente.
Ocupación del cliente.	Determinar el nivel de riesgo asociado al cliente en función a su ocupación.	Dato asociado: Ocupación. Fuente: Declaración Jurada de conocimiento del cliente.
Número de contratos (ventas).	Determinar el nivel de riesgo asociado al cliente en función al número de contratos (ventas) que realiza en un plazo determinado.	Dato asociado: Número de contratos (ventas) que realiza del cliente en un plazo determinado. Fuente: Registro de ventas/Registro de contratos.
Personería jurídica del cliente.	Determinar el nivel de riesgo asociado al cliente con relación a su personería jurídica, considerando como mínimo las categorías de persona natural y persona jurídica <sup>8</sup> .	Dato asociado: Razón social (para identificar su personería jurídica). Fuente: Ficha RUC.
Origen de los fondos del cliente.	Determinar el nivel de riesgo asociado al cliente en función al origen de los fondos.	Dato asociado: Origen de los fondos involucrados en la operación. Fuente: Declaración Jurada de origen de fondos.

<sup>6</sup> De ser persona jurídica, el análisis de esta variable incluye al representante legal, apoderado y/o sus accionistas.

<sup>7</sup> Miembros de la CAN, conformado por los países de Bolivia, Colombia, Ecuador y Perú; Jurisdicciones GAFI: en el siguiente link se publican los países que son miembros del GAFI: <http://www.fatf-gafi.org/countries/>; ENR. Considerar las vulnerabilidades publicadas en la ENR: [http://www.sbs.gob.pe/Portals/5/ger/ESTUDIO-ANALISIS-RIESGO/Guia\\_Informativa\\_ENR.pdf](http://www.sbs.gob.pe/Portals/5/ger/ESTUDIO-ANALISIS-RIESGO/Guia_Informativa_ENR.pdf); Lista SUNAT de países o territorios considerados de baja o nula imposición, publicados en el siguiente link: <http://www.sunat.gob.pe/legislacion/renta/regla/anexo.htm>

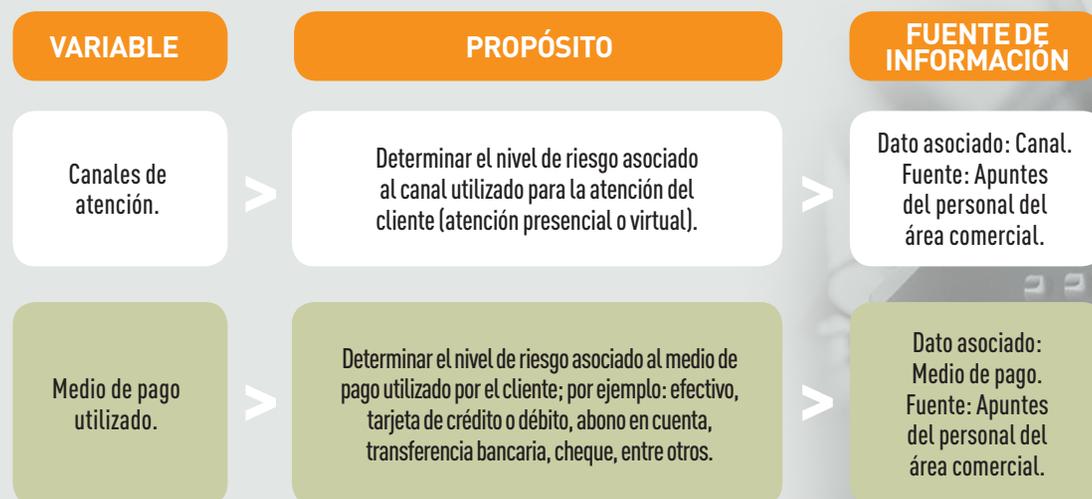
<sup>8</sup> Según la ENR, en este punto, se debe prestar atención a las Sociedades Anónimas Cerradas.





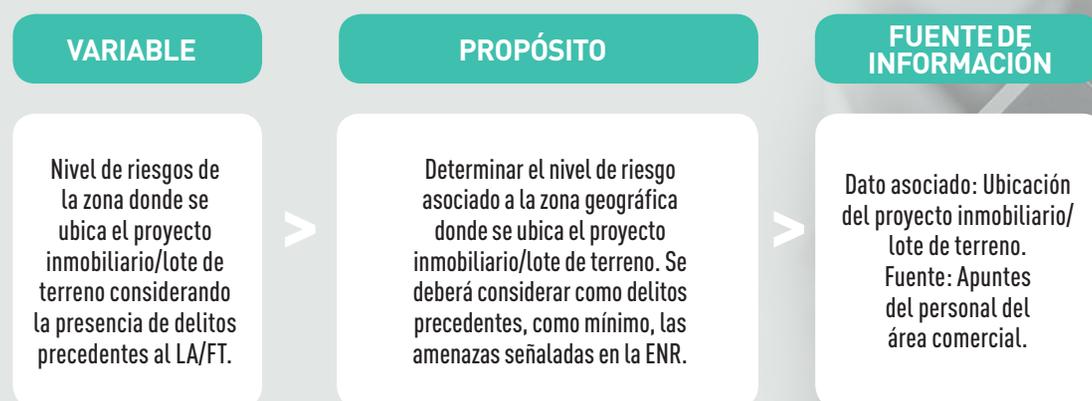
## VARIABLES DE CATEGORIZACIÓN DE CLIENTES

### FACTOR: PRODUCTOS O SERVICIOS



## VARIABLES DE CATEGORIZACIÓN DE CLIENTES

### ZONA GEOGRÁFICA



### 3. Evaluación de riesgos LA/FT previamente identificados

Esta etapa tiene como objetivos i) medir el nivel de exposición al riesgo de LA/FT del sujeto obligado y ii) el nivel de riesgo de sus clientes. Con propósitos didácticos, cada objetivo se convertirá en una sub etapa, desarrollada a continuación:

#### a. Nivel de exposición al riesgo de LA/FT del sujeto obligado

##### Evaluación del riesgo inherente de LA/FT

La evaluación de riesgos de LA/FT involucra, para cada factor de riesgo, medir la probabilidad de ocurrencia de los riesgos de LA/FT identificados previamente, así como el impacto en caso llegara a materializarse.

La evaluación de los riesgos puede llevarse a cabo mediante estimaciones cualitativas derivadas de análisis de tipologías y el conocimiento de expertos.

##### Criterios de evaluación

La probabilidad y el impacto se combinan para establecer el nivel de riesgo inherente. Para determinar tanto la probabilidad como el impacto de un riesgo, el sujeto obligado puede considerar la siguiente información:

##### Medidas cualitativas de probabilidad

Se refiere a la posibilidad de que las fuentes potenciales de riesgo lleguen realmente a materializarse:

NIVEL	DESCRIPTOR	DESCRIPCIÓN
1	Bajo	Es raro que ocurra el evento de riesgo.
2	Medio	Es posible que ocurra el evento de riesgo.
3	Alto	Es muy probable que ocurra el evento de riesgo.



La evaluación de los riesgos puede llevarse a cabo mediante estimaciones cualitativas derivadas de análisis de tipologías y el conocimiento de expertos.

### Medidas cualitativas de impacto

El impacto se determina en base al nivel de pérdida o daño que podría resultar en el caso de materializarse el riesgo y su consecuencia en los objetivos del SPLAFT, y en los riesgos asociados.

El sujeto obligado puede utilizar las siguientes medidas cualitativas de impacto:

NIVEL	DESCRIPTOR	DESCRIPCIÓN
1	Bajo	Baja pérdida o daño. Puede ser susceptible de una amonestación o sanción moderada del Supervisor, del tipo monetario. Poca o media probabilidad de procesos penales. No causa pérdida de clientes o disminución de ingresos por desprestigio, mala imagen o publicidad negativa. No produce efecto de contagio.
2	Medio	Pérdida o daño media. Puede ser susceptible de una sanción más estricta del Supervisor, del tipo monetario. Poca o media probabilidad de procesos penales. Poca o media probabilidad de pérdida de clientes, disminución de ingresos por desprestigio, mala imagen o publicidad negativa. Puede producir efecto contagio entre empresas o entidades relacionadas.
3	Alto	Alta pérdida o daño. Puede ser susceptible de cuantiosas multas del Supervisor. Alta probabilidad de procesos penales. Alta probabilidad de pérdida de clientes, disminución de ingresos por desprestigio, mala imagen o publicidad negativa. Puede colocar en peligro la solvencia de la entidad. Puede producir efecto contagio en todo el sector en el que opere.

### Mapa de riesgos

Una vez formalizados los criterios de la medición de la probabilidad e impacto de los riesgos identificados, se procede a realizar el mapa de riesgos de LA/FT del sujeto obligado, el cual es una representación gráfica de la exposición al riesgo inherente de LA/FT.

El mapa propuesto posee 9 distintos perfiles de riesgo y permite mostrar la exposición de cada riesgo en 3 niveles: bajo (verde), medio (amarillo), alto (rojo). Esto facilita la priorización de los riesgos frente a la destinación de esfuerzos y recursos para responder a aquellos que presenten una mayor exposición al riesgo de LA/FT.

IMPACTO	Alto	3	3	6	9
	Medio	2	2	4	6
	Bajo	1	1	2	3
			1	2	3
			Bajo	Medio	Alto
PROBABILIDAD					

Existen diferentes formas de determinar el nivel de riesgo inherente final de un sujeto obligado a través de la aplicación de la metodología. En este caso, se elegirá la más simple, que es calcular el promedio de cada nivel de riesgo:

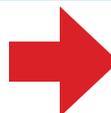
$$\text{Riesgo inherente final} = \frac{R_1 + R_2 + \dots + R_n}{n}$$

A continuación se presenta un ejemplo de matriz de riesgo para identificar y valorar el riesgo inherente de LA/FT.

IDENTIFICACIÓN DEL RIESGO INHERENTE DE LA/FT				IDENTIFICACIÓN DEL RIESGO INHERENTE DE LA/FT		
Código	Evento de riesgo	Causa	Riesgo asociado	Probabilidad	Impacto	Riesgo Inherente
	¿Qué puede suceder?	¿Por qué puede suceder?				Probabilidad x Impacto
Riesgo 1	Vender un inmueble/ realizar una obra de construcción, a un cliente vinculado al LA/FT y/o delitos precedentes.	Inexistencia de políticas, procedimientos, guías y/o directrices para la debida diligencia en el conocimiento del cliente.	Cliente	3	3	9
Riesgo 2	No detectar operaciones sospechosas, al vender un inmueble o realizar una obra de construcción que no va acorde con el perfil del cliente (Ejemplo, por su capacidad económica, rubro al que se dedica, entre otros.)	Deficiente aplicación de procedimientos de debida diligencia en el conocimiento del cliente, debido a no haber realizado el análisis del perfil de potenciales clientes, por cada categoría de producto o servicio que brinda el sujeto obligado.	Producto	3	3	9
Riesgo 3	Contar con trabajadores vinculados con actividades asociadas al LA/FT.	Inexistencia de políticas, procedimientos, guías y/o directrices para la debida diligencia en el conocimiento de trabajadores y directores.	Personas	2	3	6
Riesgo 4	Ser utilizado para el LA/FT por fallas en la aplicación de políticas, procedimientos, guías y/o directrices en materia de prevención y gestión de los riesgos de LA/FT.	Inexistente o deficiente capacitación a trabajadores y directores en materia de prevención y gestión de los riesgos de LA/FT.	Personas	2	3	6

Riesgo inherente final =

$$\frac{9 + 9 + 6 + 6}{4}$$



7.5

## b. Categorización de clientes por nivel de riesgo de LA/FT

### Evaluación:

El objetivo de esta etapa es evaluar el perfil de riesgos de LA/FT de los clientes, el cual se calcula en función al impacto del riesgo de una determinada variable. Con este fin, se asignará rangos de puntuación a cada una de las variables que hayan surgido del análisis en la etapa de identificación y se calculará el nivel de riesgo por cliente.

Cabe precisar que las opciones presentadas en el siguiente cuadro son referenciales y han sido establecidas con objetivos didácticos. El sujeto obligado debe realizar un análisis adecuado para establecer los parámetros de su evaluación y contar con el sustento de ello.

## FACTOR: CLIENTES

ESCALA PARA CUANTIFICAR LA INCIDENCIA EN EL RIESGO (IMPACTO)				
VARIABLE		1	2	3
		Bajo	Medio	Alto
V1	Tipo de comportamiento del cliente.	Usual	Inusual	Sospechoso
V2	El cliente es PEP o familiar de PEP.	No es PEP o familiar de PEP.		Es PEP o familiar de PEP.
V3	Nacionalidad del cliente.	Peruana	Otros.	Cuba, Irán, Sudan, Siria, Corea del norte, entre otros considerados de alto riesgo.
V4	Estado de residencia del cliente.	Peruano que vive en el país en los últimos 5 años	Peruano que no ha vivido en el país en los últimos 5 años, extranjero con carné de extranjería.	Extranjero con pasaporte u otro tipo de documento, o no domiciliado en el país.
V5	Ocupación del cliente persona natural.	Trabajador dependiente en empresas formales.	Trabajador independiente.	Desempleado, estudiante, ama de casa, trabajador informal y otros que representen mayor riesgo de LA/FT.



### ESCALA PARA CUANTIFICAR LA INCIDENCIA EN EL RIESGO (IMPACTO)

VARIABLE		1 Bajo	2 Medio	3 Alto
V6	Número de contratos (ventas)	Para construcción: 1 obra en los últimos 3 años Para inmobiliaria: compra de un inmueble en los últimos 5 años		Para construcción: más de 1 obra en los últimos 3 años. Para inmobiliaria: compra de más de un inmueble en los últimos 5 años
V7	Personería jurídica del cliente/tipo de contribuyente ante Sunat.	Sociedad Comercial de Responsabilidad Limitada (SRL), Persona natural con negocio	Sociedad Anónima Abierta (SAA), Persona natural sin negocio, Empresa Individual de Responsabilidad Limitada (EIRL)	Sociedad Anónima (SA), Sociedad Anónima Cerrada (SAC), Cooperativas, Sociedades/ Organizaciones sin fines de lucro, Fideicomisos y Consorcios
V8	Origen de los fondos del cliente.	Por la venta o alquiler de bien mueble/inmueble, herencia, crédito hipotecario, liquidación de beneficios sociales o disposición de compensación por tiempo de servicios (CTS), ingresos por trabajo dependiente, entre otros.	Ingresos por trabajo independiente, ganancias o utilidades de la empresa o negocio, entre otros.	Donación, préstamo familiar, sorteo o fondos de terceros, inyección de capital, entre otros.

### FACTOR: PRODUCTOS O SERVICIOS

#### ESCALA PARA CUANTIFICAR LA INCIDENCIA EN EL RIESGO (IMPACTO)

VARIABLE		1 Bajo	2 Medio	3 Alto
V9	Canales de atención.	Presencial		Virtual
V9	Medio de pago utilizado.	Transferencia bancaria, tarjeta de crédito	Tarjeta de débito, cheque.	Abono en cuenta, efectivo, transferencias del exterior.

### FACTOR: ZONA GEOGRÁFICA

#### ESCALA PARA CUANTIFICAR LA INCIDENCIA EN EL RIESGO (IMPACTO)

VARIABLE		1 Bajo	2 Medio	3 Alto
V9	Nivel de riesgo donde se ubica el proyecto inmobiliario/ lote de terreno, considerando la presencia de delitos precedentes al LA/FT.	No se ubica en zonas donde se focalicen delitos precedentes de LA/FT.	Se ubica en zonas donde se sospecha que podrían desarrollarse delitos precedentes de LA/FT.	Ubicados en zonas con altos índices de cultivo de coca, narcotráfico, minería ilegal, tala ilegal, contrabando y zonas fronterizas.

#### Calificación de perfiles de riesgo

Una vez culminado el punto anterior, se procede a realizar la calificación y definición de perfiles de riesgo por cliente.

El primer paso es la evaluación de los factores de riesgo, para dicho propósito se calcula el promedio de las puntuaciones establecidas para cada una de sus variables, siguiendo el esquema que, a continuación se presenta:

FACTOR DE RIESGO	CALIFICACIÓN PROMEDIO	CALIFICACIÓN FINAL
Cientes	Promedio 1	Promedio 1 + Promedio 2 + Promedio 3
Productos o servicios	Promedio 2	
Zona Geográfica	Promedio 3	

De la sumatoria de los promedios otorgados a los factores de riesgo, se obtiene un valor numérico que, de acuerdo con los siguientes intervalos, determina el nivel de riesgo del cliente en materia de LA/FT. Este valor permitirá realizar actividades de monitoreo diferenciadas para la identificación de operaciones inusuales o sospechosas, es decir, con medidas de control diferenciadas según el perfil del cliente, como se muestra a continuación:

PERFIL DE RIESGO DE LA/FT DEL CLIENTE	CALIFICACIÓN FINAL
Bajo	Menor o igual a 4.
Medio	Mayor a 4 y menor o igual a 6.
Alto	Mayor a 6.

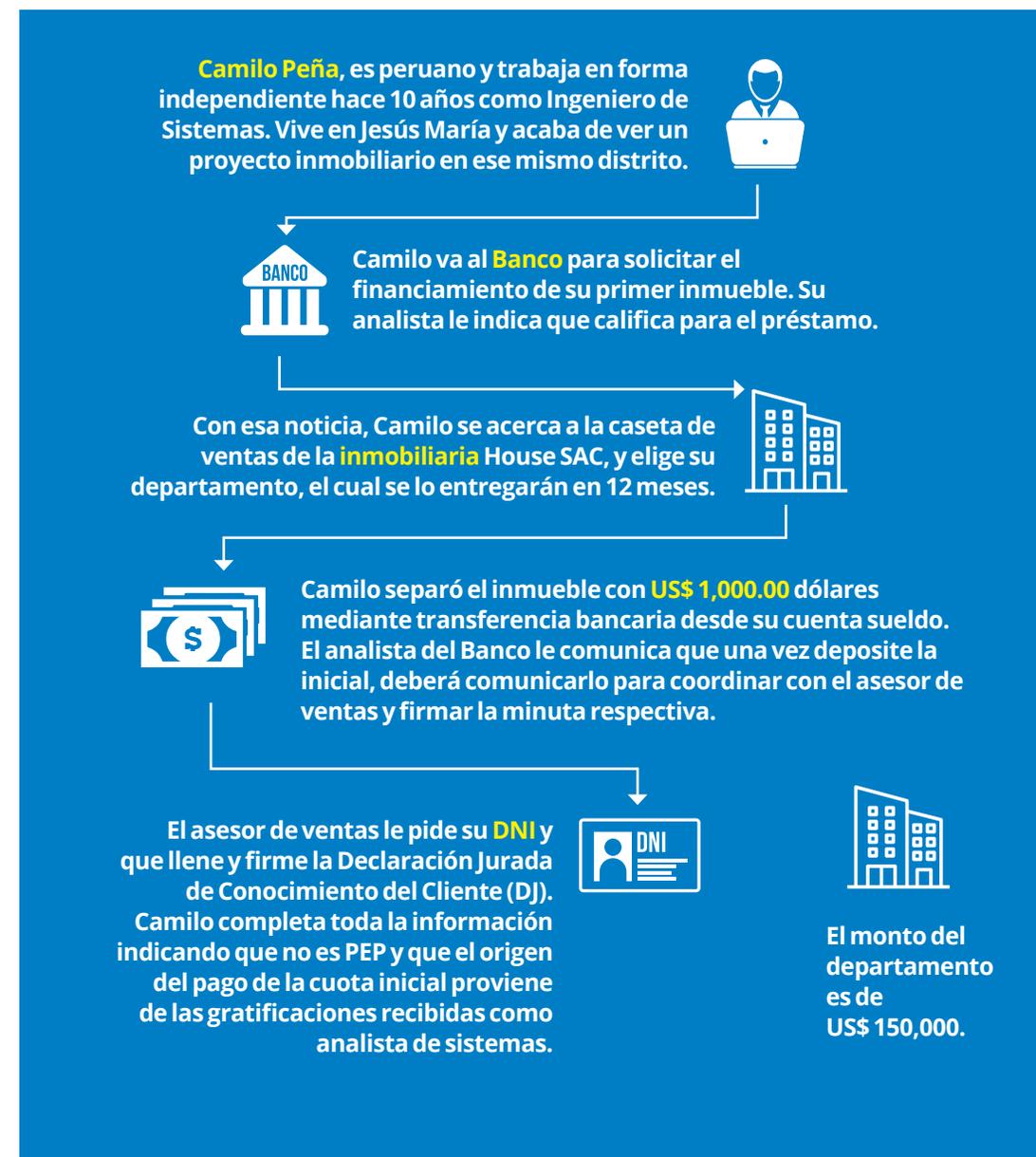
### NOTA:

A mayor cantidad de clientes, podría considerarse una mayor cantidad de niveles de riesgo (por ejemplo: Extremo, Muy Alto, Alto, Medio, Bajo, Muy bajo), con el objetivo de dirigir la atención y el esfuerzo a grupos más reducidos de clientes que representen un mayor riesgo.



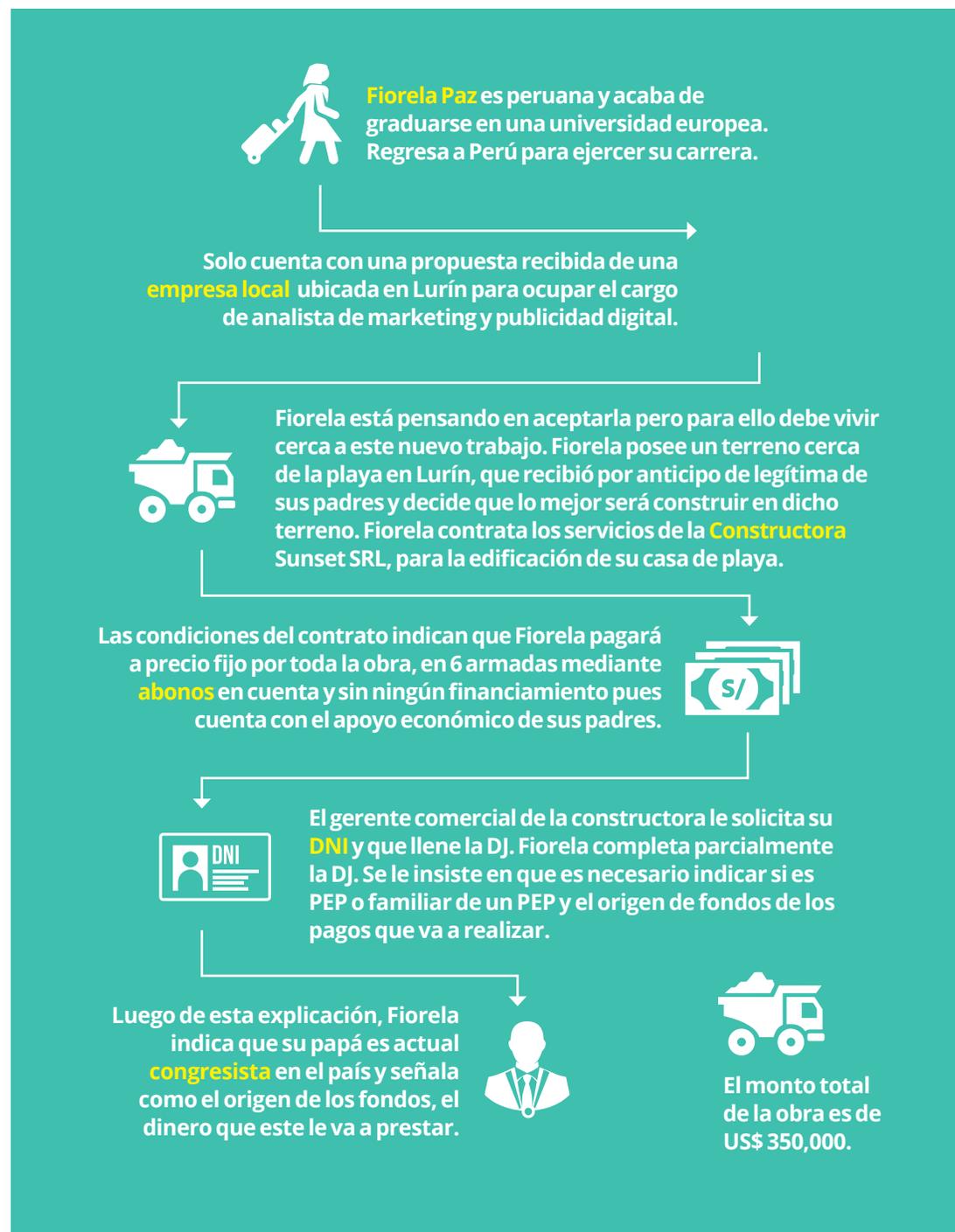
A continuación, se presenta un ejemplo sobre cómo llenar una Matriz de riesgos, con dos clientes ficticios.

## CLIENTE 1





## CLIENTE 2



## MATRIZ DE RIESGOS DE LA/FT DE CLIENTES

Factor	Clientes								Promedio 1	Productos o Servicios		Promedio 2	Zona Geográfica	Promedio 3	Calificación final	Categoría de Riesgo de LA/FT del cliente
	V1	V2	V3	V4	V5	V6	V7	V8		V9	V10		V11			
Camilo Peña	1	1	1	1	2	1	1	1	1.13	1	1	1.00	1	1.00	3.1	Riesgo bajo
Fiorela Paz	3	3	1	2	3	1	1	3	2.13	1	3	2.00	2	2.00	6.1	Riesgo alto

El sujeto obligado debe establecer la periodicidad con la que se actualiza la calificación de riesgos de LA/FT, la que en ningún caso debe superar el plazo establecido en la Norma PLAFT.

### 4. Implementación de medidas de control

Una vez evaluados los riesgos a los cuales está expuesto el sujeto obligado, debe establecer e implementar medidas de control para mitigar los diferentes tipos y niveles de riesgo de LA/FT identificados.

Los controles son las políticas, actividades y procedimientos que se desarrollan para eliminar o mitigar los riesgos de LA/FT. La implementación de estos controles garantiza que las directrices asumidas por el sujeto obligado se lleven a cabo y cumplan sus objetivos con una administración de riesgos. A continuación, desarrollamos muchos de los conceptos aquí enunciados:

#### Objetivos de los controles

- Disminuir la probabilidad y el impacto de los riesgos inherentes de LA/FT identificados.
- Detectar operaciones inusuales.
- Proveer un sistema efectivo, eficiente y oportuno de reportes tanto internos como externos, que garantice el funcionamiento de los procedimientos establecidos por el sujeto obligado y los requerimientos de información realizados por las autoridades competentes.



## Tipos de controles

- **Preventivo:** Se aplica sobre la causa del riesgo y su agente generador, con el fin de disminuir la posibilidad de ocurrencia. Es el control que, por excelencia debe aplicarse para prevenir el riesgo de LA/FT. Permite prevenir y resolver los problemas.
- **Detectivo:** Es una alarma que se acciona frente a una situación anormal, como lo son, por ejemplo, las señales de alerta. Estos controles buscan cumplir con una de las principales obligaciones de cooperación con la UIF-Perú, que consiste en el deber de detectar operaciones inusuales y reportar operaciones sospechosas.

## Formas de los controles

- **Controles manuales:** Son las acciones que realizan las personas responsables de un proceso o actividad.
- **Controles automáticos:** Son procedimientos aplicados desde un computador, en un software de soporte, diseñados para prevenir, detectar o corregir errores o deficiencias, sin que tenga que haber intervención del hombre en el proceso.

## Clasificación de los controles en relación con su implementación

- **Implementado:** El control requerido existe y funciona de manera adecuada.
- **En desarrollo:** El control existe, pero aún no surte los efectos requeridos.
- **No existe:** El control no se ha diseñado.

## Efectividad de los controles

Es la valoración final, resultante del análisis de la efectividad y el estado de implementación de los controles aplicados por el sujeto obligado, los cuales se pueden categorizar de la siguiente manera:

- **Fuerte:** Los controles son adecuados y operan correctamente.

- **Moderado:** Existen debilidades con respecto a su diseño y/o implementación y se requieren modificaciones (oportunidades de mejoramiento).
- **Débil:** Los controles no son de nivel aceptable, es decir, no cumplen su función de mitigar el riesgo.

El objetivo de un control es disminuir la posibilidad de ocurrencia y/o del impacto del riesgo de LA/FT. Es necesario evaluar la efectividad de los controles, a fin de evitar llenarse de controles ineficientes o innecesarios que hacen lentos los procesos y no le agregan valor. Por ejemplo: Evitar solicitarle al cliente una serie de documentos o formularios en los que se le exige la misma información para diferentes áreas del sujeto obligado (Ventas, marketing, prevención de LA/FT, legal, operaciones, contabilidad, entre otros) cuando podría consolidarse toda la información requerida por dichas áreas en un solo documento o formulario.

## Evaluación de los controles (Mitigantes)

A fin de poder reconocer las medidas de mitigación que debe de adoptar el sujeto obligado, es importante entender previamente, tres conceptos básicos:

- **Riesgo inherente:** Es el riesgo propio de una actividad, persona o condición. Es el riesgo natural, sin tener en cuenta el efecto de la aplicación de los controles (mitigantes).

$$\text{Riesgo inherente} = \text{Probabilidad} * \text{Impacto}$$

- **Control o mitigante:** Es la situación o acción que reduce la condición del riesgo de una actividad determinada.
- **Riesgo residual:** Es el riesgo resultante después de aplicar un control (mitigante).

$$\text{Riesgo residual} = \text{Riesgo inherente} - \text{control}$$



El objetivo de un control es disminuir la posibilidad de ocurrencia y/o del impacto del riesgo de LA/FT.



Efectividad de los controles: Es la valoración final, resultante del análisis de la efectividad y el estado de implementación de los controles aplicados por el sujeto obligado.



### ¿Qué medidas de mitigación se pueden implementar?

Los procedimientos y acciones que el sujeto obligado debe implementar, como parte del cumplimiento de lo establecido en la normativa vigente, se traducen en controles mínimos que coadyuvan a la mitigación de los riesgos de LA/FT. Sin embargo, si luego de aplicar los controles mínimos, los niveles de riesgos residuales siguen siendo altos, entonces el sujeto obligado deberá establecer medidas de control adicionales que permitan mitigarlos.

A continuación, se proponen algunos ejemplos de controles que el sujeto obligado podría considerar:

- Actualizar periódicamente la información del cliente. La periodicidad debe ser establecida por el propio sujeto obligado y plasmado en su Manual.



**Actualizar  
periódicamente  
la información  
del cliente**



- Evaluar la contratación del servicio de RENIEC para la verificación de la identidad del cliente si se trata de persona natural; y, en el caso de personas jurídicas, validar la identidad de los representantes legales o dueños de las empresas, mediante la página web de SUNAT, SUNARP, entre otros.
- Capacitar, permanentemente, a la persona designada como Oficial de Cumplimiento y entrenarla para que cuente con aptitudes/experiencia para capacitar, en medidas de debida diligencia general y reforzada, a los trabajadores del sujeto obligado, sobre todo, a los que atienden directamente al público.
- Decidir si continúa con la atención a algunos clientes que se niegan a brindar la información solicitada dentro del procedimiento de debida diligencia en el conocimiento del cliente.
- Llevar un constante seguimiento del número y monto de los pagos identificando que estos provengan de la cuenta del cliente. Caso contrario, solicitar al cliente indique la vinculación con el titular de la cuenta de origen.
- Realizar visitas a los clientes personas jurídicas, a fin de verificar la actividad económica declarada.



**Evaluar la contratación del servicio de RENIEC para la verificación de la identidad del cliente si se trata de persona natural; y, en el caso de personas jurídicas, validar la identidad de los representantes legales o dueños de las empresas.**

### ¿Cómo las medidas de mitigación reducen el nivel de riesgo?

Se pueden tomar los siguientes puntajes estándar:

EFFECTIVIDAD	DESCRIPTOR
4	Fuerte
1	Moderado
0.5	Débil

Para el desarrollo de esta etapa, se deben definir los controles aplicables a cada uno de los eventos de riesgo.



IDENTIFICACIÓN DEL RIESGO DE LA/FT INHERENTE				IDENTIFICACIÓN DEL RIESGO DE LA/FT INHERENTE		IMPLEMENTACIÓN DE MEDIDAS DE CONTROL ADECUADAS									
Código	Riesgo	Causa	Factor asociado	Probabilidad	Impacto	Riesgo Inherente	Controles						Riesgo residual		
						Probabilidad x Impacto	Código	Descripción	Tipo	Responsable	Forma	Frecuencia	Estado	Efectividad	Riesgo residual
R1	E1	C1	Cliente	3	3	9	Cod.1	Aplicación de procedimiento de debida diligencia para el conocimiento del cliente.	Preventivo	Asesor de ventas, Gerente Comercial	Manual	En cada venta de inmueble o contrato.	Implementado	4	5
R2	E2	C2	Producto	3	3	9	Cod.2	Previo al lanzamiento de un nuevo producto, se realiza el análisis del perfil del potencial cliente al cual va dirigido.	Detectivo	Área comercial, marketing, oficial de cumplimiento	Manual	En el desarrollo del nuevo producto	En desarrollo	1	8
R3	E3	C3	Persona	2	3	6						No existe	0	6	
R4	E4	C4	Persona	2	3	6	Cod.3	Programa de capacitación en materia de prevención y gestión de riesgos de LA/FT.	Preventivo	OC	Manual	Una vez al año, como mínimo	Implementado	4	2

- El riesgo R1 inicialmente calificado como riesgo Alto, pasó a un nivel de riesgo residual Medio como resultado de la efectividad de su control.
- El riesgo R2 inicialmente calificado como riesgo Alto, mantuvo su nivel de riesgo, debido a que su control aún no se encuentra desarrollado.
- El riesgo R3 inicialmente califica-

- do como riesgo Alto mantuvo su nivel de riesgo debido a que no ha implementado controles para mitigarlo. En tal sentido, deberá definir e implementar planes de acción (controles) para mitigarlo.
- El riesgo R4 inicialmente calificado como riesgo Alto pasó a un nivel de riesgo residual Bajo como resultado de la efectividad de su control.

Riesgo residual

$$= \frac{5 + 8 + 6 + 2}{4}$$



5.25





## 5. Monitoreo de los controles aplicados y su grado de efectividad

La principal herramienta para el monitoreo de los controles aplicado por el sujeto obligado es la autoevaluación. Dicha autoevaluación consiste en determinar el grado de efectividad de los controles implementados y encontrar posibles deficiencias.

Las deficiencias pueden estar localizadas en los controles preventivos (procedimientos, políticas, directivas, entre otros) o los controles predictivos (alertas y señales de alerta). El sujeto obligado puede detectar dichas deficiencias a través del establecimiento de indicadores clave.

En la siguiente tabla se muestran algunos ejemplos de indicadores:

### EJEMPLOS DE INDICADORES

#### INDICADOR

#### UTILIDAD DEL INDICADOR

Número de trabajadores con infracciones por incumplimiento del SPLAFT/ Número total de trabajadores.



Permitirá conocer el porcentaje de trabajadores con infracciones por incumplimiento del SPLAFT para evaluar la efectividad de las capacitaciones impartidas en materia de prevención y gestión de riesgos de LA/FT.

Número de señales de alerta que permitieron detectar operaciones sospechosas/ Número total de señales de alerta.



Permitirá conocer el número de señales de alerta efectivas dentro del SPLAFT del sujeto obligado.

#### INDICADOR

Suma del tiempo (en horas) de envío de los ROS a la UIF-Perú/ Número total de ROS enviados a la UIF-Perú.



#### UTILIDAD DEL INDICADOR

Permitirá conocer el tiempo promedio, en horas, que un sujeto obligado requiere para el envío de un ROS a la UIF-Perú, de esta forma podrán controlar que el tiempo promedio no se incremente ni exceda las 24 horas.

Número de operaciones en las cuales se aplicó el procedimiento de debida diligencia en el conocimiento del cliente reforzada y se detectaron operaciones inusuales/ Número total de operaciones.



Permitirá conocer el porcentaje de operaciones en las cuales el procedimiento de debida diligencia en el conocimiento del cliente reforzada permitió detectar operaciones inusuales y, de esta forma, conocer la efectividad del procedimiento y evaluar la inclusión de nuevos clientes a dicho régimen. De igual forma, la efectividad se incrementa si la operación detectada como inusual termina siendo sospechosa.

Número de operaciones en las cuales se verificó que la información proporcionada por el cliente, durante la etapa de identificación, no era correcta/ Número total de operaciones.



Permitirá conocer el porcentaje de operaciones en las cuales no se aplicó, adecuadamente, la etapa de identificación en el procedimiento de debida diligencia en el conocimiento del cliente. En contraste, también nos permitirá conocer los casos en los cuales la etapa de verificación ayudó a detectar dichas inconsistencias. De esta forma, el sujeto obligado podrá determinar la efectividad de dichos procedimientos.

El resultado del monitoreo de los controles ayudará a aplicar mejoras sobre aquellos que cuentan con un bajo grado de efectividad.



## 6. Documentación, comunicación y difusión de la información que forma parte de la gestión de los riesgos de LA/FT

Esta etapa tiene como principales objetivos los siguientes:

### 1. Documentar los controles

Es importante mantener los controles del SPLAFT documentados y actualizados. Entre los controles más relevantes que se debe implementar, se encuentran los siguientes:

- a. Controles relacionados a los procedimientos con los que debe contar el sujeto obligado, los cuales deben estar contenidos en el Manual de prevención y gestión de riesgos de LA/FT:
  - Procedimientos de debida diligencia en el conocimiento de clientes y beneficiario final.
  - Procedimientos de debida diligencia para el conocimiento de directivos y trabajadores.
  - Procedimientos de debida diligencia para el conocimiento de proveedores.
  - Procedimientos para la detección y el análisis de operaciones inusuales.
  - Procedimientos para el reporte de operaciones sospechosas.
  - Listado de señales de alerta identificados por el sujeto obligado.
  - Procedimientos de identificación y evaluación de los riesgos de LA/FT, tomando en cuenta los factores de riesgos de LA/FT a los que se encuentra expuesto.

Adicionalmente, y respecto a la gestión de riesgos, se recomienda que el sujeto obligado desarrolle los siguientes aspectos:

- Metodologías para la identificación y evaluación de riesgos de LA/FT.
- Metodologías para la categorización de clientes.

- b. Controles referidos a la elaboración de directivas internas que el sujeto obligado debe implementar respecto al cumplimiento de procedimientos del SPLAFT por parte de los trabajadores y directivos, así como el listado de infracciones asociadas al incumplimiento del SPLAFT y las sanciones que serán aplicables.

- c. Otros documentos como:

- Manuales de sistemas relacionados al funcionamiento de alertas automatizadas.
- Manual de organización y funciones del equipo de cumplimiento.

### 2. Establecer un programa de divulgación del SPLAFT

Cada vez que se realice la documentación y/o actualización de un control (preventivo o predictivo), el sujeto obligado debe poner dichos documentos al alcance de sus directivos y trabajadores, según corresponda a sus funciones, a través de los medios que vea convenientes y tenga a su disposición (físicos o virtuales). De esta forma, los trabajadores estarán al día con las nuevas disposiciones del SPLAFT.

### 3. Establecer un programa de capacitación

Este paso puede ser realizado junto al paso anterior o inmediatamente después, ya que no basta con difundir los documentos que contengan todo lo que los directivos y trabajadores deben saber sobre el SPLAFT, sino que -por el contrario- estos deben estar en la capacidad de ejecutar cada una de las disposiciones del sistema, según corresponda.

Por esta razón, es recomendable que cada vez que se lleva a cabo la estructuración de un nuevo control o este sea actualizado, dicho cambio debe formar parte del programa de capacitaciones del Oficial de Cumplimiento hacia los trabajadores y/o directivos. De esta forma, los directivos y/o trabajadores relacionados a la ejecución de dichos procedimientos de control estarán capacitados para llevarlos a cabo.



**Cada vez que se realice la documentación y/o actualización de un control (preventivo o predictivo), el sujeto obligado debe poner dichos documentos al alcance de sus directivos y trabajadores.**



**Es importante mantener los controles del SPLAFT documentados y actualizados.**

# CONSECUENCIAS DE NO APLICAR UN SISTEMA DE PREVENCIÓN DE LA/FT

El riesgo de LA/FT, es parte inherente de una empresa, se encuentra presente en su desarrollo, crecimiento y consolidación. Dicha exposición permanente al riesgo, puede afectar la proyección futura de la empresa y su estabilidad, por lo cual, de no desarrollar e implementar un adecuado sistema de prevención de LA/FT, podría materializarse el riesgo en la empresa y generarle las siguientes consecuencias e impactos de riesgos asociados:



Las sanciones por el incumplimiento de lo dispuesto en la Norma PLAFT, por parte de los sujetos obligados dedicados a las actividades de construcción y/o inmobiliaria son las siguientes:

Resolución SBS N° 8930-2012		
Tipo	Persona Natural	Persona Jurídica
Infracción leve	Amonestación o multa no menor a 0.15 UIT ni mayor a 3 UIT.	Amonestación o multa no menor a 0.50 UIT ni mayor a 10 UIT.
Infracción grave	Multa no menor a 0.50 UIT ni mayor a 6 UIT	Multa no menor a 2 UIT ni mayor a 20 UIT
Infracción muy grave	Multa no menor a 4 UIT ni mayor a 15 UIT.	Multa no menor a 7 UIT ni mayor a 100 UIT.

# DESCRIPCIÓN DE LAS ACTIVIDADES DE CONSTRUCCIÓN Y/O INMOBILIARIA

## SECTOR CONSTRUCCIÓN

La obligación de contar con un SPLAFT le corresponde sólo a quienes ejecuten obras de edificación nuevas<sup>9</sup> para fines de vivienda y/o comercio por encargo de un tercero que no sea el Estado.

<sup>9</sup> Al respecto, la Norma Técnica G.040 define la obra nueva como toda construcción ejecutada sobre terreno (superficie de tierra) libre.



Un contrato de ejecución de obra puede contener, entre otras, la siguiente información ►

Identificación de las partes que intervienen en el contrato.	Indicación de la ubicación y propiedad del terreno.	Detalle de las etapas de ejecución de la obra y sus plazos respectivos.	Medio de solución de conflictos.
Costo de la obra (suma alzada, precio fijo, entre otros).	Forma o modalidad de pago (en armadas de acuerdo a valorizaciones, en fechas fijas, entre otros).	Garantías	Cláusula de responsabilidad mediante la cual el cliente declara que los recursos que componen su patrimonio no serán destinados al LA/FT.
Penalidades por incumplimiento del contrato.	Detalle de la entrega de obra.	Cesión de derechos.	

Por su parte, la relación comercial entre una empresa del sector construcción y su cliente se desarrolla, al menos, en las siguientes fases<sup>10</sup>:

### Promoción del servicio de construcción

Las modalidades utilizadas para captar clientes son: Llamadas telefónicas, envío de correos electrónicos, página web, redes sociales, avisos publicitarios, entre otros.

### Negociación

Es el intercambio de propuestas entre ambas partes (Contratista y Propietario/Comitente). Usualmente, realizada entre quienes cuentan con la capacidad de tomar decisiones comerciales a nombre propio o de terceros, de ser el caso.

### Acuerdo

Usualmente, formalizado en un documento denominado contrato de obra o documento equivalente, en el que constan las obligaciones que cada una de las partes asumirá.

### Modificaciones al acuerdo inicial

Es usual modificaciones al acuerdo inicial. Estas se incluyen mediante adendas al contrato.

### Entrega de obra

Realizada conforme a los compromisos asumidos por la empresa constructora con su cliente.

En un primer contacto con el potencial cliente, la constructora cuenta con información mínima de los datos de identificación de la persona natural o representante legal de la persona jurídica interesada en contratar los servicios de construcción. Sin embargo, cerrado el acuerdo, se inicia el proceso de obtención de toda la información restante exigida en la Norma PLAFT, sobre el procedimiento del conocimiento del cliente (Anexo 5: Declaración Jurada de Conocimiento del Cliente).

<sup>10</sup> Cabe precisar, que la secuencia de las fases planteadas es general y busca reflejar la realidad operativa del sector. Sin perjuicio de ello, podrían existir casos en los cuales el proceso no se ajusta por completo a dicha realidad.

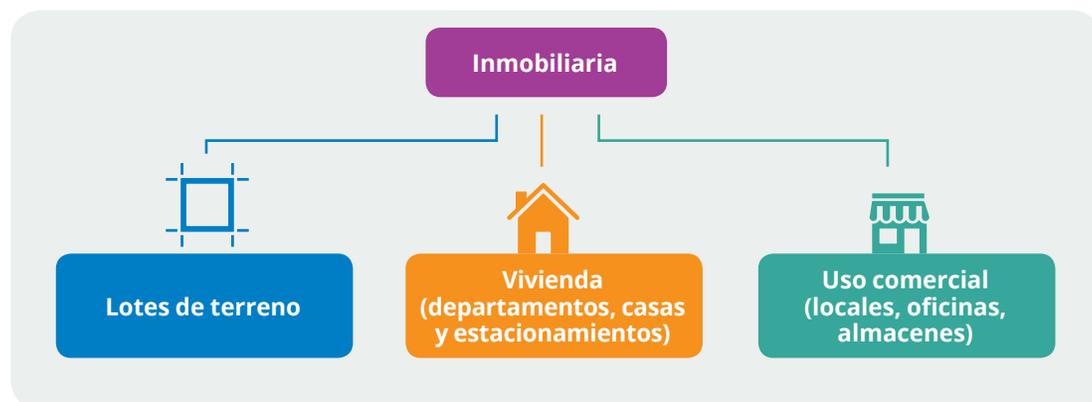
Firmado el contrato, puede presentarse alguna modificación al acuerdo inicial, si ésta impacta en alguna de las principales condiciones del contrato, por ejemplo, cliente cede su posición contractual, entonces se debe aplicar sobre este nuevo cliente, todas las etapas del procedimiento de debida diligencia (identificación-verificación-monitoreo), a efectos de descartar cualquier señal de alerta que determine que la operación es inusual o sospechosa, de ser el caso.



La entrega de obra es plasmada en un documento de conformidad de obra, de recepción de obra, entre otros. En principio, en esta fase ambas partes han cumplido sus obligaciones contractuales (construcción de obra y su entrega versus totalidad de pagos realizados).

## SECTOR INMOBILIARIO

La obligación de contar con un SPLAFT les corresponde a aquellos que realizan la actividad de compraventa de bienes inmuebles, restringido a operaciones de compraventa de lotes de terreno o unidades inmobiliarias destinadas a vivienda unifamiliar o multifamiliar, oficinas, inmuebles de uso comercial, de uso público y estacionamientos.



El proceso de compraventa de un bien inmueble puede ser dividido en las siguientes fases<sup>11</sup>:



### 1. Desarrollo del proyecto inmobiliario:

Esta etapa consiste en la búsqueda de lotes de terreno, contratación de personal, trámite licencias y permisos, obtención de financiamiento, contratación o ejecución del proyecto de construcción, entre otros.

### 2. Promoción:

Las modalidades utilizadas para captar clientes son:

- Instalación de casetas de ventas
- Llamadas telefónicas
- Envío de correos electrónicos a potenciales clientes
- Publicidad mediante página web
- Publicidad a través de redes sociales
- Publicidad a través de avisos publicitarios en radio, TV o paneles
- Participación en ferias inmobiliarias
- Entre otros.

<sup>11</sup> Cabe precisar que la secuencia de las fases planteadas es general y busca reflejar la realidad operativa del sector. Sin perjuicio de ello, podrían existir casos en los cuales el proceso no se ajusta por completo a dicha realidad.



### 3. Atención de consultas:

El potencial cliente realiza consultas respecto del proyecto inmobiliario, tipos de financiamiento, formas de pago, fecha de entrega, entre otros. Dichas consultas son atendidas de manera presencial, vía telefónica o internet.

Este podría ser considerado el primer contacto con el cliente, generalmente, a cargo del asesor de ventas, quien le solicita información mínima (nombres, apellidos y número de documento de identidad) para registrarlo en su base de datos.

### 4. Acuerdo Verbal:

Se establece un acuerdo que no cuenta, necesariamente, con la suscripción de un contrato donde se establezcan las obligaciones que van a asumir cada una de las partes. Con un pago por concepto de separación, cuota inicial, o pago parcial de unidad inmobiliaria o lote, el cliente recibe un documento en el que consta la fecha del pago, sus nombres y apellidos, y el bien que ha elegido. Los pagos pueden realizarse a través de abonos en cuenta, uso de tarjeta de débito o crédito, transferencia bancaria, emisión de cheques de gerencia, en menor grado en efectivo, entre otros.

### 5. Formalización de la compraventa

Se lleva a cabo mediante la suscripción de un contrato de compraventa de bien inmueble (minuta) y elevado a escritura pública para su posterior inscripción en Registros Públicos.

Asimismo, dependiendo de la forma en que el cliente realizará el pago (pago al contado, con financiamiento directo o financiamiento bancario), se elabora el contrato de compraventa de bien inmueble. Para esta fase, el sujeto obligado ya debe contar con toda la información restante exigida en la Norma PLAFT sobre el procedimiento del conocimiento del cliente (Anexo 5: Declaración Jurada de Conocimiento del Cliente).

### 6. Modificación del contrato

No es usual la existencia de modificaciones al contrato, de haberlos, se formalizan mediante adendas. Sin embargo, si alguna de estas modificaciones impactan alguna de las principales condiciones del contrato, por ejemplo, que el cliente ceda su posición contractual, entonces se deberá aplicar todas las etapas de debida diligencia sobre el nuevo cliente, a efectos de descartar cualquier señal de alerta que determine que la operación es inusual o sospechosa, de ser el caso.

### 7. Entrega del inmueble

En este punto, se concreta la obligación asumida por la empresa inmobiliaria de entregar el inmueble bajo las condiciones acordadas con su cliente. La entrega del bien es plasmada en un documento de conformidad de recepción del bien inmueble. En principio, en la fase de "Entrega del inmueble" ambas partes han cumplido sus obligaciones contractuales (construir y/o entregar el bien versus totalidad de pagos realizados).

#### Para ambos sectores:

La Declaración Jurada de Conocimiento del Cliente (Anexo N° 5 de la presente Guía) es el documento que contiene la información necesaria para la ejecución de la etapa de identificación de la debida diligencia en el conocimiento del cliente. La UIF-Perú recomienda el uso de este formato, sin perjuicio de ello, el sujeto obligado puede utilizar otro formato, siempre que no cuente con menos información que la señalada en la Norma PLAFT. Su información puede ser utilizada para la elaboración del contrato de construcción de obra o minuta de compraventa de bien inmueble.

De acuerdo a la Norma PLAFT, el procedimiento de debida diligencia en el conocimiento del cliente se inicia con la relación comercial; sin embargo, corresponde al propio sujeto obligado determinar hasta cuándo realizará las acciones de verificación y monitoreo de las operaciones del cliente.

Es importante resaltar, que el sujeto obligado debe contar con el sustento de la realización del procedimiento de debida diligencia en el conocimiento del cliente, desde el inicio hasta su fin.



**Se establece un acuerdo que no cuenta, necesariamente, con la suscripción de un contrato donde se establezcan las obligaciones que van a asumir cada una de las partes.**



# DEBIDA DILIGENCIA EN EL CONOCIMIENTO DEL CLIENTE CON UN ENFOQUE BASADO EN RIESGOS

El procedimiento de debida diligencia en el conocimiento del cliente es una medida de control que el sujeto obligado debe aplicar a todos sus clientes, independientemente de las particulares características que presenten o de la frecuencia con que realicen operaciones.

Cuando se hace mención a la aplicación de este procedimiento bajo un enfoque basado en riesgos, se hace referencia al establecimiento de estrategias en base a las categorías de riesgo de LA/FT asignadas a los clientes, como resultado de la evaluación de las variables de riesgo de LA/FT previamente identificadas; de tal forma, que se pueda aplicar medidas de control diferenciadas a los clientes, dependiendo el nivel de riesgo de LA/FT. Por ejemplo:

RIESGO BAJO	RIESGO MEDIO	RIESGO ALTO
<p>Aplicar procedimiento de debida diligencia del conocimiento del cliente, bajo el régimen general.</p> <p>Realizar la etapa de verificación de la información, a mediano plazo (por ejemplo, hasta la fecha de entrega de la obra/inmueble).</p> <p>Monitoreo en las listas de interés con periodicidad semestral.</p> <p>Entre otros que defina el sujeto obligado.</p>	<p>Aplicar procedimiento de debida diligencia del conocimiento del cliente, bajo el régimen general.</p> <p>Realizar la etapa de verificación de la información, a corto plazo (por ejemplo, previo a la firma del contrato de obra/minuta de compraventa de inmueble).</p> <p>Monitoreo en las listas de interés con periodicidad trimestral.</p> <p>Entre otros que defina el sujeto obligado.</p>	<p>Aplicar procedimiento de debida diligencia del conocimiento del cliente, bajo el régimen reforzado.</p> <p>Realizar la etapa de verificación de la información, de forma inmediata (por ejemplo, en el día que se identificó al cliente como riesgo Alto).</p> <p>La aceptación del cliente debe contar con la aprobación del nivel gerencial más alto.</p> <p>Monitoreo en las listas de interés con periodicidad mensual.</p> <p>Entre otros que defina el sujeto obligado.</p>

## NOTA:

Cabe precisar que, indistintamente de la categoría de riesgo asignada, si el cliente cumple con alguno de los supuestos establecidos en la Norma PLAFT con relación a la aplicación de la debida diligencia bajo un régimen reforzado, dicho régimen deberá ser aplicado.

La Norma PLAFT establece los requerimientos mínimos de información para la aplicación de los regímenes de debida diligencia en el conocimiento del cliente, los mismos que involucran la solicitud de los siguientes datos:

**1. Régimen general:** Aplicado a clientes categorizados por el sujeto obligado como de nivel de riesgo de LA/FT bajo o medio.

### RÉGIMEN GENERAL

#### ¿A quiénes aplica?

A todos los clientes, ya sean personas naturales o jurídicas

#### ¿Qué información se debe solicitar?

#### Para el caso de personas naturales:

- > Nombres y apellidos
- > Tipo y número del documento de identidad
- > Nacionalidad (en el caso de extranjeros)
- > Domicilio
- > Ocupación
- > Número de teléfono, de ser el caso
- > Propósito de la relación a establecerse con el sujeto obligado, siempre que este no se desprenda directamente del objeto del contrato.
- > Si es o ha sido un PEP (si el cliente señala que es PEP, se deberá aplicar un régimen reforzado).



### Para el caso de personas jurídicas:

- > Denominación o razón social.
- > Número de Registro Único de Contribuyentes (RUC) o registro equivalente para no domiciliados.
- > Objeto social, actividad económica principal o finalidad de constitución de la persona jurídica, según corresponda.
- > Identificación de los accionistas, socios o asociados, que tengan directa o indirectamente más del 25% del capital social, aporte o participación de la persona jurídica. Si el accionista, socio o asociado es persona natural debe incluirse los nombres y apellidos, y tipo y número del documento de identidad; y, si es persona jurídica, debe incluirse la denominación o razón social, y el Número de Registro Único de Contribuyentes (RUC) o registro equivalente para no domiciliados, identificando aquellos que sean PEP, cuando corresponda.
- > Propósito de la relación a establecerse con el sujeto obligado, siempre que este no se desprenda directamente del objeto del contrato.
- > Identificación del ejecutante, para lo cual debe consignar los datos de los nombres y apellidos, y tipo y número del documento de identidad.
- > Especificar si ejecutante tiene representación por poder o mandato, indicando los datos del instrumento público notarial y el número de Partida Registral, rubro, asiento y Zona Registral de la SUNARP.
- > Dirección y teléfono de la oficina o local principal, donde desarrolla las actividades propias del giro de su negocio.
- > Origen de los fondos/activos involucrados en la operación.

**2. Régimen reforzado:** Aplicado a clientes con las características previstas en la Norma PLAFT para la aplicación del régimen reforzado o categorizados por el sujeto obligado como de nivel de riesgo de LA/FT alto.

## RÉGIMEN REFORZADO

### ¿A quiénes aplica?

- > Nacionales o extranjeros, no residentes
- > Personas jurídicas no domiciliadas
- > Fideicomisos
- > PEP e identificados como: i) parientes de PEP hasta el segundo grado de consanguinidad y segundo de afinidad, ii) cónyuge o conviviente de PEP; y, iii) personas o entes jurídicos donde un PEP mantenga una participación igual o superior al 25% de su capital social, aporte o participación
- > Personas naturales, jurídicas o entes jurídicos respecto de los cuales se tenga conocimiento que están siendo investigados por el delito de lavado de activos, delitos precedentes y/o financiamiento del terrorismo por las autoridades competentes
- > Clientes vinculados con personas naturales o jurídicas sujetas a investigación o procesos judiciales relacionados con el lavado de activos, delitos precedentes y/o el financiamiento del terrorismo.

### ¿Qué información se debe solicitar?

- > Se deben aplicar acciones adicionales que permitan un mayor conocimiento del cliente y sus parientes, tales como:
- > Tratándose de PEP, se debe requerir el nombre de sus parientes hasta el segundo grado de consanguinidad y segundo de afinidad y del cónyuge o conviviente, así como la relación de personas o entes jurídicos donde mantenga una participación igual o superior al 25% de su capital social, aporte o participación.
- > En los casos que ameriten este régimen, el sujeto obligado debe realizar indagaciones y aplicar medidas adicionales de identificación y verificación, como: obtener información sobre los principales proveedores y clientes, recolectar información de fuentes públicas o abiertas, realizar visitas al domicilio, entre otros.
- > La decisión de aceptación y/o de mantenimiento de la relación con el cliente debe estar a cargo del nivel gerencial más alto del sujeto obligado, el que puede delegar esta función a otro puesto gerencial dentro de la organización o a un Comité establecido para ello, conservando la responsabilidad de la aceptación y/o mantenimiento o no del cliente.

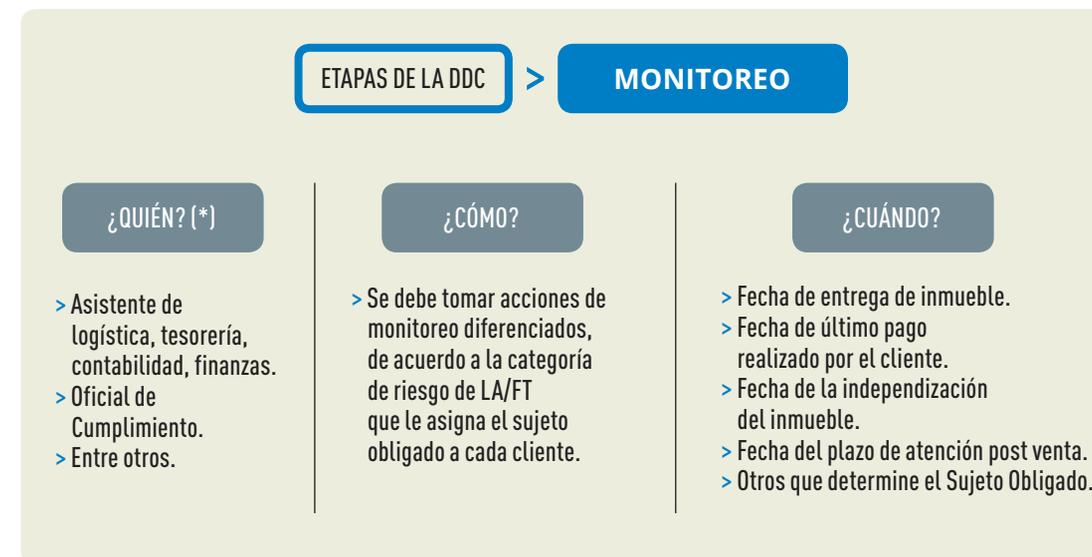
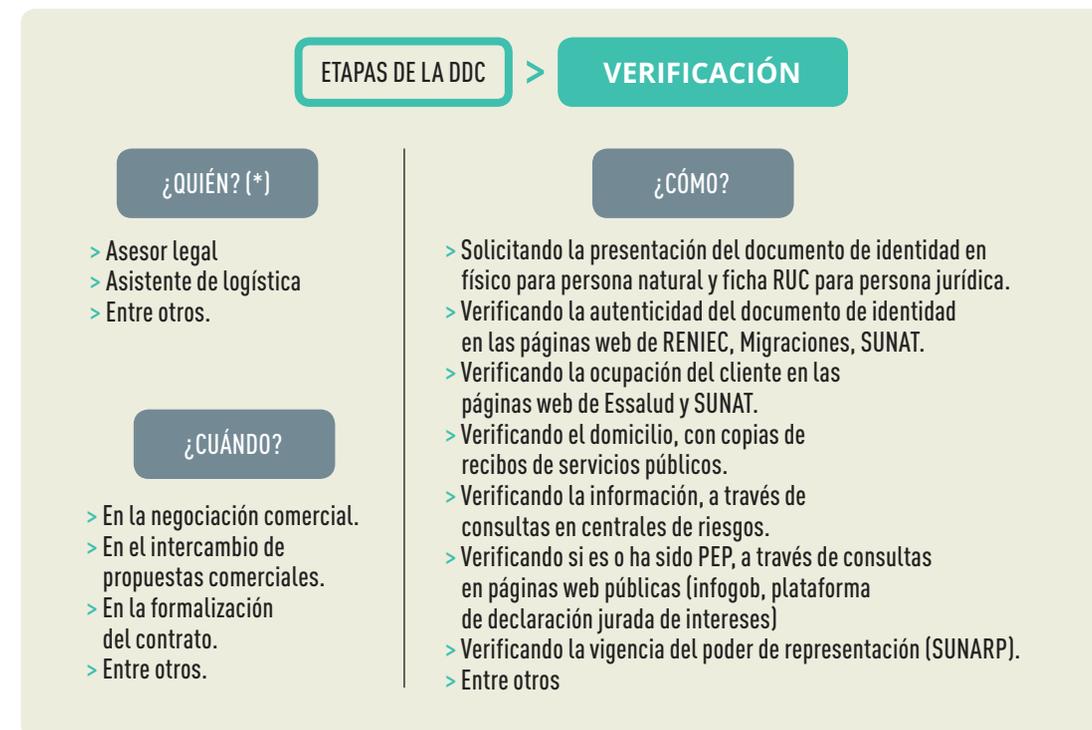
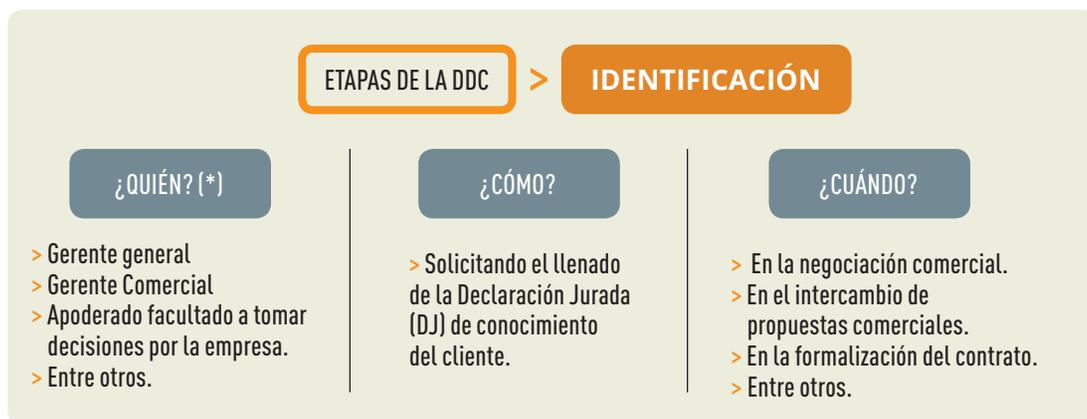
En cada régimen, la aplicación del procedimiento de debida diligencia en el conocimiento del cliente considera las siguientes etapas, las que deben aplicarse desde el inicio y durante la vigencia de la relación comercial:

- **Identificación:** Consiste en obtener la información mínima sobre la identidad del cliente, de acuerdo al régimen que le corresponda (Régimen general o reforzado).
- **Verificación:** Consiste en validar que la información proporcionada en la etapa de identificación sea veraz.
- **Monitoreo:** Consiste en revisar periódicamente que las operaciones que realizan los clientes sean compatibles con la información que declararon en la etapa de identificación, y si no coinciden, emitir la señal de alerta al Oficial de Cumplimiento para un mayor análisis de la operación y determinar si esta es inusual o sospechosa.

El sujeto obligado debe establecer dentro de este procedimiento: i) los responsables de aplicar cada una de estas etapas, ii) los plazos en que se deben realizar, iii) la periodicidad (frecuencia) con la que realizará el monitoreo y, iv) hasta cuándo aplicará esta medida de control.

A continuación señalamos, a modo de ejemplo y en función al sector, la aplicación de las etapas de debida diligencia en el conocimiento del cliente:

## SECTOR CONSTRUCCIÓN



(\*) Cargos referenciales, que pueden variar de acuerdo a la estructura organizacional de cada empresa.



La etapa de monitoreo debe ser diferenciada de acuerdo al nivel de riesgo.

Como puede apreciarse, la etapa de monitoreo debe ser diferenciada de acuerdo al nivel de riesgo de LA/FT de cada cliente, a continuación se presentan ejemplos de la realización del monitoreo para las categorías de clientes de riesgo alto y bajo:

### IMPORTANTE:

Los casos presentados son ficticios y han sido creados con motivos didácticos. Las variables, puntuaciones y pesos asignados son referenciales, por lo cual, el sujeto obligado deberá definirlos de acuerdo a su propia evaluación.

## CASO 1 SECTOR CONSTRUCCIÓN

(NIVEL DE RIESGO LA/FT BAJO)



La empresa CLOTHES S.A. es un negocio dedicado al rubro de comercio masivo de ropa (retail), constituida en el país hace 5 años, que cotiza recientemente en la Bolsa de Valores de Lima, y cuenta con su casa matriz en España. La casa matriz representa a varias marcas exclusivas de ropa y tiene presencia en diversos países de Europa y Latinoamérica. El representante legal de la empresa CLOTHES S.A. (Sr. Juan Pérez) llama al gerente general de la Constructora OKSAC para comunicarle la decisión de la Alta Dirección de construir una tienda comercial en el distrito de Ate, Lima.



En la negociación acuerdan que la forma de pago será por toda la obra a precio fijo y en armadas, de acuerdo al avance de las mismas y por la suma total de US\$ 8'000,000.00. El pago de cada armada se realizará mediante transferencias bancarias desde la cuenta del cliente a la cuenta de la constructora OKSAC.



El gerente general de la constructora solicita al Sr. Pérez que remita los documentos que acrediten su identidad, así como los poderes de representación con los que cuenta. De igual modo, le remite el formato de "Declaración Jurada de Conocimiento de Cliente" (DJ), para su llenado y posterior envío.



El Sr. Pérez llena la DJ con información completa indicando que ni él ni los accionistas de la empresa CLOTHES S.A. han sido o son PEP, luego coloca su huella digital y su firma. De acuerdo a toda la información proporcionada por el Sr. Pérez, el asesor comercial de la Constructora OKSAC, aplica la metodología definida por la constructora para calificar el nivel de riesgo de LA/FT del cliente, obteniendo el siguiente resultado:



Factor	Variable	Datos del Cliente	Puntuación de riesgo de LA/FT de la variable: Calificaciones: 1 (bajo) 2 (medio) 3 (alto)	Pesos Ponderados de las Variables	Calificación Final	Categoría de riesgo de LA/FT del cliente	
Cliente	V1	Tipo de comportamiento del cliente	Usual	1	5%	1,33	Riesgo Bajo
	V2	Representante legal y/o principales accionistas del cliente es PEP?	NO	1	12%		
	V3	País de constitución del cliente	Perú	1	10%		
	V4	País de su casa Matriz	España	2	10%		
	V5	Objeto social del cliente	Comercio masivo de ropa (retail)	1	12%		
	V6	Antigüedad en el rubro	5 años	2	5%		
	V7	Tipo de construcción (de vivienda, de comercio) tiene relación con la actividad económica del cliente?	SI	1	8%		
	V8	Personería jurídica del cliente	S.A	3	5%		
Producto	V9	Medio de pago utilizado	Transferencia bancaria	1	8%		
	V10	Titular de la cuenta de origen del(los) pago(s): Propia o de terceros	Propia	1	12%		
	V11	Tipo de moneda de la operación	Dólar	1	5%		
Zona Geográfica	V12	Nivel de presencia de delitos precedentes al LA/FT, en la zona donde se ubica el proyecto/obra.	Medio	2	8%		
Distribuir la suma de los pesos al:				100%			

Según la calificación inicial de riesgo de LA/FT del cliente (Riesgo bajo), le corresponde la aplicación de un régimen General, por lo cual, el Gerente General de la constructora, quien es a su vez el oficial de cumplimiento, solicita el apoyo de su asistente para realizar las verificaciones a la información contenida en la DJ.

Estas verificaciones las realiza antes de la firma del contrato de construcción de obra:

1. Veracidad de la autenticidad de los datos del documento de identidad del representante legal del cliente, en la página web de RENIEC.
2. Consulta del registro de la actividad en SUNAT y/o Ficha RUC actualizada con información de accionistas, directores, gerentes, apoderados, representantes legales, entre otros del cliente.
3. Verificación que el Sr. Pérez y los accionistas de la empresa no han ejercidos cargos públicos elegidos por voto popular en la página web de Infogob u otras fuentes de información.
4. Revisión en Google de noticias relacionadas a la empresa, sus accionistas, representantes, apoderados, entre otros.
5. Información obtenida de la página web de la SMV, en la que se aprecian los datos del representante legal, entre otra información del cliente.
6. Revisión en la página web de la SBS si el Sr. Pérez, los accionistas, apoderados, representantes legales de la empresa, entre otros se encuentran incluidos en alguna lista de interés.

Luego de las verificaciones realizadas, no se activó ninguna señal de alerta que diera indicio de alguna inusualidad; por lo cual el nivel de riesgo de LA/FT del cliente se mantiene en riesgo **Bajo**.

Por su parte, la constructora ha establecido que, las **acciones de monitoreo** para un cliente calificado como nivel de riesgo **Bajo**, será realizada hasta la fecha de entrega de la obra (documento de sustento: fecha de firma de la constancia de recepción) en que se realizarán consultas en Google y en la página web de SBS respecto de las listas de interés.

Rangos de Calificación Final	Categoría de riesgo de LA/FT del cliente
1.00 - 1.50	Riesgo Bajo
1.51 - 2.00	Riesgo Medio
2.01 - 3.00	Riesgo Alto



## CASO 2 SECTOR CONSTRUCCIÓN

(NIVEL DE RIESGO LA/FT ALTO)



El Sr. Ramón Prado, de estado civil soltero, peruano y de 35 años de edad, solicita mediante la página web de la Constructora Fortaleza SAC, información para la edificación de una casa de campo en Cieneguilla. El Área Comercial se contacta con el Sr. Prado por teléfono a fin de brindarle la información requerida. El Sr. Prado indicó que está interesado en contratar con ellos porque hace 3 años le construyeron una casa de playa. Solicita conversar con el gerente general de la constructora a fin de negociar las condiciones de la obra. Finalmente llegan a un acuerdo de realizar la edificación de su casa de campo por un monto total de US\$ 250,000, la cual será entregada en un plazo de 12 meses.



La forma de pago se realizará sin financiamiento bancario. El Sr. Prado indica que puede otorgarle un adelanto del 10% del valor total de la obra antes de firmar el contrato y que uno de sus trabajadores puede entregarle la diferencia de dinero en efectivo en la dirección de la constructora, pero exige que le extiendan por ello algún recibo. El Sr. Prado señala que cuenta con un negocio desde hace muchos años pues brinda el servicio de transporte interprovincial de pasajeros. Tiene RUC desde hace 2 años.



El gerente general de la constructora solicita le remita por correo o WhatsApp su documento de identidad y que llene la Declaración Jurada de Conocimiento de Cliente (DJ).

El Sr. Prado llena la DJ y la remite por WhatsApp; sin embargo, no indica el origen de los fondos del pago en efectivo. También señala que no ha ejercido ningún cargo público.



De acuerdo a toda la información proporcionada por el Sr. Prado, y a la metodología aplicada por la constructora para calificar el nivel de exposición al riesgo de LA/FT, a él le corresponde inicialmente un nivel de riesgo Alto. Según esta calificación, al cliente le corresponde la aplicación de un régimen Reforzado.

El área comercial de la constructora se contacta por teléfono con el Sr. Prado a fin de requerirle información y sustento sobre el origen de los fondos utilizados para el pago en efectivo por concepto de "adelanto para la ejecución de la obra". Al respecto, el Sr. Prado, indica que no se encuentra en Lima, siendo su residencia la ciudad de Ayacucho. En tal sentido señala que al regresar a Lima brindará la información solicitada, mostrando su interés en contratar con la constructora por su experiencia en el rubro.

Factor	Variable	Datos del Cliente	Puntuación de riesgo de LA/FT de la variable: Calificaciones: 1 (bajo) 2 (medio) 3 (alto)	Pesos Ponderados de las Variables	Calificación Final	Categoría de riesgo de LA/FT del cliente	
Cliente	V1	Tipo de comportamiento del cliente	Inusual	3	5%	2,04	Riesgo Alto
	V2	Cliente y/o beneficiario final de la operación es PEP?	No	1	10%		
	V3	Nacionalidad del cliente	Peruana	1	8%		
	V4	Estado de residencia del cliente	Residente en Perú	1	5%		
	V5	Ocupación del cliente	Servicio de transporte interprovincial	2	5%		
	V6	Antigüedad trabajando en empresas (si es dependiente) o antigüedad del negocio (si es independiente)	De 2 a 4 años	2	6%		
	V7	Monto de la operación, supera el umbral del RO?	SI (US \$ 250,000)	2	4%		
	V8	Nº de compras de inmuebles que superan el umbral del RO, en los últimos 5 años	Segunda casa en menos de 5 años	3	8%		
	V9	Personería jurídica del cliente	Persona Natural con negocio	2	5%		
	V10	Nivel de presencia de delitos precedentes al LA/FT, en la zona (distrito, provincia, Dpto.) donde reside el cliente.	Alto (El cliente reside en Ayacucho)	3	6%		
Producto	V11	Origen de fondos del cliente	No declara	3	8%		
	V12	Canal de transacción	Virtual	3	5%		
	V13	Medio de pago utilizado	Efectivo	3	5%		
	V14	Titular de la cuenta de origen del(os) pago(s): Propia o de terceros	Propia	1	10%		
	V15	Tipo de moneda de la operación	Dólar	2	4%		
Zona Geográfica	V16	Nivel de seguridad de la zona donde se ubica el proyecto inmobiliario	Medio (El Proyecto se encuentra en Cieneguilla, Lima)	2	6%		
Distribuir la suma de los pesos al:				100%			

Rangos de Calificación Final	Categoría de riesgo de LA/FT del cliente
1.00 - 1.50	Riesgo Bajo
1.51 - 2.00	Riesgo Medio
2.01 - 3.00	Riesgo Alto



Según la calificación inicial de riesgo de LA/FT del cliente (**Riesgo alto**), le corresponde la aplicación de un **régimen reforzado**, por lo cual, el gerente general de la constructora remite al asesor legal, quien es a su vez el Oficial de Cumplimiento, toda la información de la identidad del cliente y la DJ con la finalidad de realizar las siguientes verificaciones, antes de la firma del contrato:

1. Veracidad de los documentos de identidad de cliente en la página web de Reniec.
2. Revisión de la existencia del negocio en la página web de Sunat.
3. Verificación que el cliente no ejerció un cargo público elegido por voto popular en la página web de Infogob.
4. Revisión en Google de noticias relacionadas al cliente.
5. Revisión en la página web de SBS, si el Sr. Prado se encuentra incluido en alguna lista de interés.

Luego de las verificaciones realizadas, el oficial de cumplimiento no advierte inconsistencia en la información brindada por el Sr. Prado; sin embargo dado que la calificación de riesgo inicial es **Alto**, debe tomar las siguientes acciones **reforzadas** de acuerdo a la metodología definida por la constructora para calificar el nivel de riesgo de LA/FT del cliente:

1. Incluir en el contrato de edificación de obra una cláusula mediante la cual el cliente declara que los recursos que componen su patrimonio no provienen de lavado de activos, financiamiento del terrorismo, narcotráfico, y en general de cualquier actividad ilícita, así como no destinar el bien a ninguna de las actividades antes descritas.
2. La confirmación por parte de la Alta Dirección o socios sobre la aceptación del cliente.

Además, la constructora ha establecido que las acciones de monitoreo para un cliente calificado como nivel de riesgo Alto, será la verificación de noticias en página web de diarios locales. Se requerirá además, que los pagos sean canalizados desde cuentas bancarias a nombre del Sr. Prado, caso contrario se le requerirá llene una Declaración Jurada indicando la vinculación entre el titular de la cuenta y él.

### CASO 3

## SECTOR INMOBILIARIO

(NIVEL DE RIESGO LA/FT BAJO)



Claudia Rodríguez es casada, tiene 45 años de edad, de nacionalidad española y residente en el Perú desde hace 20 años en el distrito de San Borja, Lima. Ejerce como directora de Recursos Humanos de una empresa transnacional de telecomunicaciones en la sede del Perú hace 10 años.



Acude por primera vez a la Inmobiliaria Casita Feliz SAC para comprar un departamento terminado cuyo precio de lista es de US\$ 500,000.00, ubicado en el distrito de Barranco, Lima. Se entrevista directamente con el gerente general indicando que comprará el inmueble al contado pues ha venido ahorrando las utilidades acumuladas de su trabajo durante los últimos 10 años. Señala, además que el pago lo realizará en una armada mediante la emisión de un cheque de gerencia. Indicó que ni su esposo ni ella han ejercido cargos públicos en el país durante los últimos 5 años.



El gerente general le solicita su documento de identidad y el llenado de la Declaración Jurada de Conocimiento de Cliente. Ella lo entrega con la información completa y con la huella digital y su firma, lo cual no genera comportamiento inusual del cliente.



De acuerdo a toda la información proporcionada por la Sra. Rodríguez, el asesor de ventas aplica la metodología definida por la inmobiliaria Casita Feliz SAC para calificar el nivel de riesgo de LA/FT del cliente, obteniendo el siguiente resultado:



Factor	Variable	Datos del Cliente	Puntuación de riesgo de LA/FT de la variable: Calificaciones: 1 (bajo) 2 (medio) 3 (alto)	Pesos Ponderados de las Variables	Calificación Final	Categoría de riesgo de LA/FT del cliente	
Cliente	V1	Tipo de comportamiento del cliente	Usual	1	5%	1,21	Riesgo bajo
	V2	Cliente y/o beneficiario final de la operación es PEP?	No	1	10%		
	V3	Nacionalidad del cliente	Española	2	8%		
	V4	Estado de residencia del cliente	Residente en Perú	1	5%		
	V5	Ocupación del cliente	Directora de RR.HH	1	5%		
	V6	Antigüedad trabajando en empresas (si es dependiente) o antigüedad del negocio (si es independiente)	De 5 a 10 años	1	6%		
	V7	Monto de la operación, supera el umbral del RO?	SI (\$ 500,000)	2	4%		
	V8	N° de compras de inmuebles que superan el umbral del RO, en los últimos 3 años	1 departamento	1	8%		
	V9	Personería jurídica del cliente	Persona Natural	1	5%		
	V10	Nivel de presencia de delitos precedentes al LA/FT, en la zona (distrito, provincia, Dpto.) donde reside el cliente.	Bajo (Cliente reside en el distrito de San Borja, Lima)	1	6%		
	V11	Origen de fondos del cliente	Ahorros de las utilidades de su trabajo	1	8%		
Producto	V12	Canal de transacción	Presencial	1	5%		
	V13	Medio de pago utilizado	Cheque de gerencia	2	5%		
	V14	Titular de la cuenta de origen del(os) pago(s): Propia o de terceros	Propia	1	10%		
	V15	Tipo de moneda de la operación	Dólar	2	4%		
Zona Geográfica	V16	Nivel de seguridad de la zona donde se ubica el proyecto inmobiliario	Bajo (El Proyecto se encuentra en el distrito de Barranco, Lima)	1	6%		
Distribuir la suma de los pesos al:				100%			

Por la calificación obtenida (**riesgo bajo**), al cliente le corresponde la aplicación de un **régimen General**. Además, las acciones de verificación y monitoreo se realizarán con menor frecuencia, para el presente caso, hasta antes de la entrega del bien.

El Gerente General, quien es a su vez el Oficial de Cumplimiento, solicita el apoyo de su asistente para realizar las verificaciones siguientes:

1. Veracidad de los documentos de identidad de cliente y su esposo, en la página web de Migraciones.
2. Revisión de la existencia de aportes al sistema de seguridad social en la página web de Essalud.
3. Verificación que el cliente y su esposo no han ejercidos cargos públicos elegidos por voto popular en la página web de Infogob.
4. Revisión en Google de noticias relacionadas al buen desempeño del cliente en su centro de trabajo.
5. En la página web de la empresa de telecomunicaciones donde trabaja el cliente se indica en la memoria anual, los años de servicio de la Sra. Martínez. Asimismo, en dicho documento se aprecian los estados financieros y el concepto de los montos por utilidades generados durante los últimos 2 años.
6. Revisión en la página web de SBS si el cliente y su esposo se encuentran incluidos en alguna lista de interés.

Luego de las verificaciones realizadas, no se obtuvo información inusual que diera inicio a una señal de alerta, por lo cual el nivel de riesgo de LA/FT del cliente se mantiene en riesgo **Bajo**.

Rangos de Calificación Final	Categoría de riesgo de LA/FT del cliente
1.00 - 1.50	Riesgo Bajo
1.51 - 2.00	Riesgo Medio
2.01 - 3.00	Riesgo Alto



## CASO 4

### SECTOR INMOBILIARIO

(NIVEL DE RIESGO DE LA/FT ALTO)



Camilo Guzmán, de estado civil soltero, peruano, vive en Ica y tiene 57 años de edad, acude por primera vez a la caseta de ventas de la Inmobiliaria "Altos Andinos SAC" interesado en comprar una casa de playa en Cañete, cuya fecha de entrega será en noviembre de 2020. El inmueble tiene un precio de lista de US\$250,000.00. El Sr. Guzmán le señala al asesor de ventas, que cuenta con US\$3,000.00 para realizar la separación (utiliza tarjeta de débito) y que el resto del importe lo cancelará mediante financiamiento directo con firma de letras de cambio y en 6 armadas, pues ha venido ahorrando los ingresos de su negocio. El Sr. Guzmán señala que cuenta con un local en el que se brinda el servicio de mensajería y courier, y que tiene RUC desde el año 2016.



El asesor de ventas le solicita su documento de identidad, le entrega un recibo por los US\$3,000.00 por concepto de separación. Además, le solicita el llenado de la Declaración Jurada (DJ) de Conocimiento de Cliente. El Sr. Guzmán llena parcialmente el formulario, el asesor de ventas se da cuenta y le pide que complete toda la información, a lo cual el Sr. Guzmán termina accediendo y lo entrega con huella digital y su firma; declarando en la DJ que no ha sido ni es PEP.



De acuerdo a toda la información proporcionada por el Sr. Guzmán, el asesor de ventas aplica la metodología definida por la inmobiliaria Altos Andinos SAC para calificar el nivel de riesgo de LA/FT del cliente, obteniendo el siguiente resultado:

Factor	Variable	Datos del Cliente	Puntuación de riesgo de LA/FT de la variable: Calificaciones: 1 (bajo) 2 (medio) 3 (alto)	Pesos Ponderados de las Variables		Calificación Final	Categoría de riesgo de LA/FT del cliente	
Cliente	V1	Tipo de comportamiento del cliente	Inusual (cliente demora en llenar todos los datos de la DJ)	2	5%	10%	1,52	Riesgo Medio
	V2	Cliente y/o beneficiario final de la operación es PEP?	No	1	10%	10%		
	V3	Nacionalidad del cliente	Peruano	1	8%	8%		
	V4	Estado de residencia del cliente	Residente en Perú	1	5%	5%		
	V5	Ocupación del cliente	Independiente (negocio de mensajería y courier)	2	5%	10%		
	V6	Antigüedad trabajando en empresas (si es dependiente) o antigüedad del negocio (si es independiente)	Negocio del cliente tiene 3 años de antigüedad	3	6%	18%		
	V7	Monto de la operación, supera el umbral del RO?	SI	2	4%	8%		
	V8	Nº de compras de inmuebles que superan el umbral del RO, en los últimos 3 años	1 casa de playa	1	8%	8%		
	V9	Personería jurídica del cliente	Persona natural	1	5%	5%		
	V10	Nivel de presencia de delitos precedentes al LA/FT, en la zona (distrito, provincia, Dpto.) donde reside el cliente.	Medio (Cliente reside en la provincia de Ica)	2	6%	12%		
	V11	Origen de fondos del cliente	Ahorros de los ingresos de su negocio	1	8%	8%		
Producto	V12	Canal de transacción	Presencial	1	5%	5%		
	V13	Medio de pago utilizado	Inicial con Tarjeta de débito y diferencia mediante financiamiento directo con firma de letras en 6 cuotas.	3	5%	15%		
	V14	Titular de la cuenta de origen del(los) pago(s): Propia o de terceros	Propia	1	10%	10%		
	V15	Tipo de moneda de la operación	Dólar	2	4%	8%		
Zona Geográfica	V16	Nivel de seguridad de la zona donde se ubica el proyecto inmobiliario	Medio (Casa de playa en Cañete)	2	6%	12%		
Distribuir la suma de los pesos al:				100%				

Rangos de Calificación Final	Categoría de riesgo de LA/FT del cliente
1.00 - 1.50	Riesgo Bajo
1.51 - 2.00	Riesgo Medio
2.01 - 3.00	Riesgo Alto



Según la calificación inicial de riesgo de LA/FT obtenida del cliente (Riesgo Medio), le corresponde la aplicación de un régimen General (información de la Declaración Jurada), con un menor plazo para realizar la verificación de la información, por lo cual, el asesor de ventas remite al asesor legal la información de la identidad del cliente y la DJ, con la finalidad de redactar el contrato de compraventa. Asimismo, remiten la información al Oficial de Cumplimiento para que realice las siguientes verificaciones antes de la firma del contrato de compraventa de inmueble:

1. Revisión de la veracidad de los documentos de identidad del cliente en la página web de Reniec.
2. Revisión de la existencia del negocio en la página web de Sunat.
3. Verificación que el cliente no es PEP, en la página web de Infogob. En este caso, al realizar la presente verificación, el Oficial de Cumplimiento identificó que el cliente ejerció un cargo público elegido por voto popular (Regidor Distrital periodo 2012-2015). En tal sentido, es PEP.
4. Revisión en Google de noticias públicas. En dicha verificación, el Oficial de Cumplimiento identificó noticias relacionadas a investigaciones por presunta corrupción pública que el Sr. Guzmán habría realizado durante su gestión.
5. Revisión en la página web de SBS, si el Sr. Guzmán se encuentra incluido en alguna lista de interés.

Por los resultados obtenidos en la etapa de verificación, el Oficial de Cumplimiento advierte al asesor de ventas y al asesor legal, que hay una inconsistencia en la información brindada por el Sr. Guzmán, respecto de una característica del cliente que eleva su nivel de riesgo inicial de Medio a riesgo Alto (la empresa tiene la política de calificar directamente con nivel de riesgo Alto a todo cliente que se encuentre vinculado en noticias de delitos precedentes de LA/FT), y que por ende se deben tomar las siguientes acciones:

1. Consultarle al cliente el motivo por el cual negó su condición de PEP.
2. Solicitarle el llenado de la Declaración Jurada de ser un PEP.



Según la calificación inicial de riesgo de LA/FT obtenida del cliente (Riesgo Medio), le corresponde la aplicación de un régimen Genera



3. La confirmación por parte de la Alta Dirección o Gerencia General sobre la aceptación del cliente PEP.

Al consultarle al cliente por qué negó su condición de PEP, señaló que en tanto ya no era regidor desde el año 2015, consideró que ya no tenía dicha condición.

En relación a ello, sin perjuicio de los procedimientos de debida diligencia de conocimiento de clientes aplicados, el Oficial de Cumplimiento analizó y consideró que el comportamiento del cliente era inusual y determinó que era una operación sospechosa, la misma que fue reportada a la UIF-Perú.

Además, la Inmobiliaria ha establecido que las acciones de monitoreo para un cliente calificado como nivel de riesgo Alto, será la verificación de noticias en página web de diarios locales, en cada pago realizado y hasta la inscripción de la independización del inmueble en Registros Públicos. Asimismo, se requerirá que los pagos sean recibidos desde cuentas bancarias a nombre del Sr. Guzmán, caso contrario se le requerirá llene una Declaración Jurada indicando la vinculación entre el titular de la cuenta y él.



Es importante la revisión de la veracidad de los documentos de identidad del cliente en la página web de Reniec y la existencia del negocio en la página web de Sunat.



## IMPORTANTE:

Sin perjuicio de las acciones de monitoreo que adopte el sujeto obligado, es importante resaltar que existen algunas señales de alerta incluidas en el Manual, que pueden activarse después de haberse entregado la obra o inmueble al cliente. Por ejemplo, "Que se tome conocimiento por los medios de difusión pública u otro, que un cliente está siendo investigado o procesado por el delito de lavado de activos, delitos precedentes, el delito de financiamiento del terrorismo y/o delitos conexos". En ese supuesto, el sujeto obligado a través de su Oficial de Cumplimiento deberá evaluar esta señal de alerta mediante la aplicación de los procedimientos de control establecidos y, de ser el caso, identificará si se trata de una operación inusual. Posterior a su análisis, si determina que es una operación sospechosa, deberá reportarla a la UIF-Perú.



## NOTA:

Es importante resaltar que si el sujeto obligado no se encuentra en la capacidad de cumplir con las medidas de debida diligencia en el conocimiento del cliente debe proceder a no iniciar relaciones comerciales, no efectuar la operación y/o terminar la relación comercial iniciada; y/o evaluar la posibilidad de efectuar un ROS con relación al cliente. En caso que el sujeto obligado tenga sospechas de actividades de lavado de activos y/o financiamiento del terrorismo y considere que el efectuar acciones de debida diligencia alertaría al cliente, debe reportar la operación sospechosa a la UIF-Perú, sin efectuar dichas acciones. Estos casos deben encontrarse fundamentados y documentados.

## ANEXO N° 1

### Lista de cargos públicos PEP

1. Presidentes, jefes de estado o cargos similares.
2. Presidente del consejo de ministros, ministros, viceministros y secretarios generales del Poder Ejecutivo.
3. Gobernadores regionales y alcaldes o máxima autoridad de gobiernos regionales y locales, vicegobernadores regionales, regidores y gerentes de gobiernos regionales y locales.
4. Congresistas, miembros del parlamento o cargos similares; miembros de la oficialía mayor del Congreso o cargos similares.
5. Presidente del Poder Judicial y Presidente de la Corte Suprema de Justicia; jueces supremos, jueces superiores (vocales), jueces especializados o mixtos, gerente general, secretario general y cargo equivalente en el fuero militar.
6. Fiscal de la Nación, fiscales supremos, fiscales adjuntos supremos, fiscales superiores, fiscales provinciales; el gerente general y el secretario general del Ministerio Público; así como cargos equivalentes en el fuero militar (fiscales encargados de la justicia militar).
7. Comandante General de la Marina de Guerra, Comandante General de la Fuerza Aérea, Comandante General del Ejército y Director General de la Policía Nacional, o cargos similares de las fuerzas armadas y de las fuerzas de seguridad pública.
8. Gerente general, gerentes o cargos de primer nivel; es decir, aquellos gerentes que son directos colaboradores del gerente general en la ejecución de las políticas y decisiones del directorio; y, directores de empresas con participación estatal mayoritaria en el capital social, como son el Banco de la Nación, el Fondo Mivivienda y la Corporación Financiera de Desarrollo y las cajas municipales de ahorro y crédito.



9. La máxima autoridad, directores, miembros de órganos colegiados, secretarios generales, jefes de gabinete y asesores de entidades públicas, organismos públicos reguladores y/o supervisores especializados, ejecutores y organismos constitucionalmente autónomos.
10. Embajadores, cónsules y ministros plenipotenciarios.
11. Funcionarios y servidores del órgano encargado de las contrataciones y adquisiciones, en el marco de la normativa aplicable sobre contrataciones del Estado de todas las entidades públicas. Asimismo, los titulares o encargados de las áreas de tesorería, presupuesto, finanzas y logística del sector público.
12. La máxima autoridad del organismo internacional en la ejecución de las políticas y decisiones del directorio; y sus directores o cargos similares. Debe entenderse por organizaciones internacionales a aquellas entidades establecidas mediante acuerdos políticos oficiales entre los distintos Estados, los cuales tienen el estatus de tratados internacionales, su existencia es reconocida por ley en sus propios Estados y que dichas organizaciones se puedan diferenciar del país en donde se encuentren radicadas<sup>12</sup>.
13. Fundadores, miembros de los órganos directivos, representantes legales, contador, tesorero y candidatos a elecciones de los partidos políticos o alianzas electorales.

Asimismo, se consideran como PEP a los colaboradores directos de las personas indicadas en el listado anterior, siempre que sean la máxima autoridad de la institución a la que pertenecen, entendiendo por "colaboradores directos" a aquellas personas que siguen a estas en la línea de mando y tienen capacidad de decisión.

<sup>12</sup> Se considera en esta categoría, entre otras, a la Organización de las Naciones Unidas y los programas, fondos y agencias especializadas de las Naciones Unidas, las que se encuentran listadas en su página web: <http://www.un.org/>.

## ANEXO N° 2

### DECLARACIÓN JURADA PEP <sup>13</sup>

Yo \_\_\_\_\_ de nacionalidad \_\_\_\_\_ con  
DNI N° \_\_\_\_\_ domiciliado en \_\_\_\_\_  
distrito de \_\_\_\_\_ provincia y departamento de \_\_\_\_\_.

Al respecto declaro que:

Actualmente ocupo un Cargo Público.  
Especificar: \_\_\_\_\_

He ocupado un Cargo Público durante el período \_\_\_\_\_ al \_\_\_\_\_.

Asimismo señalo la relación de personas o entes jurídicos donde mantengo una participación igual o superior al 25% de su capital social, aporte o participación:

1. \_\_\_\_\_
2. \_\_\_\_\_
3. \_\_\_\_\_

Tengo vínculos familiares con personas que ocupan o han ocupado Cargos Públicos.  
Especificar: Cargos y períodos

1. \_\_\_\_\_
2. \_\_\_\_\_
3. \_\_\_\_\_

Certifico: Que la información en esta declaración es fidedigna y fue proporcionada por mí directamente a (nombre del sujeto obligado). Me obligo a que cualquier modificación que se efectúe a la información proporcionada, será comunicada a ....., a más tardar dentro de los ... días hábiles siguientes de la fecha de modificación.  
La información contenida en este escrito tiene carácter de Declaración Jurada y está sujeta a lo dispuesto en la legislación vigente, siendo plenamente consciente de las sanciones penales aplicables en caso de faltar a la verdad.

\_\_\_\_\_  
Firma  
DNI: \_\_\_\_\_

Lima \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 20 \_\_\_\_

<sup>13</sup> Formato referencial.

## ANEXO N° 3

DECLARACIÓN JURADA FAMILIARES PEP <sup>14</sup>

### DATOS DEL CLIENTE

NOMBRES	APELLIDO PATERNO	APELLIDO MATERNO
A continuación, sírvase indicar los datos que se solicitan en el siguiente formato, respecto a su cónyuge y personas de su entorno hasta el 2do grado de consanguinidad y 2do de afinidad.*		

Nombres	Apellido Paterno	Apellido Materno	N° DNI	Tipo de Relación

\* Especificar tipo de Relación: (Cónyuge, Padres, Abuelos, Hermanos, Hijos en común y propios, Nietos).

Certifico: Que la información en esta declaración es fidedigna y fue proporcionada por mí directamente a (nombre del sujeto obligado). Me obligo a que cualquier modificación que se efectuó a la información proporcionada, será comunicada a ..... a más tardar dentro de los ..... días hábiles siguientes de la fecha de modificación.  
La información contenida en este escrito tiene carácter de Declaración Jurada y está sujeta a lo dispuesto en la legislación vigente, siendo plenamente consciente de las sanciones penales aplicables en caso de faltar a la verdad.

\_\_\_\_\_  
Firma  
DNI :

Lima \_\_\_\_ de \_\_\_\_ del 20\_\_

## ANEXO N° 4

LINKS DE PÁGINAS WEB PEP <sup>14</sup>

Sitio web	Link	Tipo de información
INFOGOB	<a href="http://www.infogob.com.pe/">http://www.infogob.com.pe/</a>	Candidatos y autoridades políticas
JNJ- Junta Nacional de Justicia	<a href="https://www.jnj.gob.pe/">https://www.jnj.gob.pe/</a>	Jueces y fiscales
Portal del Estado Peruano	<a href="https://www.peru.gob.pe/directorio/pep_directorio_poderes.asp?cod_poder=3">https://www.peru.gob.pe/directorio/pep_directorio_poderes.asp?cod_poder=3</a>	Autoridades del Poder Ejecutivo, Legislativo y Judicial, y demás autoridades del Estado Peruano.
Plataforma de Declaraciones Juradas de Intereses	<a href="https://dji.pide.gob.pe/">https://dji.pide.gob.pe/</a>	Plataforma de Declaraciones Juradas de Intereses

<sup>14</sup> Formato referencial.

## ANEXO N° 5

### DECLARACIÓN JURADA DE CONOCIMIENTO DEL CLIENTE RÉGIMEN GENERAL - PERSONA NATURAL



SUPERINTENDENCIA  
DE BANCA, SEGUROS Y AFP

República del Perú

#### MODELO - DECLARACIÓN JURADA DE CONOCIMIENTO DEL CLIENTE (PERSONA NATURAL) BAJO EL RÉGIMEN GENERAL

(Para ser llenada por el cliente del sujeto obligado)

Por el presente documento, declaro bajo juramento, lo siguiente:

1	Nombres:	Apellidos:
2	Tipo y número de documento de identidad (marque con una "X" según corresponda): DNI ( ) Pasaporte ( ) Carné de Extranjería ( ) Otro (Indique): N°	
3	Nacionalidad (en caso de extranjero):	
4	Domicilio (Indicar: Jr. - Av. - Calle - Pasaje / N° / Dpto-Int. N° / Urb. - Complejo - Zona - Sector / Distrito/Provincia/Departamento):	
5	Ocupación (Marque el código de 3 dígitos, según corresponda): ( ) 001: Ama de casa; 002: Desempleado; 003: Empleado; 004: Empleador(a); 005: Estudiante; 006: Jubilado(a); 007: Miembro de las fuerzas armadas / Miembro del clero; 008: Obrero(a); 009: Trabajador(a) del hogar; 010: Trabajador(a) Independiente; 099: No declara.	
6	N° Teléfono:	Correo electrónico:
7	Propósito de la relación con el sujeto obligado (siempre que esta no se desprenda directamente del objeto del contrato): Indicar si es PEP: ¿Ha cumplido, en los últimos 5 años: i) funciones públicas en un organismo público o ii) funciones prominentes en una organización internacional? (marque con una "X" según corresponda): SI SOY ( ) SI HE SIDO ( ) NO SOY ( ) NO HE SIDO ( ) ¿Ha sido colaborador directo de la máxima autoridad en dichas instituciones? SI SOY ( ) SI HE SIDO ( ) NO SOY ( ) NO HE SIDO ( ) Si marcó "Si soy" o "Si he sido", complete la información siguiente: Cargo: Nombre de la institución (organismo público u organización internacional):	
8	De ser PEP, hacer referencia a los nombres y apellidos de: - Sus parientes hasta el 2do grado de consanguinidad y 2do de afinidad: - Cónyuge o conviviente: Indicar si es pariente de PEP hasta el 2do. grado de consanguinidad y 2do de afinidad: SI SOY ( ) NO SOY ( ) (marque "X" según corresponda) Cónyuge o conviviente de PEP: SI SOY ( ) NO SOY ( ) Si marcó "Si soy" especifique los Nombres y apellidos de la PEP:	

#### BENEFICIARIO: DATOS DE LA PERSONA QUE REALIZA LA OPERACIÓN (EJECUTANTE)

Realizo esta operación a favor de (marque con una "X" según corresponda): 1. De mí mismo ( ) 2. Persona natural ( ) 3. Persona jurídica ( ) 4. Ente jurídico ( ) Si marcó la opción 1, complete la información del numeral 9.1; si marcó la opción 2, complete la información del numeral 9.2 y si marcó la opción 3, complete la información del numeral 9.3. Si marcó la opción 4 complete la información del numeral 9.3, en lo que resulte aplicable.	
<b>9.1. Si realiza la operación a favor de sí mismo, complete la información siguiente:</b> a) 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:	
<b>9.2. Si realiza la operación a favor de un tercero persona natural, complete la información siguiente:</b> a) Nombres y apellidos: b) Datos de la representación (si actúa con poder y si este está por escritura pública) o mandato: c) 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:	
<b>9.3. Si realiza la operación a favor de persona jurídica, complete la información siguiente:</b> a) Denominación o Razón Social: b) Número de RUC, de ser el caso: c) Datos de la representación (si actúa con poder y si este está por escritura pública) o mandato: d) 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: e) Identificación de los accionistas, socios o asociados, que tengan directa o indirectamente más del 25% del capital social, aporte o participación de la persona jurídica. Respeto de cada uno de ellos, se debe indicar: Nombres y apellidos en caso sea persona natural: Denominación o Razón Social en caso de personas jurídicas:	
Afirmo y ratifico todo lo manifestado en la presente declaración jurada:	FIRMA
	FECHA (día/mes/año): / /

Nota: Para ser conservada por el sujeto obligado y, en su caso exhibida a solicitud de la UIF-Perú en las visitas de supervisión. No se envía a la UIF-Perú, salvo solicitud expresa.



SUPERINTENDENCIA  
DE BANCA, SEGUROS Y AFP

República del Perú

#### MODELO - DECLARACIÓN JURADA DE CONOCIMIENTO DEL CLIENTE (PERSONA JURÍDICA) BAJO EL RÉGIMEN GENERAL

(Para ser llenada por el cliente del sujeto obligado)

Por el presente documento, declaro bajo juramento, lo siguiente:

1	Denominación o razón social:	
2	Número de RUC:	Número de Registro equivalente, para no domiciliados:
3	Objeto social, actividad económica principal o finalidad de constitución de la persona jurídica, según corresponda: Identificación de los accionistas, socios o asociados, que tengan directa o indirectamente más del 25% del capital social, aporte o participación de la persona jurídica. Respeto de cada uno de ellos, se debe indicar: En caso el accionista, socio o asociado sea persona natural: Nombres y Apellidos Denominación o razón social: Tipo y número de documento de identidad (marque con una "X" según corresponda): DNI ( ) Pasaporte ( ) Carné de Extranjería ( ) Otro (Indique): N°	
4	Indicar si es PEP: ¿Ha cumplido, en los últimos 5 años: i) funciones públicas en un organismo público o ii) funciones prominentes en una organización internacional? ¿Ha sido colaborador directo de la máxima autoridad en dichas instituciones? (marque con una "X" según corresponda): SI SOY ( ) SI HE SIDO ( ) NO SOY ( ) NO HE SIDO ( ) Si marcó "Si soy" o "Si he sido", complete la información siguiente: Cargo: Nombre de la institución (organismo público u organización internacional): En caso el accionista, socio o asociado sea persona jurídica: Denominación o razón social: Número de RUC: Número de Registro equivalente, para no domiciliados:	
5	Propósito de la relación con el sujeto obligado (siempre que esta no se desprenda directamente del objeto del contrato):	
6	Datos de identificación del Ejecutante: a) Nombres y apellidos: b) Tipo y número de documento de identidad (marque con una "X" según corresponda): DNI ( ) Pasaporte ( ) Carné de Extranjería ( ) Otro (Indique): N° c) El Ejecutante tiene representación por (Marque con una "X" según corresponda): Poder ( ) Mandato ( )	
6	Datos del instrumento público notarial: Nombres y apellidos del Notario: Marque con una "X" según corresponda: Escritura Pública ( ) Indique fecha de la escritura pública: Copia Certificada de Acta ( ) Indique fecha de copia certificada ( ) y Fecha del Acta ( ) Otros (Especifique): Datos de Inscripción Registral: Partida Electrónica N° Asiento N° Rubro: Zona Registral N°	
7	Dirección de la oficina o local principal donde desarrolla las actividades propias del negocio (Indicar: Jr. - Av. - Calle - Pasaje / N° / Dpto-Int. N° / Urb. - Complejo - Zona - Sector / Distrito/Provincia/Departamento): N° Teléfono:	
8	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:	

Afirmo y ratifico todo lo manifestado en la presente declaración jurada:

FIRMA

FECHA (día/mes/año): / /

## ANEXO N° 6

### LISTAS NACIONALES DE VERIFICACIÓN DE INFORMACIÓN

1. **Reniec**  
<https://portaladminusuarios.reniec.gob.pe/validacionweb/index.html#no-back-button>
2. **Superintendencia Nacional de Migraciones**  
<https://sel.migraciones.gob.pe/servmig-valreg/VerificarCE>
3. **Essalud (Trabajador dependiente)**  
<http://ww4.essalud.gob.pe:7777/acredita/>
4. **Sunat (Trabajador independiente)**  
<http://www.sunat.gob.pe/cl-ti-itmrconsruc/jcrS00Alias>
5. **SBS (Historial crediticio)**  
<http://www.sbs.gob.pe/app/pu/ReporteDeudasSBS/Default.aspx>

### LISTAS INTERNACIONALES DE VERIFICACIÓN DE INFORMACIÓN

1. **Lista OFAC:**  
<https://sanctionssearch.ofac.treas.gov/>
2. **Listas ONU:**  
Lista consolidada:  
<https://www.un.org/securitycouncil/es/content/un-sc-consolidated-list>  
  
Lista sobre proliferación de armas de destrucción masiva:  
<https://www.sbs.gob.pe/prevencion-de-lavado-activos/Informacion-de-Interes/Listas-de-Interes/ONU-sobre-proliferacion-de-armas-de-destruccion-masiva>
3. **Lista de terroristas de la Unión Europea**  
<http://www.consilium.europa.eu/es/policies/fight-against-terrorism/terrorist-list/>
4. **Lista de Países y Territorios no Cooperantes**  
[www.sunat.gob.pe/legislacion/renta/regla/anexo.htm](http://www.sunat.gob.pe/legislacion/renta/regla/anexo.htm)
5. **Lista Sebplac**  
<http://www.sebplac.es/espanol/legislacion/nmovcap/pdf/rd1080-91.pdf>