

**UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR
FACULTAD DE JURISPRUDENCIA Y CIENCIAS SOCIALES
ESCUELA DE CIENCIAS JURÍDICAS
DEPARTAMENTO DE DERECHO PENAL**



**CURSO DE ESPECIALIZACIÓN COMPLIANCE Y PREVENCIÓN DE LAVADO DE
DINERO Y ACTIVOS
(CICLO I - 2024).**

**TEMA: LA FALTA DE SUPERVISIÓN DE LOS CONTROLES REGULATORIOS PARA
PREVENCIÓN DE LAVADO DE DINERO EN EL SECTOR INMOBILIARIO DE EL
SALVADOR**

**PRESENTADO POR:
LUIS RICARDO GRANADOS OLIVO.**

**DOCENTE ASESOR:
LICENCIADA GEORLENE MARISOL RIVERA LÓPEZ**

CIUDAD UNIVERSITARIA, SAN SALVADOR, 2024.

1. Título:

“La falta de supervisión de los controles regulatorios para prevención de lavado de dinero en el sector inmobiliario de El Salvador.”

2. Resumen.

El presente artículo desarrollará de la vulnerabilidad del mercado inmobiliario salvadoreño ante el delito de lavado de dinero, ilícito que ha aumentado su atractivo para las organizaciones criminales, también, se describe cómo la mecánica y dinámica del mercado inmobiliario permite el blanqueo de grandes sumas de capitales provenientes de actividades ilícitas.

Además, se mencionará la necesidad de la adopción de medidas preventivas, en particular, de la necesidad de la debida diligencia en dicho sector económico del país, además, se abordará la importancia de implementar mecanismos de monitoreo y reporte de transacciones sospechosas, ya que es una herramienta crucial que puede garantizar la prevención del lavado de dinero en el sector inmobiliario de El Salvador.

Asimismo, se hablará de la necesidad de utilizar tecnología avanzada como un medio para mejorar la capacidad del sector inmobiliario para prevenir el lavado de dinero, sin embargo, principalmente se discutirá las deficiencias de la supervisión de los controles regulatorios para la prevención del lavado de dinero en el sector inmobiliario, y como la falta de recursos e incapacidad en las áreas cruciales limita la capacidad de las autoridades competentes para hacer cumplir las regulaciones existentes.

Finalmente, se concluye que una supervisión efectiva y el establecimiento de un marco regulatorio sólido son fundamentales para combatir el delito de lavado de dinero en el sector inmobiliario del país.

Abstract.

This article will discuss the vulnerability of the Salvadoran real estate market to the crime of money laundering, an illegal activity that has increased its attractiveness for criminal organizations. It will describe how the mechanics and dynamics of the real estate market allow the laundering of large sums of capital from illicit activities.

In addition, it will mention the need to adopt preventive measures, in particular, the need for due diligence in this economic sector of the country. In addition, it will address the importance of implementing monitoring and reporting mechanisms for suspicious transactions, since it is a crucial tool that can guarantee the prevention of money laundering in the real estate sector of El Salvador.

Likewise, it will discuss the need to use advanced technology as a means to improve the capacity of the real estate sector to prevent money laundering. However, it will mainly discuss the deficiencies in the supervision of regulatory controls for the prevention of money laundering in the real estate sector, and how the lack of resources and incapacity in crucial areas limits the capacity of the competent authorities to enforce existing regulations.

Finally, it is concluded that effective supervision and the establishment of a solid regulatory framework are essential to combat the crime of money laundering in the country's real estate sector.

3. Palabras claves

Lavado de dinero: Se define como; el *“blanqueo de capitales es el proceso en virtud del cual los bienes de origen delictivo se integran en el sistema económico legal con apariencia de haber sido obtenidos de forma lícita”*¹.

Sector inmobiliario: Es el área que se encarga de todas las actividades relacionadas con la compra, venta, alquiler, desarrollo y administración de bienes inmuebles; es decir, terrenos y edificaciones.

Contratos de Participación: *“Se regula como la alternativa de asociación entre personas comerciantes que, movidas por la expectativa de percibir utilidades, unen intereses y esfuerzos hacia la búsqueda de un resultado económico exitoso”*².

Administración Fraudulenta: Es un delito en el cual la persona encargada de gestionar o administrar bienes, recursos o intereses ajenos; actúa de manera desleal o con

¹ Blanco Cordero, Isidoro; El Delito de Blanqueo de Capitales; Editorial Aranzadi, (10)

² Dr. Ignacio Sanín Bernal; La Participación: 1987, (101)

abuso de confianza para obtener un beneficio personal indebido, perjudicando los intereses del titular de esos bienes o recursos.

Estafa Agravada: Es la modalidad de estafa que, aparte de implicar el engaño y el fraude para obtener un beneficio económico ilícito, se ve agravada por ciertas circunstancias que aumentan la gravedad del delito y las penas asociadas.

Unidad de Investigación Financiera (UIF): *“Es una entidad que trabaja con diversos actores para prevenir y detectar el Lavado de Dinero y Financiamiento del Terrorismo”*.³

Ley Especial de Lotificación: Es una Ley Especializada que regula el desarrollo de terrenos para garantizar que se realice de manera ordenada y sustentable.

Instructivo UIF: *“Es el instructivo realizado por la Unidad de Investigación Financiera, mediante el cual pretende desarrollar de mejor manera y con un enfoque basado en riesgos, las obligaciones establecidas en la Ley Contra el Lavado de Dinero y de Activos”*⁴.

Extinción de Dominio: Es el proceso legal mediante el cual el Estado puede recuperar bienes que se presume están relacionados con actividades ilícitas, como el narcotráfico, la corrupción o el lavado de dinero. Este mecanismo permite al Estado quitar la propiedad a los individuos, incluso sin necesidad de que haya una condena penal, siempre y cuando se demuestre que los bienes en cuestión tienen un origen ilícito.

Arrendamiento Financiero: *“Se define como el contrato cuyas condiciones económicas permite deducir que se transfieren sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato”*⁵.

³ Unidad de Investigaciones Financieras, 2024, <https://www.uif.gob.bo/#:~:text=La%20UIF%20trabaja%20con%20diversos,Dinero%20y%20Financiamiento%20del%20Terrorismo.&text=Comunicados%2C%20enlaces%20a%20plataformas%20y,Dinero%20y%20Financiamiento%20del%20Terrorismo>.

⁴ Unidad de Investigación Financiera, Fiscalía General de la Republica, <https://www.uif.gob.sv/instructivouif2021/>

⁵ Yolanda Fernández Santos, Pecvnia, Monográfico; El arrendamiento financiero y operativo, 2009, (244-245).

Impuesto sobre la Transferencia de Bienes Raíces: Es el impuesto del tres por ciento que se aplica en las compraventas de los bienes raíces, se implementa en los bienes raíces excedentes a \$28,571.93.

Superintendencia del Sistema Financiero: Es la entidad responsable de supervisar la actividad individual y consolidada de los integrantes del sistema financiero y demás personas, operaciones o entidades que mandan las leyes.

Lavado de activos (LA): Es el proceso que tiene por finalidad, ocultar o transformar fondos que fueron obtenidos de actividades ilícitas para que parezcan legítimos.

Financiamiento del terrorismo (FT): *“Es cualquier forma de acción económica, ayuda o mediación que proporcione apoyo financiero a las actividades de elementos o grupos terroristas.”*⁶

Banco Central de Reserva (BCR): *“Es la entidad bancaria que entre sus responsabilidades principales está, la de contribuir para que el país tenga un sistema financiero seguro, eficiente y transparente, que brinde seguridad y confianza a la población y que apoye el crecimiento sostenido de la economía; la de velar por el buen funcionamiento de los sistemas de pago del país”.*⁷

4. Introducción.

El sector inmobiliario, se ha conocido históricamente por su importancia económica y la capacidad que posee de atraer inversiones, ha evolucionado para convertirse en un sector económico sumamente vulnerable para el lavado de dinero, así como otras actividades delictivas, además, debido a una alta valorización de los bienes inmuebles, junto con la posibilidad de realizar grandes transacciones en una sola operación, lo convierte en el medio propicio para los delincuentes que pretenden blanquear grandes cantidades de dinero de origen ilícito, en ese orden de ideas, esta vulnerabilidad es aún más propicia en países donde

⁶ Unidad de Análisis Financiero, Gobierno de Chile; <https://www.uaf.cl/lavado/terrorismo.aspx#:~:text=Lavado%20de%20activos-,%C2%BFQu%C3%A9%20es%20el%20financiamiento%20del%20terrorismo%3F,de%20elementos%20o%20grupos%20terroristas.>

⁷ Bolsa de Valores, 2024, <https://www.bolsadevalores.com.sv/index.php/participantes-del-mercado/emisores/directorio?view=issuer&ID=8#:~:text=E1%20Banco%20Central%20tiene%2C%20entre,fu>ncionamiento%20de%20los%20sistemas%20de

existen deficiencias en la supervisión regulatoria, como es el caso de El Salvador. La falta de un marco normativo efectivo y la insuficiencia de mecanismos de supervisión en este sector económico del país ha hecho que sea uno de los mecanismos preferidos por las organizaciones criminales, que buscan transformar los fondos provenientes de actividades ilícitas en activos legítimos a través del sector inmobiliario.

En El Salvador, los controles regulatorios para la prevención del lavado de dinero en el sector inmobiliario han sido ineficientes, ya que se ha mostrado una serie de debilidades significativas que interfieren en la efectividad de los esfuerzos por las entidades gubernamentales correspondientes para combatir este delito, asimismo, el hecho que dicho sector económico posea características particulares en sus transacciones inmobiliarias, como el alto valor y la falta de una relación sostenida en el tiempo entre compradores, vendedores y sujetos obligados, dificulta y complica aún más la identificación y monitoreo de actividades sospechosas o inusuales, a diferencia de otros sectores del país, como lo es el sector bancario, donde las transacciones están bajo una supervisión mucho más rigurosa; en cambio el sector inmobiliario no siempre está sometido a requisitos estrictos de debida diligencia, lo cual crea un vacío importante en la prevención del lavado de dinero.

Por otro lado, los estándares internacionales, como las recomendaciones del Grupo de Acción Financiera Internacional (GAFI), han sido desarrollados especialmente para orientar a los países en la implementación de medidas adecuadas para combatir el lavado de dinero en el sector inmobiliario del país, sin embargo, El Salvador enfrenta desafíos en la adopción e implementación de dichos estándares, ya que a pesar de haberse comprometido formalmente a cumplir con las directrices establecidas por el GAFI, la falta de una supervisión efectiva en el sector inmobiliario demuestra que existen brechas significativas entre lo que establece la norma y la práctica, a su vez, la implementación insuficiente de la debida diligencia en dicho sector económico, así como la falta de tecnologías avanzadas para la detección de actividades sospechosas o inusuales y la limitada capacidad de monitoreo por parte de las entidades gubernamentales son factores que incrementan la vulnerabilidad del sector frente a los riesgos del delito de lavado de dinero.

En ese orden de ideas, uno de los aspectos más preocupantes de dicha situación es la ineficacia institucional y la falta de recursos destinados a la supervisión de los controles regulatorios, asimismo, la falta de coordinación entre las entidades gubernamentales encargadas de la supervisión de los respectivos controles regulatorios, como la Superintendencia del Sistema Financiero (SSF), el Banco Central de Reserva (BCR), y otras instituciones relevantes, sigue siendo limitada, lo cual impide una respuesta efectiva ante las amenazas de lavado de dinero, dicha falta de coordinación no solo dificulta la supervisión del sector inmovilizado, asimismo, reduce la capacidad de respuesta ante las operaciones sospechosas o inusuales, permitiendo que las organizaciones criminales aprovechan estas debilidades para sus propios fines.

Además, el marco normativo de El Salvador en materia de prevención de lavado de dinero en el sector inmobiliario muestra una notable falta de claridad en sus directrices, y esto genera incertidumbre tanto para los entes supervisores como para los sujetos del sector privado, ya que la poca claridad de las normas permite que existan lagunas que los delincuentes pueden aprovechar para el blanqueo de capitales, lo cual se ve agravado por la ausencia de procedimientos previamente establecidos y formularios de cumplimiento adecuados para evitar el lavado de dinero en el sector inmobiliario, la referida situación no solo disminuye la efectividad de las medidas preventivas, sino que también evita la adecuada cooperación de las instituciones privadas como los bancos en los esfuerzos para prevenir el lavado de dinero.

Asimismo, la adopción de tecnologías avanzadas, tales como sistemas de monitoreo transaccional y análisis de datos, es un aspecto crucial para mejorar la capacidad del sector inmobiliario en cuanto a detectar y prevenir el lavado de dinero, sin embargo, en El Salvador, el uso de estas tecnologías sigue siendo limitada, y su implementación ha sido obstaculizada por la falta de recursos financieros y la capacidad humana, así como por la ausencia de una normativa que fomente su adopción en comparación con otros sectores más regulados (como los bancos, entre otros), el sector inmobiliario no ha logrado implementar plenamente estas herramientas, lo cual dificulta aún más la identificación de transacciones sospechosas y la recolección de información que permita conocer el origen de los fondos.

Bajo ese contexto, resulta fundamental para El Salvador fortalecer los mecanismos de supervisión y garantizar una mayor cooperación entre las entidades públicas y privadas del sector inmobiliario, así como con las agencias gubernamentales responsables de la prevención del lavado de dinero, debido a lo anterior es necesario que se incluya la implementación de una debida diligencia eficaz para evitar el lavado de dinero en el sector inmobiliario del país; asimismo, el uso de tecnologías avanzadas y la adopción de estándares internacionales de prevención, será posible mitigar los riesgos asociados al lavado de dinero en el sector inmobiliario de El Salvador.

El presente artículo tiene como objetivo principal analizar la situación actual del sector inmobiliario en El Salvador, relacionada con la falta de supervisión de los controles regulatorios para evitar el lavado de dinero, así como las deficiencias de dichos controles regulatorios para la prevención del referido ilícito penal, se pretende identificar los principales problemas que afectan la efectividad de la supervisión de los controles regulatorios este sector económico.

5. Desarrollo

I. El lavado dinero en el Sector inmobiliario

1.1 Casos históricos de lavado de dinero en el sector inmobiliario

En El Salvador, han existido casos históricos en los cuales se ha utilizado el sector inmobiliario con la finalidad de realizar actividades delictivas relacionadas al lavado de dinero, entre ellos se encuentra el “*Caso Jumbo: La empresa denominada “Jumbo Ingeniería S.A.”, representada por las personas de origen francés, quienes operaban mediante la comercialización de inmuebles adquiridos por la empresa, mediante la figura de Contratos de Participación, celebrados con propietarios de inmuebles de gran extensión ofrecían a estos últimos la cancelación mensual de porcentajes de las ventas, según las ventas que fueran realizando de las parcelas vendidas al detalle con los interesados, a quienes le ofrecían entregarles sus correspondientes escrituras de propiedad, previo cobro de los costos de escrituración.*”

Los procesados nunca obtuvieron autorización para lotificar inmuebles por parte de las Instituciones del Estado facultadas para otorgar dichas autorizaciones como son el Registro de La Propiedad Raíz, el Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales, el Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano, así como las Alcaldía Municipales, por lo que, tanto los Participantes como los adquirentes de lotes al detalle, fueron sorprendidos en su buena fe, puesto que no recibieron sus escrituras de propiedad, ni la devolución del dinero entregado.

El trabajo de investigación ha requirió la designación de un equipo de fiscales que por más de dos años se dedicó exclusivamente al caso, desarrollaron un trabajo sumamente complejo y voluminoso, dado que por la forma de operar se cometieron diversos delitos tales como Administración Fraudulenta, Agrupaciones Ilícitas, Lavado de Dinero y Estafa Agravada, en perjuicio de más de 4,000 víctimas a nivel nacional, ya que únicamente en los Departamentos de Morazán y La Unión, son los Departamento donde los procesados no comercializaron lotes.

El nueve de junio del año 2011, se dio la condena contra los dos representantes de la empresa antes mencionada, dicha condena fue emitida en el Juzgado Especializado de Sentencia de Occidente, con sede en Santa Ana, dichos acusados fueron condenados a 13 años de prisión por los delitos de administración fraudulenta, estafa agravada y lavado de dinero y activos, amerita enfatizar que el presente caso constituye el primero en el que se obtiene una sentencia de culpabilidad bajo la modalidad de la comercialización de inmuebles, por parte de empresas dedicadas a la lotificación de propiedades.”⁸

1.2 Ejemplo de actividades sospechosas en el sector inmobiliario de El Salvador.

Es importante mencionar que “*la Ley de Lavado de Dinero y Activos establece medidas para la prevención, detección y sanción del lavado de dinero y de activos provenientes de actividades ilícitas. Obliga a diversas instituciones financieras y no*

⁸ Diana Patricia Gómez Melara, Manuel Alexander Portillo Hernández y Jonathan Josué Rivera Díaz, “DISEÑO DE UN SISTEMA DE GESTIÓN DE RIESGOS PARA LA PREVENCIÓN DE LAVADO DE DINERO Y ACTIVOS EN EMPRESAS INMOBILIARIAS DEL MUNICIPIO DE SAN SALVADOR”, (tesis de grado, Universidad de El Salvador, 2017), 19-20.

financieras, incluyendo el sector de bienes raíces, a implementar procedimientos de prevención como de debida diligencia y de reportería de operaciones sospechosas.”⁹.

Bajo ese contexto, en El Salvador, además del denominado “Caso Jumbo”, han ocurrido más de un caso histórico relacionado al lavado de dinero en el sector inmobiliario, entre los más conocidos en la historia del país, se encuentra el “Caso Niña Sonia”, el cual es necesario traerlo a colación en razón que es uno de los casos que más ejemplifica las denominadas operaciones sospechosas, ya que dicha persona habría movilizado una gran “*cantidad de dinero entre 1999 y 2010 en diferentes bancos del país en los que poseía 10 cuentas bancarias, las investigaciones iniciaron en el año 2012 producto de un Reporte de Operaciones Sospechosas emitido por el sistema bancario producto del historial de transacciones que había realizado la mujer, las investigaciones concluyeron que el origen del dinero procedía del delito de tráfico de personas.*”¹⁰.

II. Controles regulatorios para la prevención del lavado de dinero en el sector inmobiliario de El Salvador.

En El Salvador existen varios controles regulatorios para la prevención de lavado de dinero en el sector inmobiliario, entre ellos se encuentran los siguientes:

1. Ley Contra el Lavado de Dinero y de Activos

La ley Contra el Lavado de Dinero y Activos, es una de las principales normativas que regulan la prevención del lavado de dinero en El Salvador, ya que el objeto de dicha ley es “*prevenir, detectar, sancionar y erradicar el delito de lavado de dinero y de activos, así como su encubrimiento.*”¹¹, bajo ese contexto, la referida ley establece disposiciones que obligan a los sujetos obligados (incluidos a los agentes inmobiliarios), a implementar medidas de debida diligencia y a reportar actividades sospechosas a la Unidad de

⁹ Unidad de Investigación Financiera de la Fiscalía General de la República, “ESTUDIO ESTRATÉGICO: MERCADO DE BIENES RAÍCES EN EL SALVADOR – 2024”, (Antiguo Cuscatlán, El Salvador, julio de 2024). 7

¹⁰ Diana Patricia Gómez Melara, Manuel Alexander Portillo Hernández y Jonathan Josué Rivera Díaz, “DISEÑO DE UN SISTEMA DE GESTIÓN DE RIESGOS PARA LA PREVENCIÓN DE LAVADO DE DINERO Y ACTIVOS EN EMPRESAS INMOBILIARIAS DEL MUNICIPIO DE SAN SALVADOR”, (tesis de grado, Universidad de El Salvador, 2017), 21

¹¹ Ley Contra el Lavado de Dinero y Activos (El Salvador, Asamblea Legislativa de El Salvador, 1998), artículo 1.

Investigación Financiera (UIF), dicha normativa busca prevenir la utilización del sistema financiero y de otros sectores, como el inmobiliario, para ocultar la procedencia o naturaleza ilícita de los fondos.

2. Ley Especial de Lotificación y Parcelaciones para Uso Habitacional.

Esta ley regula *“la posesión de buena fe, comercialización y transferencia de dominio a cualquier Título, de las parcelas o lotes derivadas de las lotificaciones a nivel nacional”*¹², no obstante, aunque su enfoque principal es la planificación urbana, tiene implicaciones en la prevención del lavado de dinero, ya que exige transparencia en la compra y venta de terrenos, así como en la identificación de los propietarios y la fuente de los fondos utilizados para la adquisición de propiedades.

3. Instructivo de la Unidad de Investigación Financiera para la Prevención de Lavado de Dinero y Activos.

Otro de los principales controles regulatorios que posee El Salvador en cuanto a la prevención de lavado de dinero en el sector inmobiliario del país, es el instructivo de la Unidad de Investigaciones Financieras (UIF), dicho instructivo proporciona directrices específicas para los sujetos obligados, entre los cuales se incluyen a los agentes inmobiliarios, sobre cómo cumplir con las obligaciones de prevención del lavado de dinero, este instructivo establece procedimientos para la identificación de clientes, la evaluación de riesgos y la forma de reportar transacciones sospechosas a la UIF, lo anterior, en razón que la implementación de estas directrices es esencial para mejorar la capacidad del sector inmobiliario para detectar y prevenir el lavado de dinero.

4. Ley Especial de Extinción de Dominio y de la Administración de Bienes de Origen o Destinación Ilícita.

“Esta ley se aplicará a los bienes de interés económico, de origen o destinación ilícitos ubicados dentro o fuera del territorio nacional, cuando su origen, incremento o

¹² Ley Especial de Lotificación y Parcelaciones para Uso Habitacional (El Salvador, Asamblea Legislativa de El Salvador, 2012), artículo 1.

destino se ubique dentro de los presupuestos contemplados en la misma, siempre que la acción de extinción de dominio sea iniciada en El Salvador.”¹³.

Esta ley permite al Estado tomar control de bienes que se sospecha tienen origen ilícito, lo que incluye propiedades adquiridas a través de actividades de lavado de dinero, esta legislación es importante para evitar que el sector inmobiliario sea utilizado como medio para legitimar dinero de origen ilícito, ya que facilita la recuperación de activos que han sido adquiridos de manera ilegal.

5. Ley de Arrendamiento Financiero

La referida ley “*se aplicará a los contratos de arrendamiento financiero y a los sujetos que los celebren*”¹⁴, asimismo, es necesario definir que “*se entiende por arrendamiento financiero, el contrato mediante el cual el arrendador concede el uso y goce de determinados bienes, muebles e inmuebles, por un plazo de cumplimiento forzoso al arrendatario, obligándose este último a pagar un canon de arrendamiento y otros costos establecidos por el arrendador. Al final del plazo estipulado el arrendatario tendrá la opción de comprar el bien a un precio predefinido, devolverlo o prorrogar el plazo del contrato por periodos ulteriores*”¹⁵.

La ley de Arrendamiento Financiero regula las operaciones de arrendamiento financiero, permitiendo a las empresas obtener bienes mediante arrendamiento con opción a compra. Aunque su objetivo principal es facilitar el acceso a bienes, puede ser utilizada en transacciones inmobiliarias que, sin la debida supervisión, podrían convertirse en un canal para el lavado de dinero. Es fundamental que las entidades que gestionan arrendamientos financieros implementen controles adecuados para detectar actividades sospechosas

6. Ley de Impuesto sobre la Transferencia de Bienes Raíces

Esta ley establece el régimen tributario aplicable a la transferencia de bienes raíces, imponiendo impuestos sobre las transacciones inmobiliarias, en razón que, al requerir la

¹³ Ley Especial de Extinción de Dominio y de la Administración de Bienes de Origen o Destinación Ilícita (El Salvador, Asamblea Legislativa de El Salvador, 2013), artículo 2.

¹⁴ Ley de Arrendamiento Financiero (El Salvador, Asamblea Legislativa de El Salvador), artículo 1

¹⁵ *Ibidem*, artículo 2

declaración del origen de los fondos y la formalización de las transacciones, esta ley contribuye a la transparencia en el sector inmobiliario y puede ser una herramienta efectiva en la prevención del lavado de dinero, no obstante, su efectividad depende de una adecuada supervisión por parte de la Fiscalía General de la República.

III. Organismos supervisores y reguladores nacionales.

Unidad de Investigación Financiera de la Fiscalía General de La República

“La Unidad de Investigación Financiera (UIF) es la oficina primaria adscrita a la Fiscalía General de la República, para generar inteligencia financiera para la prevención y combate al delito de lavado de activos (LA), financiamiento del terrorismo (FT) y financiamiento de la proliferación de armas de destrucción masiva (FPADM)”¹⁶.

La Fiscalía General de la República, a través de la Unidad de Investigación Financiera (UIF) posee el cargo como la máxima entidad supervisora relacionada al lavado de dinero en el país, por ende, es la principal entidad que se encargada de supervisar, regular, controlar y evitar que el sector inmobiliario de El Salvador sea utilizado como medio para lavar dinero dentro del territorio nacional.

La Superintendencia de Sistema Financiero

“La Superintendencia como ente integrado de supervisión del sistema financiero y sobre la base del artículo 31 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero ha desarrollado los criterios y políticas que adoptará para implementar la supervisión con base a riesgos con criterios de consolidación y para verificar el cumplimiento del marco legal aplicable, considerando las mejores prácticas internacionales”¹⁷.

La Superintendencia del Sistema Financiero (SSF) de El Salvador contribuye a supervisar, regular y combatir el lavado de dinero en el sector inmobiliario del país, ya que por medio de la supervisión constante de las entidades financieras que participan en transacciones relacionadas con el sector inmobiliario, ya que dicha entidad gubernamental se asegura que se implementen controles efectivos y se cumpla con la normativa de prevención

¹⁶ “uif.gob.sv”. Unidad de Investigación Financiera, Fiscalía General de la República. <https://www.uif.gob.sv/quienes-somos/>

¹⁷ “ssf.gob.sv”. Superintendencia del Sistema Financiero. <https://ssf.gob.sv/supervision-financiera/>

del lavado de dinero, además, establece regulaciones y controles claros para la aplicación de medidas de debida diligencia relacionadas al monitoreo de transacciones inusuales o sospechosas.

La Superintendencia del Sistema Financiero (SSF), también coopera estrechamente con otras entidades gubernamentales, como la policía Nacional Civil (PNC), la Fiscalía General de la República (FGR), y la Unidad de Investigación Financiera (UIF) de la Fiscalía General de la República, ya que al ser entidades gubernamentales intercambiar información y se encargan de realizar investigaciones en conjunto, asimismo, dicha institución estatal proporciona capacitaciones a las instituciones financieras sobre cómo identificar y reportar actividades sospechosas o inusuales, además, de aplicar sanciones y medidas correctivas cuando éstas no cumplen con los requerimientos previamente establecidos, promoviendo así la integridad y transparencia en el sector inmobiliario en El Salvador.

El Banco Central de Reserva de El Salvador.

El Banco Central de Reserva de El Salvador, *“es una institución pública autónoma de carácter técnico, de duración indefinida, con personalidad jurídica y patrimonio propio”*¹⁸, asimismo, el BCR tiene *“por objeto fundamental, velar por la estabilidad de la moneda y será su finalidad esencial promover y mantener las condiciones monetarias, cambiarias, crediticias y financieras más favorables para la estabilidad de la economía nacional”*¹⁹.

El Banco Central de Reserva (BCR) de El Salvador contribuye a la prevención del lavado de dinero en el sector inmobiliario por medio de la emisión de normativa que regulan las operaciones financieras, asimismo, establece los lineamientos que deben cumplir las instituciones del sistema financiero, además, el BCR facilita el monitoreo de flujo de capital y de transacciones relevantes, proporcionando datos y estadísticas que permiten detectar patrones sospechosos, a su vez, el BCR participa en la cooperación interinstitucional, colaborando con otras instituciones gubernamentales como la Superintendencia del Sistema Financiero (SSF) y la Unidad de Investigación Financiera (UIF), con la finalidad de

¹⁸ Ley Orgánica del Banco Central de Reserva de El Salvador (El Salvador, Asamblea Legislativa de El Salvador, 1991), artículo 1.

¹⁹ *Ibíd*em, artículo 3.

compartir información y apoyar investigaciones relacionadas con actividades de lavado de dinero, con dichas acciones, el BCR ayuda a fortalecer los mecanismos de control y supervisión en el sector financiero y por ende a reducir el riesgo de que el sector inmobiliario sea utilizado como mecanismo para el lavado de dinero.

IV. Fallas en la supervisión de los controles regulatorios para la prevención del lavado de dinero en el Sector inmobiliario de El Salvador.

Como se ha establecido anteriormente en el presente artículo, aunque sean mínimos, El Salvador cuenta con controles regulatorios para la prevención del lavado de dinero en el sector inmobiliario, sin embargo, es necesario traer a colación lo referido por la GAFI en la “Guía para un Enfoque Basado en Riesgo”, el cual menciona que *“los países siguen siendo vulnerables al riesgo de lavado de activos y de corrupción”*²⁰, lo anterior, en razón que las *“diferencias que existen en la legislación y en la implementación entre los países también pueden crear otras vulnerabilidades y brechas debido a que, por ejemplo, algunos países no aplican requisitos de debida diligencia al sector o tienen otras deficiencias y factores que generan riesgos en sus marcos”*²¹.

Asimismo, *“las dificultades de la supervisión —en particular, el bajo nivel de implementación de las obligaciones ALA/CFT por parte de los diferentes sectores en las distintas jurisdicciones y el inexistente o poco frecuente reporte de operaciones sospechosas— se traducen en un escaso reporte por parte del sector inmobiliario de algunos países. Esto, a su vez, plantea un desafío para las habilidades de los supervisores en lo que respecta a comprender los riesgos y a brindar una retroalimentación de relevancia sobre la implementación del EBR. Ello también tiene un impacto negativo evidente en las acciones para compeler al cumplimiento”*²².

De igual manera, es importante destacar que las *“discrepancias entre los marcos jurídicos y las regulaciones implican que a los profesionales que forman parte del sector inmobiliario no se les exija efectuar reportes de operación sospechosa en determinadas*

²⁰ Grupo de Acción Financiera Internacional (GAFI), “GUÍA PARA UN ENFOQUE BASADO EN RIESGO” (julio de 2022), 30.

²¹ *Ibidem*, 30.

²² *Ídem*, 31.

jurisdicciones, mientras que en otras se les exige reportar cuando existen fundamentos razonables para sospechar que una operación está vinculada con un delito de LA/FT. 74.

Como consecuencia de los escasos reportes efectuados por el sector en determinadas jurisdicciones, la identificación de actividades de LA/FT puede resultar una tarea compleja para los supervisores o para las autoridades competentes. Esto, a su vez, puede generar dificultades en su capacidad de brindar retroalimentación de manera directa al sector sobre los tipos comunes de actividades sospechosas que ocurren dentro de dicho sector o sobre la calidad de los ROS, lo que incluye dar a conocer la función de los ROS en las investigaciones o en los procesamientos por LA/FT. Ello también puede incidir en las evaluaciones del riesgo”²³.

Las deficiencias en la supervisión de los controles regulatorios para la prevención del lavado de dinero en el sector inmobiliario de El Salvador, ha sido un factor crítico en la perpetuación del lavado de dinero en dicha área económica del país, ya que no es suficiente plasmar en una norma u otro control regulatorio la simple prohibición del ilícito penal, sino que tiene que ser acompañada a ello, la efectiva supervisión de las entidades respectivas para evitar que el sector inmobiliario sea utilizado con la finalidad de cometer el ilícito penal consistente en el lavado de dinero.

Por otro lado, en cuanto a la UIF, la cual es una de las principales entidades para la prevención del lavado de dinero en El Salvador, no obstante, debido a la “*excesiva concentración de funciones en la UIF de la Fiscalía (investigación penal, regulación e inteligencia financiera), una de las principales deficiencias del sistema ALD/CFT de El Salvador es el escaso personal y capacitación con que ésta cuenta para poder desempeñar la función de inteligencia que los estándares internacionales esperan de una UIF. Por ejemplo, la sección de análisis de RTS e intercambio de información sólo cuenta con dos analistas. Esto se refleja en que dicha Unidad no pueda atender de manera óptima todas sus obligaciones, ausencia de realimentación a los sujetos obligados, y que entre los mismos*

²³ Ídem, 32.

sujetos obligados se presenten criterios distintos sobre la correcta interpretación del Instructivo UIF para atender situaciones similares”²⁴.

Como se mencionó en el párrafo que antecede, “una de las claras deficiencias con que cuenta la UIF lo constituye su escaso personal, lo cual trae aparejado el hecho de que dicha Unidad no pueda atender de manera óptima todas sus obligaciones como autoridad nacional competente en LD y FT. Lo anterior se evidencia aún más, ante la ausencia de realimentación que realiza la UIF a sus sujetos obligados. Esta situación genera además que los sujetos obligados, principalmente instituciones financieras, establezcan sus propios criterios de interpretación y análisis de los asuntos relacionados con el LD y el FT, llegándose incluso a que entre los mismos sujetos obligados se presenten criterios distintos para atender una situación similar”²⁵.

Bajo ese contexto, que la principal entidad encargada (UIF), cuente con un escaso personal, además de no instruir a los sujetos obligados, evidencia el hecho que no cuenta con los mecanismos idóneos (ya sea la falta de personal u otros), para supervisar y velar que se le cumplimiento a todos los controles regulatorios que se encargan de combatir el lavado de dinero en unos de los sectores económicos más vulnerables como lo es sector inmobiliario del El Salvador.

V. Relación entre la Supervisión Regulatoria y Prevención del Lavado de Dinero.

La relación entre la supervisión regulatoria y la prevención del lavado de dinero es crucial, ya que la supervisión regulatoria refleja la capacidad de las instituciones competentes que monitorean, regulan e imponen los requisitos y las normas para garantizar que los actores en el sector inmobiliario cumplan con los requisitos establecidos en la legislación.

Sin una supervisión adecuada de los controles reguladores, estos se convierten en ineficaces, ya que permiten que los criminales utilicen el sector inmobiliario como un medio para lavar dinero proveniente de actividades ilícitas. La falta de supervisión en dicho sector económico del país provoca una serie de problemas, como el incumplimiento del deber de

²⁴ Grupo de Acción Financiera del Caribe, “Informe de Evaluación Mutua, Anti Lavado de Dinero Contra el Financiamiento del Terrorismo (ALD/CFT), El Salvador” (septiembre 6 del 2010), 6.

²⁵ Ídem, 88.

debida diligencia del cliente, es cuestionable el rendimiento de los informes de actividades sospechosas y la falta de sanciones para el incumplimiento regulatorio.

La falta de implementación y monitoreo efectivo de las regulaciones existentes contribuye a la vulnerabilidad del sector inmobiliario y sea un mecanismo utilizados para el lavado de dinero, por lo tanto, es de vital importancia la fortaleza de la supervisión de los controles regulatorios para garantizar el cumplimiento de los controles destinados a prevenir el uso del sector inmobiliario como un instrumento de delito de lavado de dinero.

Como una supervisión efectiva puede mitigar los riesgos de lavado de dinero en el sector inmobiliario.

“La implementación de medidas preventivas y de control es fundamental para mitigar los riesgos de lavado de dinero y financiamiento del terrorismo en el sector inmobiliario de El Salvador”²⁶.

Existen estrategias y acciones para mitigar el riesgo del lavado de dinero en sector inmobiliario, entre ellas se encuentran

A continuación, se detallan las principales estrategias y acciones recomendadas:

“1). Fortalecimiento de la Debida Diligencia del Cliente (KYC)

La debida diligencia del cliente es el primer paso para prevenir actividades ilícitas en el mercado de Bienes Raíces”²⁷.

“2). Monitoreo y Reporte de Operaciones Sospechosas

La implementación de sistemas efectivos de monitoreo y reporte es crucial para detectar actividades sospechosas y prevenir el lavado de dinero y financiamiento del terrorismo”²⁸.

“3). Uso de Tecnología Avanzada

²⁶ Unidad de Investigación Financiera de la Fiscalía General de La República, “Estudio estratégico: Mercado de bienes raíces en El Salvador 2024” (El Salvador, julio de 2024), 18.

²⁷ *Ibíd*em, 19.

²⁸ *Ídem*, 19.

Adoptar tecnologías avanzadas puede mejorar significativamente la capacidad para detectar y prevenir el LA/FT en el sector inmobiliario”²⁹.

“4). Procedimientos y Formularios de Cumplimiento

Implementar y mantener procedimientos y formularios de cumplimiento que ayuden a estandarizar y documentar las medidas preventivas”³⁰.

En ese orden de ideas, una supervisión efectiva en el sector inmobiliario de El Salvador es esencial para mitigar los riesgos de lavado de dinero y garantizar la integridad del sistema financiero, ya que la implementación de medidas preventivas y un control regulatorio más estricto, principalmente enfocado en el fortalecimiento de la debida diligencia del cliente, asimismo, en el monitoreo y reporte de operaciones sospechosas, el uso de tecnología avanzada y la adopción de procedimientos y formularios de cumplimiento, son fundamentales para prevenir ilícito penal del lavado de dinero en el sector inmobiliario del país.

El fortalecimiento de la debida diligencia del cliente asegura que las transacciones inmobiliarias estén respaldadas por información verificada, con la que se pueda comprobar el origen de los fondos, lo que reduce la posibilidad de que se utilice el sector inmobiliario para el lavado de dinero, asimismo, un sistema eficaz de monitoreo y reporte de operaciones sospechosas facilita la identificación de actividades que podrían estar relacionadas con el referido delito o que se puedan producir otros delitos como el financiamiento del terrorismo, permitiendo a las entidades correspondientes actuar de una manera efectiva.

De igual manera, es importante destacar, que el uso de tecnología avanzada, como análisis de datos y herramientas de inteligencia artificial, mejora significativamente la capacidad de detectar operaciones sospechosas, proporcionando a las instituciones gubernamentales una ventaja importante en la lucha contra el lavado de dinero, a su vez, la implementación de procedimientos y formularios de cumplimiento permite que los procesos de prevención sean efectivos, consistentes y documentados, garantizando que las medidas regulatorias se apliquen adecuadamente en todo momento.

²⁹ Ídem, 19

³⁰ Ídem, 19

En ese sentido, dichas estrategias no solo refuerzan la transparencia y la responsabilidad en el sector inmobiliario, sino que también permiten reducir las vulnerabilidades que los delincuentes pueden explotar, de este modo, una supervisión efectiva y la aplicación de estas acciones contribuyen a que el sector inmobiliario sea un sector menos atractivo para el lavado de dinero, incrementando la confianza en el sector inmobiliario y protegiendo la economía del país frente a los riesgos asociados a actividades delictivas.

VI. Impacto de la falta de supervisión en el sector inmobiliario en El Salvador.

“En la actualidad el sector de bienes raíces y agentes inmobiliarios es considerado uno de los más vulnerable para el delito de lavado de dinero, además de ser uno de los métodos utilizado por las organizaciones criminales, debido a que se puede llevar a cabo en una sola operación, y puede convertir fácilmente una alta cantidad de efectivo ilícito, también el criminal puede desviar el origen del fondo que es proveniente de actividades ilícitas, y como en consecuencia tiene un impacto económico para los países que son afectados, así como para el sector inmobiliario nacional e internacional, por lo que los organismos internacionales están en la lucha por el desarrollo y aplicación de estándares para prevenir y detectar el delito de lavado de dinero”³¹.

El sector de bienes raíces, y especialmente los agentes inmobiliarios son vulnerables delito del lavado de dinero, lo anterior, en razón que las organizaciones criminales prefieren dicho sector económico ya que les permite realizar múltiples operaciones, ya sean de una pequeña o gran cantidad de dinero en una sola transacción, lo que facilita convertir fondos provenientes de actividades ilícitas en activos aparentemente legítimos, además, a través de estas transacciones, los criminales pueden ocultar el origen ilícito del dinero, el cual proviene de diversas actividades ilegales, dicha situación tiene un impacto negativo en la economía del país, principalmente perjudicando el sector inmobiliario del país, por esta razón, se debe

³¹ Kenenh Yeltsin Ángel Gómez, Jackeline Beatriz Larios De Hernández y Paola Giselle Martínez Rivera, “DISEÑO DE UN MODELO DE EVALUACIÓN DE CONTROL INTERNO ENFOCADO A LA PREVENCIÓN DE LAVADO DE DINERO Y ACTIVOS EN EMPRESAS DEL SECTOR BIENES RAÍCES Y AGENTES INMOBILIARIOS EN EL MUNICIPIO DE SAN SALVADOR”, (Tesis de grado, Universidad de El Salvador, 2019), 8.

de tener una supervisión más eficaz de los controles regulatorios para el lavado de dinero en el sector inmobiliario.

Riesgos de Lavado de Dinero en el Sector inmobiliario de El Salvador

“El sector inmobiliario podría convertirse en vulnerable al lavado de dinero debido a la naturaleza y el valor de las transacciones que se realizan. A continuación, se desarrollan los subtemas clave para identificar y analizar los riesgos de lavado de dinero en este sector en El Salvador”³².

Asimismo, *“a los delincuentes les resultan atractivos aquellos sectores que aplican o que se cree que aplican regulaciones y medidas de mitigación menos exhaustivas, o aquellos que carecen de supervisión. La compra de bienes inmuebles permite el movimiento de grandes cantidades de fondos de una sola vez en una única operación, en contraposición con múltiples operaciones de menor valor. En muchos países, los requisitos relevantes en materia ALA/CFT son mínimos. A diferencia del sector bancario, del de seguros, de las empresas de servicios monetarios y de otros sectores, los compradores y los vendedores de bienes inmuebles no tienden a mantener una relación sostenida en el tiempo con un sujeto regulado, lo que puede generar dificultades para los supervisores y para los profesionales que forman parte del sector inmobiliario al momento de analizar conjuntos de operaciones y de identificar actividades sospechosas. Las características de las operaciones también reducen el nivel de comprensión de los perfiles del cliente y el incentivo para investigar e implementar de manera adecuada los requisitos de debida diligencia del cliente”³³.*

De igual manera es importante destacar que *“las autoridades indican que han identificado como fuentes principales de riesgo que afectan al sector del sistema financiero aquellas que surgen del tráfico de estupefacientes, la evasión fiscal, comercio de personas y el contrabando de dinero, así como las actividades extorsivas asociadas a grupos criminales denominados “maras” y actividades de crimen organizado. El riesgo del FT no se considera como una amenaza de importancia dentro del sector financiero ya que no se ha identificado*

³² Unidad de Investigación Financiera de la Fiscalía General de La República, “Estudio estratégico: Mercado de bienes raíces en El Salvador 2024” (El Salvador, julio de 2024), 15.

³³ Grupo de Acción Financiera Internacional (GAFI), “GUÍA PARA UN ENFOQUE BASADO EN RIESGO” (julio de 2022), 19.

ningún caso o problema potencial en el país que pueda ser considerado como indicador de riesgo”³⁴.

El sector inmobiliario es vulnerable a que se utilice como mecanismo para el lavado de dinero, principalmente debido a la naturaleza de las transacciones que se realizan por la naturaleza de dicho sector económico, ya que suelen ser de altas cantidades de dinero y pueden realizarse en una sola operación, es por ello que los delincuentes consideran atractivos aquellos sectores que aplican regulaciones menos estrictas o que carecen de supervisión, ya que se les permite mover grandes cantidades de dinero en una sola transacción, lo cual resulta menos susceptibles de ser rastreadas en comparación con múltiples transacciones de menores cantidades de dinero.

Además, en muchos países, como es el caso de El Salvador, los requisitos en materia de prevención de lavado de dinero y contra el financiamiento del terrorismo son mínimos en el sector inmobiliario, comparados con otros sectores económicos de más como es el caso del sector financiero, en el sector inmobiliario no existe una relación continua y prolongada con los compradores y vendedores, y esto dificulta que las entidades encargadas de supervisar el sector inmobiliario identifiquen patrones sospechosos o transacciones inusuales, ya que no tiene la debida diligencia cuando se realizan transacciones en este sector económico del país.

VII. Estándares internacionales en la Prevención del Lavado de Dinero.

Existen varios estándares internacionales en cuanto a la prevención del lavado de dinero en el Sector inmobiliario, entre los más conocidos se encuentran las recomendaciones del Grupo de Acción Financiera Internacional (GAFI), específicamente la recomendación número 22, la cual establece lo siguiente:

“Los requisitos de debida diligencia del cliente y el mantenimiento de registros establecidos en las Recomendaciones 10, 11, 12, 15 y 17, se aplican a las Actividades y Profesiones No Financieras Designadas (APNFD) en las siguientes situaciones:

³⁴ Grupo de Acción Financiera del Caribe, “Informe de Evaluación Mutua, Anti Lavado de Dinero Contra el Financiamiento del Terrorismo (ALD/CFT), El Salvador” (septiembre 6 del 2010), 4.

(a) *Casinos – cuando los clientes se involucran en transacciones financieras por un monto igual o mayor al umbral designado aplicable.*

(b) *Agentes inmobiliarios – cuando éstos se involucran en transacciones para sus clientes concerniente a la compra y venta de bienes inmobiliarios.*

(c) *Comerciantes de metales preciosos y comerciantes de piedras preciosas – cuando éstos se involucran en alguna transacción en efectivo con un cliente por un monto igual o mayor al del umbral designado aplicable.*

(d) *Abogados, notarios, otros profesionales jurídicos independientes y contadores – cuando se disponen a realizar transacciones o realizan transacciones para sus clientes sobre las siguientes actividades”.*³⁵

VIII. Conclusiones.

El análisis del sector inmobiliario de El Salvador demuestra una serie de deficiencias en la supervisión de los controles regulatorios, los cuales limitan la efectividad de la prevención del lavado de dinero en dicho sector económico del país, asimismo, la falta de supervisión, combinada con la ausencia de controles regulatorios más específicos y efectivos, ha permitido que este sector sea altamente vulnerable para que grupos delictivos utilicen este sector como medio para el lavado de dinero, esta vulnerabilidad se deriva, en gran parte, de la incapacidad de los entes supervisores para implementar y garantizar un seguimiento riguroso de las medidas de prevención, tales como la debida diligencia de los clientes de dicho sector, así como el monitoreo de operaciones sospechosas o transacciones inusuales y el uso de tecnología avanzada para detectar posibles riesgos.

El fortalecimiento de la debida diligencia del cliente es importante y fundamental, para evitar que el sector inmobiliario sea violentado y utilizado para el cometimiento de actividades ilícitas, pero actualmente el país se enfrenta a importantes barreras, como la limitada capacitación del personal encargado de supervisar los controles regulatorios, asimismo como la falta de coordinación entre las instituciones gubernamentales involucradas, además, el sector inmobiliario presenta ciertas características particulares que

³⁵ Grupo de Acción Financiera Internacional (GAFI), “Recomendación número 22”.

dificultan la supervisión efectiva, tales como la realización de transacciones en las cuales la cantidad de dinero es alta, además que la mayoría de transacciones se realizan en una única operación y la falta de una relación continua entre compradores, vendedores y sujetos regulados, limitan la posibilidad de comprender el perfil del cliente y detectar comportamientos sospechosos o inusuales.

Asimismo, la implementación inadecuada de sistemas de monitoreo y reporte de operaciones sospechosas o inusuales refleja una falla en la supervisión efectiva de los controles regulatorios, lo que permite a los delincuentes vulnerar y aprovecharse de la falta de supervisión de los controles regulatorios para la prevención del lavado de dinero en el sector inmobiliario, lo anterior, se ve agravado por la falta de cooperación entre las entidades gubernamental y la escasa asignación de recursos financieros y humanos para llevar a cabo controles de supervisión efectivos comparados con otros sectores regulados en el país como lo es el sector financiero; el sector inmobiliario carece de una supervisión exhaustiva, lo cual incrementa su atractivo para el lavado de dinero.

A un nivel internacional, El Salvador debe acoplarse con los estándares y recomendaciones emitidos por entidades internacionales, como el Grupo de Acción Financiera Internacional (GAFI), el cual establece la necesidad de un enfoque basado en riesgos y una supervisión constante y efectiva para el sector inmobiliario de El Salvador, sin embargo, el cumplimiento de estas recomendaciones sigue siendo insuficiente, con discrepancias significativas en la implementación que generan vulnerabilidades adicionales.

Aunado a lo anterior, el uso limitado de tecnología avanzada para identificar y monitorear transacciones sospechosas o inusuales representa otra deficiencia importante para supervisar los controles regulatorios encargados de evitar que se vulnere dicho sector económico, debido a lo anterior, es necesaria la adopción de herramientas tecnológicas más sofisticadas que permitan una mejora sustancial en la detección de patrones de comportamiento sospechosos o inusuales y en la identificación de posibles casos en los cuales se pretenda lavar dinero, además, la falta de procedimientos previamente establecidos y formularios de cumplimiento impide una documentación adecuada de las medidas preventivas para el lavado de dinero en el sector inmobiliario.

En conclusión, la falta de supervisión efectiva de los controles regulatorios y la implementación deficiente de los mismos en el sector inmobiliario de El Salvador constituye un serio obstáculo para la lucha contra el lavado de dinero, ya que para enfrentar estos desafíos, es esencial que El Salvador adopte medidas efectivas; como el fortalecimiento de la capacidad de las instituciones gubernamentales, y la asignación de los recursos adecuados, la implementación de tecnologías avanzadas y el fomento de una mayor cooperación entre las instituciones públicas y privadas del país, solo a través supervisión efectiva en el marco regulatorio podría reducir la vulnerabilidad del sector inmobiliario y mitigar los riesgos asociados al lavado de dinero en El Salvador.

IX. Bibliografía.

Ángel Gómez, Kenenh Yeltsin, Jackeline Beatriz Larios de Hernández, y Paola Giselle Martínez Rivera. “Diseño de un Modelo de Evaluación de Control Interno Enfocado a la Prevención de Lavado de Dinero y Activos en Empresas del Sector Bienes Raíces y Agentes Inmobiliarios en el Municipio de San Salvador.” Tesis de grado, Universidad de El Salvador, 2019.

Asamblea Legislativa de El Salvador. Ley Contra el Lavado de Dinero y Activos. El Salvador, 1998.

Asamblea Legislativa de El Salvador. Ley Especial de Lotificación y Parcelaciones para Uso Habitacional. El Salvador, 2012.

Asamblea Legislativa de El Salvador. Ley Especial de Extinción de Dominio y de la Administración de Bienes de Origen o Destinación Ilícita. El Salvador, 2013.

Asamblea Legislativa de El Salvador. Ley de Arrendamiento Financiero. El Salvador.

Asamblea Legislativa de El Salvador. Ley Orgánica del Banco Central de Reserva de El Salvador. El Salvador, 1991.

Gómez Melara, Diana Patricia, Manuel Alexander Portillo Hernández, y Jonathan Josué Rivera Díaz. “Diseño de un Sistema de Gestión de Riesgos para la Prevención de

Lavado de Dinero y Activos en Empresas Inmobiliarias del Municipio de San Salvador.” Tesis de grado, Universidad de El Salvador, 2017.

Grupo de Acción Financiera Internacional (GAFI). “Guía para un Enfoque Basado en Riesgo.” Julio de 2022.

Grupo de Acción Financiera del Caribe. “Informe de Evaluación Mutua, Anti Lavado de Dinero Contra el Financiamiento del Terrorismo (ALD/CFT), El Salvador.” Septiembre, 2010.

Unidad de Investigación Financiera de la Fiscalía General de la República. “Estudio Estratégico: Mercado de Bienes Raíces en El Salvador 2024.” El Salvador, julio, 2024.

“ssf.gob.sv.” Superintendencia del Sistema Financiero. Accedido el [fecha de acceso]. <https://ssf.gob.sv/supervision-financiera/>.

“uif.gob.sv.” Unidad de Investigación Financiera. Accedido el [fecha de acceso]. <https://www.uif.gob.sv/quienes-somos/>.