



**República Bolivariana de Venezuela**  
**Universidad de Los Andes**  
**Facultad de Ciencias Económicas y Sociales**  
**Instituto de Investigaciones en Administración**  
**Maestría en Administración Mención Finanzas**

**EL COMPLIANCE COMO ESTRATEGIA PARA LA  
MITIGACIÓN DE RIESGOS EN LAS EMPRESAS AFILIADAS A  
LA CÁMARA INMOBILIARIA DEL ESTADO BOLIVARIANO  
DE MÉRIDA**

Autor: Jorge E. Meleán Brito

Tutora: Laura Obando

2025

Reconocimiento

## **DEDICATORIA**

Dedicado a GISELLE SOFÍA SÁNCHEZ MELEÁN y  
MURIEL MARÍA GALARRAGA VILORIA.

[Www.bdigital.ula.ve](http://Www.bdigital.ula.ve)

III  
Reconocimiento

## AGRADECIMIENTOS

En agradecimiento a:

DIOS padre y creador,

Mi esposa; MURIEL MARÍA GALARRAGA VILORIA,

Mis padres; MELITZA BRITO RIVERO y JORGE MELEÁN VILORIA,

Mis hermanos; ANDREA y RAMSES,

Mi familia, y

Mi tutora; LAURA OBANDO.

Www.bdigital.ula.ve

## ÍNDICE GENERAL

|                                                 |      |
|-------------------------------------------------|------|
| DEDICATORIA.....                                | III  |
| AGRADECIMIENTOS.....                            | IV   |
| ÍNDICE GENERAL .....                            | V    |
| ÍNDICE DE TABLAS.....                           | XI   |
| ÍNDICE DE GRÁFICOS .....                        | XI   |
| ÍNDICE DE FIGURAS.....                          | XI   |
| RESUMEN.....                                    | XIII |
| INTRODUCCIÓN .....                              | 1    |
| CAPÍTULO I.....                                 | 5    |
| EL PROBLEMA.....                                | 5    |
| Planteamiento del Problema .....                | 5    |
| El <i>compliance</i> en Venezuela .....         | 10   |
| Objetivos de la investigación .....             | 12   |
| Objetivo General.....                           | 12   |
| Objetivos Específicos.....                      | 13   |
| Justificación de la investigación .....         | 13   |
| Alcance y Limitaciones de la investigación..... | 15   |
| CAPÍTULO II .....                               | 17   |
| MARCO TEÓRICO .....                             | 17   |
| Antecedentes de la investigación .....          | 17   |
| Tesis de grado .....                            | 18   |
| Artículos científicos.....                      | 22   |
| Bases Teóricas .....                            | 26   |

|                                                                                                |    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Responsabilidad social empresarial .....                                                       | 26 |
| Origen del <i>compliance</i> .....                                                             | 28 |
| El <i>compliance</i> .....                                                                     | 30 |
| Características del <i>compliance</i> .....                                                    | 33 |
| 1.- Decisión de la Junta Directiva .....                                                       | 33 |
| 2.- Carácter preventivo.....                                                                   | 34 |
| 3.- Modela el comportamiento de los agentes que intervienen en la actividad económica<br>..... | 34 |
| 4.- Persigue y monitorea el cumplimiento ético normativo .....                                 | 34 |
| 5.- Sanciona el incumplimiento de las regulaciones .....                                       | 35 |
| 6.- Es utilizado como defensa ante eventuales procesos administrativos o judiciales.....       | 35 |
| Programa de cumplimiento .....                                                                 | 36 |
| 1.- Asesoramiento o Consejería .....                                                           | 38 |
| 2.- Políticas y procedimientos de cumplimiento.....                                            | 38 |
| 3.- Comunicación.....                                                                          | 39 |
| 4.- Cuestiones éticas.....                                                                     | 39 |
| 5.- Entrenamiento y educación .....                                                            | 40 |
| 6.- Vigilancia.....                                                                            | 40 |
| 7.- Evaluación de riesgos y controles internos.....                                            | 40 |
| 8.- Relaciones regulatorias.....                                                               | 41 |
| 9.- Investigaciones .....                                                                      | 41 |
| Oficial de cumplimiento .....                                                                  | 44 |
| Características personales del Oficial de cumplimiento .....                                   | 45 |

|                                                                                                                                                                                                        |    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1.- Integridad.....                                                                                                                                                                                    | 46 |
| 2.- Reputación.....                                                                                                                                                                                    | 46 |
| 3.- Carácter fuerte .....                                                                                                                                                                              | 46 |
| 4.- Autoridad.....                                                                                                                                                                                     | 47 |
| Riesgo .....                                                                                                                                                                                           | 47 |
| 1.- Riesgo operacional .....                                                                                                                                                                           | 48 |
| 2.- Riesgo de Mercado .....                                                                                                                                                                            | 48 |
| 3.- Riesgo de contagio.....                                                                                                                                                                            | 49 |
| 4- Riesgo reputacional .....                                                                                                                                                                           | 50 |
| 5.- Riesgo legal .....                                                                                                                                                                                 | 51 |
| Gestión de riesgo.....                                                                                                                                                                                 | 53 |
| Objetivo de la gestión de riesgo.....                                                                                                                                                                  | 54 |
| Estrategia.....                                                                                                                                                                                        | 55 |
| Gestión estratégica .....                                                                                                                                                                              | 56 |
| Bases Normativas.....                                                                                                                                                                                  | 57 |
| Constitución de la República Bolivariana de Venezuela.....                                                                                                                                             | 57 |
| Código Civil.....                                                                                                                                                                                      | 59 |
| Código de Comercio .....                                                                                                                                                                               | 60 |
| Ley Orgánica Contra la Delincuencia Organizada y Financiamiento al Terrorismo.....                                                                                                                     | 61 |
| Providencia Administrativa ONCDOFT-002-2021. Normativa para el Registro Unificado de Sujetos Obligados ante la Oficina Nacional Contra la Delincuencia Organizada y Financiamiento al Terrorismo ..... | 67 |

|                                                                                                                                                                                                     |           |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| Evaluación Nacional de Riesgo 2024 en Legitimación de Capitales, Financiamiento al Terrorismo y Financiamiento de la Proliferación de Armas de Destrucción Masiva .....                             | 67        |
| Circular UNIF-DG-DSU-001125. Señales de alerta, Controles internos y Directrices relacionadas con los reportes de Actividades Sospechosas .....                                                     | 68        |
| Circular UNIF-DDG-DGOE-003085 Instructivo para la Elaboración de los Reportes de Actividades Sospechosas (RAS) por parte de otras Actividades y Profesiones No Financieras Designadas (APNFD) ..... | 69        |
| Ley Contra la Corrupción .....                                                                                                                                                                      | 70        |
| Estatuto de la Cámara Inmobiliaria de Venezuela .....                                                                                                                                               | 72        |
| Código de Ética del Profesional Inmobiliario .....                                                                                                                                                  | 73        |
| Norma ISO 31000:2018 .....                                                                                                                                                                          | 76        |
| Norma ISO 37301:2021 .....                                                                                                                                                                          | 76        |
| Sistema de variables .....                                                                                                                                                                          | 77        |
| Operacionalización de variables .....                                                                                                                                                               | 78        |
| <b>CAPÍTULO III .....</b>                                                                                                                                                                           | <b>81</b> |
| <b>MARCO METODOLÓGICO .....</b>                                                                                                                                                                     | <b>81</b> |
| Enfoque de la investigación .....                                                                                                                                                                   | 81        |
| Tipo de investigación .....                                                                                                                                                                         | 82        |
| Diseño de investigación .....                                                                                                                                                                       | 82        |
| Población y Muestra .....                                                                                                                                                                           | 83        |
| Población .....                                                                                                                                                                                     | 84        |
| Muestra .....                                                                                                                                                                                       | 84        |
| Técnicas e instrumentos de recolección de datos .....                                                                                                                                               | 85        |

|                                                                                                                                                                                                                                                           |            |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| Validez y Confiabilidad del instrumento .....                                                                                                                                                                                                             | 87         |
| Técnica de Análisis de datos .....                                                                                                                                                                                                                        | 87         |
| <b>CAPÍTULO IV .....</b>                                                                                                                                                                                                                                  | <b>89</b>  |
| <b>PRESENTACIÓN Y ANÁLISIS DE RESULTADOS .....</b>                                                                                                                                                                                                        | <b>89</b>  |
| 1.- Analizar el marco regulatorio aplicable a las obligaciones de prevención, gestión y control de riesgos en el sector inmobiliario .....                                                                                                                | 89         |
| 2.- Identificar los tipos de riesgos vinculados a las operaciones inmobiliarias, especialmente aquellos relacionados con Legitimación de Capitales, Financiamiento al Terrorismo y Financiamiento a la Proliferación de Armas de Destrucción Masiva ..... | 92         |
| Ámbito económico.....                                                                                                                                                                                                                                     | 93         |
| 1. Riesgo operacional.....                                                                                                                                                                                                                                | 93         |
| 2. Riesgo legal.....                                                                                                                                                                                                                                      | 93         |
| 3. Riesgo de contagio.....                                                                                                                                                                                                                                | 94         |
| 4. Riesgo reputacional.....                                                                                                                                                                                                                               | 94         |
| Grado de probabilidad, impacto o severidad de daño .....                                                                                                                                                                                                  | 94         |
| 1. Riesgo Alto .....                                                                                                                                                                                                                                      | 95         |
| 2. Riesgo Moderado .....                                                                                                                                                                                                                                  | 95         |
| 3. Riesgo Bajo.....                                                                                                                                                                                                                                       | 95         |
| 3.- Determinar el nivel de cumplimiento de los procesos, controles y obligaciones de las empresas afiliadas a la Cámara Inmobiliaria del Estado Bolivariano de Mérida en materia de <i>compliance</i> .....                                               | 97         |
| <b>CAPÍTULO V.....</b>                                                                                                                                                                                                                                    | <b>103</b> |
| <b>CONCLUSIONES.....</b>                                                                                                                                                                                                                                  | <b>103</b> |

|                                                                                                                                                                                                                     |            |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| <b>CAPÍTULO VI.....</b>                                                                                                                                                                                             | <b>107</b> |
| <b>RECOMENDACIONES.....</b>                                                                                                                                                                                         | <b>107</b> |
| <b>LINEAMIENTOS ESTRATÉGICOS DE COMPLIANCE ORIENTADOS A FORTALECER LA MITIGACIÓN DE RIESGOS EN MATERIA DE LC/FT/FPADM DE LAS EMPRESAS AFILIADAS A LA CÁMARA INMOBILIARIA DEL ESTADO BOLIVARIANO DE MÉRIDA .....</b> | <b>107</b> |
| Estrategia de reforzamiento del liderazgo, responsabilidad y compromiso de los gobiernos corporativos de las Inmobiliarias con la mitigación de riesgos .....                                                       | 107        |
| Estrategia de adecuación de la organización a las exigencias legales .....                                                                                                                                          | 108        |
| Estrategia de capacitación.....                                                                                                                                                                                     | 108        |
| Estrategias de monitoreo, supervisión y certificación .....                                                                                                                                                         | 108        |
| <b>REFERENCIAS.....</b>                                                                                                                                                                                             | <b>111</b> |
| <b>ANEXO A .....</b>                                                                                                                                                                                                | <b>119</b> |
| <b>VALIDACIÓN DE INSTRUMENTOS .....</b>                                                                                                                                                                             | <b>119</b> |
| <b>ANEXO B .....</b>                                                                                                                                                                                                | <b>127</b> |
| <b>GUÍA DE OBSERVACIÓN DOCUMENTAL .....</b>                                                                                                                                                                         | <b>127</b> |
| <b>ANEXO C .....</b>                                                                                                                                                                                                | <b>131</b> |
| <b>CUESTIONARIO .....</b>                                                                                                                                                                                           | <b>131</b> |

## ÍNDICE DE TABLAS

|                                                                                                                 |    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| <b>Tabla 1</b> Países que exigen el cumplimiento normativo.....                                                 | 9  |
| <b>Tabla 2</b> Resumen Antecedentes de la investigación .....                                                   | 24 |
| <b>Tabla 3</b> Operacionalización de Variables .....                                                            | 79 |
| <b>Tabla 5</b> Grado de cumplimiento.....                                                                       | 88 |
| <b>Tabla 6</b> Marco regulatorio de las obligaciones de Prevención de riesgos en el Sector<br>Inmobiliario..... | 90 |
| <b>Tabla 7</b> Marco regulatorio de las obligaciones de Gestión de riesgos en el Sector Inmobiliario            | 91 |
| <b>Tabla 8</b> Marco regulatorio de las obligaciones de Control de riesgos en el Sector Inmobiliario            | 92 |

## ÍNDICE DE GRÁFICOS

|                                                                |     |
|----------------------------------------------------------------|-----|
| <b>Gráfico 1.</b> Capacitaciones recibidas en materia de ..... | 98  |
| <b>Gráfico 2.</b> Tipos de riesgo.....                         | 99  |
| <b>Gráfico 3.</b> Conservación de documentos y registros.....  | 100 |

## ÍNDICE DE FIGURAS

|                                                                                   |    |
|-----------------------------------------------------------------------------------|----|
| <b>Figura 1.</b> Características del <i>compliance</i> . .....                    | 36 |
| <b>Figura 2.</b> Áreas que integran el Programa de cumplimiento. ....             | 37 |
| <b>Figura 3.</b> Clasificación de las funciones del Programa de cumplimiento..... | 42 |
| <b>Figura 4.</b> Funciones del Oficial de cumplimiento.....                       | 44 |
| <b>Figura 5.</b> Clasificación del Riesgo. ....                                   | 52 |
| <b>Figura 6</b> Objetivos específicos de la Gestión de Riesgos .....              | 54 |
| <b>Figura 7</b> Etapas de la gestión de riesgos .....                             | 68 |
| <b>Figura 8.</b> Estrategia de investigación.....                                 | 83 |

[Www.bdigital.ula.ve](http://Www.bdigital.ula.ve)



**República Bolivariana de Venezuela**  
**Universidad de Los Andes**  
**Facultad de Ciencias Económicas y Sociales**  
**Instituto de Investigaciones en Administraciones**  
**Maestría en Administración Mención Finanzas**

**El *Compliance* como estrategia para la mitigación de riesgos en las empresas afiliadas a la Cámara Inmobiliaria del estado Bolivariano de Mérida**

**Autor:** Jorge E Meleán Brito

**Tutor:** Dra. Laura Obando

Mérida, 03 de diciembre de 2025

**RESUMEN**

La presente investigación tiene como finalidad proponer el *compliance* como estrategia para mitigar los riesgos de legitimación de capitales, financiamiento al terrorismo y financiamiento a la proliferación de armas de destrucción masivas (LC/FT/FPADM) de las empresas afiliadas a la Cámara Inmobiliaria del estado Bolivariano de Mérida. La investigación se desarrolla desde el paradigma cuantitativo, de tipo descriptivo de campo no experimental, transaccional, empleando como población las empresas afiliadas a la referida Cámara. En tal sentido, pese a que las operaciones inmobiliarias son un medio atractivo para ocultar el origen de los fondos y la identidad de los beneficiarios, se pudo determinar que pocas inmobiliarias reconocen los tipos de riesgo asociados a la LC/FT/FPADM, siendo necesario aplicar el *compliance* por medio de las estrategias de reforzamiento de liderazgo, responsabilidad y compromiso, adecuación de la estructura organizacional, la capacitación, monitoreo, supervisión y certificación para mitigar su exposición a los riesgos.

**Palabras claves:** *Compliance*, mitigación, riesgos, ética, inmobiliarias.

[Www.bdigital.ula.ve](http://Www.bdigital.ula.ve)

## INTRODUCCIÓN

La globalización, el desarrollo tecnológico y la transfronterización en las relaciones económicas, han supuesto para las empresas un reto, en cuanto a su capacidad para adaptarse a un mercado cada vez más volátil y cambiante, que les exige no solo ser más competitivas, en cuanto a su disposición, para diferenciarse de sus competidores, a través de la generación de un producto o la prestación de un servicio, sino que además les demanda, el poder generar propuesta para procesar la información de su entorno, de una manera óptima.

Estos cambios han traído como consecuencia, que las empresas adquieran un rol activo, en cuanto a la prevención de riesgos por incumplimiento, por parte de sus miembros y partes interesadas, con la finalidad de evitar la comisión de conductas antijurídicas como el soborno, la corrupción u otra tipificada como delito, generando para éstas el deber de adecuar su estructura para atender a esta responsabilidad.

A tal efecto, el *compliance*, se presenta como una responsabilidad para las personas jurídicas, que puede contribuir a asegurar la gestión, prevención y cumplimiento del marco regulatorio sobre el cual estas desarrollan su actividad económica, en aras de mitigar la comisión de algún hecho punible.

Dentro del marco regulatorio venezolano, se aprecia que, con la entrada en vigencia de la Ley Orgánica Contra la Delincuencia Organizada y Financiamiento al Terrorismo, las personas jurídicas que tengan como actividad económica la compraventa de bienes raíces, tienen el deber de establecer mecanismos especiales sobre negocios y transacciones orientados a crear procedimientos y establecer normas internas de prevención y control sobre sus clientes o usuarios.

En ese orden de ideas, la Circular UNIF-DG-DSU-001125, de fecha 03 de abril de 2024, emitida por la Unidad Nacional de Inteligencia Financiera, dispone en su punto 4 denominado

“*Controles Internos*” el deber de los actores del sector inmobiliario de adoptar “*una cultura de cumplimiento e instaurar políticas, procedimientos y controles de administración integral de riesgos*” en materia de Legitimación de Capitales, Financiamiento al Terrorismo y Financiamiento de la Proliferación de Armas de Destrucción Masiva (LC/FT/FPADM en lo sucesivo).

En tal sentido, la presente investigación, tiene como objetivo general proponer el *compliance* como estrategia para la mitigación de riesgos en las empresas afiliadas a la Cámara Inmobiliaria del estado Bolivariano de Mérida, siendo la misma desarrollada en seis (6) capítulos, desglosados de la siguiente manera:

Capítulo I, denominado “El Problema”; en el cual se realiza la presentación y justificación del problema de investigación, a través de su debido planteamiento, se formulan las interrogantes de investigación, se define el objetivo general y los objetivos específicos de la misma y se establecen tanto la justificación como el alcance y limitación de la investigación.

Capítulo II, denominado “Marco Teórico”; empleado para desarrollar los antecedentes que rodean la investigación, así como sus bases teóricas y normativas.

Capítulo III, denominado “Marco Metodológico”; en el cual, se describe el enfoque, diseño y tipo de investigación utilizado, así como la técnica e instrumentos a ser aplicados.

Capítulo IV, denominado “Presentación y Análisis de resultados”, en el cual se desarrollan y presentan los resultados obtenidos durante el desarrollo y aplicación de los instrumentos de la presente investigación.

Capítulo V, denominado “Conclusiones”; dedicado a presentar las conclusiones obtenidas con ocasión al desarrollo de la presente investigación.

Capítulo VI, denominado “Recomendaciones”, en el cual se presenta una propuesta de lineamientos estratégicos para mitigar los riesgos en materia de LC/FT/FPADM de las empresas afiliadas a la Cámara Inmobiliaria del estado Bolivariano de Mérida.

[Www.bdigital.ula.ve](http://Www.bdigital.ula.ve)

[Www.bdigital.ula.ve](http://Www.bdigital.ula.ve)

4  
Reconocimiento

## **CAPÍTULO I**

### **EL PROBLEMA**

El presente capítulo, tiene como finalidad desarrollar el planteamiento del problema junto a las interrogantes que motivan la presente investigación. Asimismo, se presenta tanto el objetivo general como los cuatro objetivos específicos, describiendo posteriormente la justificación de la elección de la referida investigación, vinculándola con algunas líneas de investigación del Instituto de Investigaciones en Administración, para posteriormente presentar el alcance y las limitaciones de la investigación.

#### **Planteamiento del Problema**

Las empresas, son un tipo de organización que tienen como propósito; obtener ingresos a favor de sus propietarios, generar bienestar a favor de terceros y servir de pilar de la actividad económica de la sociedad en la cual se desarrollan, mediante la generación de empleos, la creación de bienes o la prestación de servicios para satisfacer las necesidades de los consumidores y contribuir con el financiamiento del gasto público.

El desarrollo y crecimiento económico a lo largo del siglo XX y en las décadas posteriores, originó una serie de acontecimientos internacionales, entre los que se destaca la globalización, la cual, es definida por De la Dehesa (2000) como el “proceso dinámico de creciente libertad e integración mundial de los mercados de trabajo, bienes, servicios, tecnología y capitales” (p. 294), este fenómeno favoreció el intercambio y libre circulación de bienes y servicios entre naciones, permitiendo el crecimiento y desarrollo de las empresas.

En ese orden de ideas, los Estados, en aras de controlar el crecimiento, desarrollo y funcionamiento de las empresas dentro de la sociedad, se ocuparon de hacerlas acreedoras de diferentes derechos y obligaciones.

Entre estas obligaciones, se aprecia la responsabilidad social empresarial, definida por Bowen (1953) como “la obligación adquirida por el empresario de perseguir políticas, tomar decisiones o seguir líneas de acción deseables o que se alineen con los objetivos y valores de nuestra sociedad” (p. 6), con lo cual, las organizaciones comienzan a ser consideradas como un ciudadano más, por su manera de relacionarse con el Estado y los terceros. (Bazán, Olías & Cortés, 2018, p. 20).

En ese sentido, los acontecimientos que permitieron el crecimiento económico y el correspondiente desarrollo empresarial, a su vez, generaron incentivos y oportunidades para que, algunas empresas realizarán una serie de actuaciones dentro del mercado, consideradas poco éticas, tal como se evidenció del escándalo e investigación desarrollada con ocasión al *Water-Gate*, en 1972 en los Estados Unidos, que demostró el entramado de corrupción y sobornos realizados por diferentes empresas estadounidenses en el extranjero, con la intención de verse favorecidas en negocios u obtener mejores beneficios en las transacciones realizadas en mercados extranjeros (Thompson, 2014, p. 201).

Esta investigación, originó que para el año 1977 el Congreso de los Estados Unidos sancionara la Ley de Prácticas Corruptas en el Extranjero, como medida para evitar pagos a funcionarios extranjeros por parte de personas y entidades que operaran en los Estados Unidos, convirtiéndose, en la primera pieza legislativa destinada a regular la conducta de las personas jurídicas en el extranjero para mitigar la corrupción y demás delitos económicos, incorporando así un catálogo de prácticas y pagos prohibidos, así como una disposición referente a las prácticas

contables que deben llevar a cabo las empresas estadounidenses o extranjeras que coticen en el mercado de valores de los Estados Unidos.

Posteriormente, debido a dos (2) importantes escándalos financieros relacionados, el primero con el fraude contable y financiero de la empresa energética *Enron* en 2001, originado por la alteración de sus balances financieros, en los cuales los pasivos se reflejaban como activos, los créditos se presentaban como ingresos y se hacía uso de información privilegiada.

Y el segundo, de la empresa del sector de telecomunicaciones *WorldCom* de 2002, relacionado con la forma irregular de reflejar sus estados financieros, en el cual de manera artificial se alteraban los ingresos netos y beneficios brutos, mediante la presentación de gastos, como gastos de capital, alterando las fechas de la presentación de los mismos y el valor de sus acciones.

El Congreso de los Estados Unidos, sancionó en el año 2002 la *Ley Sarbanes-Oxley*, con la finalidad de mitigar la falta de supervisión, control y transparencia en la presentación de los estados financieros de las empresas que cotizan en los mercados de valores de los Estados Unidos y con ello monitorear sus conductas y reducir el riesgo de alteración de valores.

A saber, de Berk, DeMarzo y Harford los escándalos de *Enron* y *WorldCom* “ponen de relieve la importancia que tiene para los inversores que los estados financieros de las empresas en las que eligen invertir sean precisos y actualizados” (2010, p. 50). Asimismo, mencionan los referidos autores que, el objetivo general de la ley era “mejorar la veracidad de la información proporcionada tanto a los consejos administrativos como a los accionistas” (2010, p.50).

A tal efecto, el surgimiento de estos escándalos financieros en los Estados Unidos, originó que éste se ocupara de incrementar sus regulaciones y los controles de las actividades realizadas por las empresas, con la finalidad de evitar, disminuir, mitigar o prevenir que las mismas

incurrieran en hechos similares a los que originaron los escándalos, exigiéndoseles a éstas la incorporación de un conjunto de políticas de prevención en su estructura.

Este conjunto de políticas de prevención recibe el término de *compliance* el cual en palabras de Castagnino (2019) se entiende como el “conjunto de acciones preventivas ejercidas por la empresa, que procuran garantizar que esta, sus accionistas, directivos, gerentes, empleados y agentes vinculados, cumplan con la normativa aplicable y ejecuten sus actividades con ética” (p. 4).

En ese sentido, se reconoce dentro de los Estados Unidos la obligación que las organizaciones incorporen programas que contribuyan a garantizar el *compliance*. Esta exigencia, continuó calando en las prácticas de los distintos gobiernos, no solo del *common law*, sino de origen germánico, generando una mayor complejidad en las legislaciones para con ello ajustar el comportamiento de las organizaciones, por lo que, hoy en día no solo los Estados Unidos recomienda y exigen su adopción, sino países como Italia, España, Brasil, Colombia, Perú, México, Argentina y Venezuela entre otros, lo requieren.

La adopción del *compliance*, se ve reproducida en la incorporación dentro de la empresa, de acuerdo a la legislación, de un programa, modelo o sistema de cumplimiento, que tiene como principal propósito adecuar el conjunto de acciones empleadas por la empresa dentro de su estructura a las diferentes regulaciones existentes, para así cumplir con la normativa, bien sea; penal, tributaria, ambiental, laboral o financiera, con la intención de mitigar el riesgo, entendido al riesgo como “la posibilidad de pérdida financiera”, debido al grado de “variación de los rendimientos relacionados con un activo específico” (Gitman, 2007, p. 196).

Todo ello, con el propósito de reducir las posibilidades de incurrir en una actuación que pudiese ocasionar algún tipo de sanción o con el propósito de operar en determinado mercado, por ser exigida su aplicación para operar en él.

La siguiente tabla permite ilustrar por países las diferentes normativas aprobadas que exigen la incorporación del *compliance* o medidas especiales de prevención a ser adoptadas por las organizaciones:

**Tabla 1** Países que exigen el cumplimiento normativo

| Países         | Leyes                                                                                                               |
|----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Estados Unidos | Ley de prácticas corruptas en el extranjero                                                                         |
|                | <i>Ley Sabanes Oxley</i>                                                                                            |
| Italia         | Decreto legislativo 231/2001                                                                                        |
| España         | Ley 10/2018 “Ley de prevención de blanqueo de capitales y de la financiación del terrorismo”<br>Ley Orgánica 1/2015 |
| Brasil         | Ley 12.846/13                                                                                                       |
|                | Ley N° 1778 “Ley Antisoborno”                                                                                       |
| Colombia       | Ley 599 “Código penal”<br>Circular Externa 100-002657                                                               |
| México         | Código Nacional de Procedimientos Penales                                                                           |
|                | Ley 30424                                                                                                           |
| Perú           | Decreto Legislativo N° 1352                                                                                         |
| Argentina      | Ley 27.401                                                                                                          |
|                | Ley Orgánica Contra la Delincuencia Organizada y Financiamiento                                                     |
| Venezuela      | al Terrorismo<br>Ley Contra la Corrupción                                                                           |

Fuente. Elaboración propia (2005).

## **El *compliance* en Venezuela**

Las recomendaciones realizadas por el Grupo de Acción Financiera del Caribe (GAFIC en lo sucesivo) en su informe de evaluación mutua del año 2009, trajo consigo la reforma de la Ley Orgánica Contra la Delincuencia Organizada y Financiamiento al Terrorismo, publicada en Gaceta Oficial de la República Bolivariana de Venezuela, N° 39.912, del 30 de abril de 2012, pieza legislativa que incorporó una serie de obligaciones para los sujetos obligados a su ámbito de aplicación.

Entre las obligaciones establecidas se aprecia que, en su artículo 19, denominado “*Medidas especiales sobre negocios y transacciones*”, se encuentra la de crear procedimientos y establecer normas internas de prevención y control sobre las relaciones de negocios y transacciones con sus clientes o usuarios.

Entre los referidos sujetos obligados a su ámbito de aplicación, el artículo 9 de la ley, dispone en su numeral 10 literal a, que son sujetos obligados a esta ley las personas naturales y jurídicas cuya actividad económica sea la compraventa de bienes raíces.

Con relación a esta actividad económica el GAFIC en su informe sobre “Entender y Mitigar los Riesgos de LA/FT en el Sector Inmobiliario” de 2022, menciona que los bienes inmuebles permiten “integrar fácilmente fondos ilícitos en la economía legal” siendo una inversión segura, permitiendo legitimar grandes cantidades de dinero, lo cual permite inferir que las operaciones inmobiliarias presentan riesgos asociados a la LC/FT/FPADM, debido a que, proporciona un medio para ocultar el origen de los fondos y la identidad de los beneficiarios.

Entre los atractivos de este sector, el GAFIC en el referido informe (2022) señala:

1. Los precios se mantienen estables pudiendo ser revalorizados.

2. Las propiedades pueden ser utilizadas como una segunda residencia.
3. Proporciona una apariencia de respetabilidad.
4. Los controles y regulaciones del sector son menos estrictos.

Asimismo, de acuerdo a la Evaluación Nacional de Riesgo en LC/FT/FPADM 2024, de la Oficina Nacional Contra la Delincuencia Organizada y Financiamiento al Terrorismo del Ministerio del Poder Popular para Relaciones Interiores, Justicia y Paz, los agentes inmobiliarios *“no se consideran a sí mismos sujetos obligados a pesar de que la mayoría se encuentran contemplados en la LOCDOFT”*, siendo catalogada esta actividad por el GAFIC 2022 como de mayor riesgo.

En ese sentido, la Circular UNIF-DG-DSU-001125, de fecha 03 de abril de 2024, emitida por la Unidad Nacional de Inteligencia Financiera, dispone en su punto 4 denominado *“Controles Internos”* el deber de los actores del sector inmobiliario de adoptar *“una cultura de cumplimiento e instaurar políticas, procedimientos y controles de administración integral de riesgos”* en materia de LC/FT/FPADM.

En ese orden de ideas, se aprecia que la obligación de crear procedimientos y desarrollar normas internas para la prevención y control sobre las relaciones y negocios, deben ir principalmente orientadas a mitigar los riesgos relacionados con los delitos tipificados en la Ley Orgánica Contra la Delincuencia Organizada y Financiamiento al Terrorismo (LOCDOFT en lo sucesivo), sin que esto suponga que no puedan preverse otro tipo de riesgos de índole penal, fiscal, ambiental o laboral.

A tal efecto, las personas naturales y jurídicas que se dedican a la actividad de compraventa de bienes raíces en Venezuela desarrollan su actividad económica en un entorno de alto riesgo en materia de LC/FT/FPADM, caracterizado por la inestabilidad económica, la

inflación y la escasa legislación de desarrollo, por lo que, debe adoptar estrategias robustas que le permitan minimizar los riesgos y mejorar sus controles internos para asegurar su estabilidad y sostenibilidad en el tiempo, siendo necesario establecer mecanismos que permitan la capacitación y adecuación de su actividad a las regulaciones.

A tal efecto, se observa que el *compliance* podría ser empleado como estrategia para mitigar los riesgos asociados a la LC/FT/FPADM, con lo cual surgen las siguientes interrogantes de investigación: ¿Cuál es el marco regulatorio aplicable al sector inmobiliario en Venezuela? ¿Cuáles son los tipos de riesgos relacionados con las operaciones del sector inmobiliario? ¿Cuál es el grado de cumplimiento de las obligaciones en materia de riesgo por LC/FT/FPADM de las empresas afiliadas a la Cámara Inmobiliaria del estado Bolivariano de Mérida? ¿Cómo puede el *compliance* mitigar los riesgos de cumplimiento dentro del sector inmobiliario?

Este tipo de interrogantes, son las que se pretenden abordar por medio de la presente investigación, contribuyendo con esto al fortalecimiento de la estructura organizativa de las organizaciones del sector inmobiliario, en pro de ofrecer recomendaciones para mejorar la mitigación de riesgos a través del *compliance*.

## **Objetivos de la investigación**

### **Objetivo General**

Proponer el *compliance* como estrategia para la mitigación de riesgos en las empresas afiliadas a la Cámara Inmobiliaria del estado Bolivariano de Mérida, a partir del análisis del marco regulatorio.

## **Objetivos Específicos**

1. Analizar el marco regulatorio aplicable a las obligaciones de prevención, gestión y control de riesgos en el sector inmobiliario en Venezuela.
2. Identificar los tipos de riesgos vinculados a las operaciones inmobiliarias, especialmente aquellos relacionados con la Legitimación de Capitales, el Financiamiento al Terrorismo y el Financiamiento a la Proliferación de Armas de Destrucción Masiva.
3. Determinar el nivel de cumplimiento de los procesos, controles y procedimientos implementados por las empresas afiliadas a la Cámara Inmobiliaria del Estado Bolivariano de Mérida, en materia de *compliance*.
4. Presentar lineamientos estratégicos de *compliance* orientados a fortalecer la mitigación de riesgos en materia de LC/FT/FPADM de las empresas afiliadas a la Cámara Inmobiliaria del Estado Bolivariano de Mérida.

## **Justificación de la investigación**

El *compliance*, durante el desarrollo del siglo XXI se ha convertido en un deber exigido por los diferentes Estados a las empresas, lo cual ha originado la necesidad de estudiar, analizar y adecuar tanto la estructura como el comportamiento de las mismas con la finalidad de evitar incurrir en la comisión de hechos tipificados como punibles, fortaleciendo con ello su valor como organización.

En ese sentido, la presente investigación permite estudiar como con la entrada en vigencia de la Ley Orgánica contra la Delincuencia Organizada y el Financiamiento al Terrorismo (LOCDOFT en lo sucesivo), se ha incrementado la complejidad de la estructura organizativa de

los sujetos obligados a su ámbito de aplicación, entre los cuales se encuentran las personas naturales y jurídicas dedicadas a la compraventa de bienes raíces.

A tal efecto, el análisis de esta investigación ofrecerá herramientas para determinar las obligaciones de la LOCDOFT para el sector inmobiliario, como sujeto obligado, la incorporación de las medidas especiales de negocio adoptadas y valorar el *compliance* como una herramienta para identificar y mitigar los riesgos operativos, legales, de contagio y reputacional a los que podrían estar expuesto las empresas cuya actividad económica es la compraventa de bienes raíces.

En ese orden de ideas, el presente trabajo contribuirá en el análisis de las prácticas corporativas aplicadas en la actualidad dentro de la República Bolivariana de Venezuela, específicamente en las personas jurídicas del sector inmobiliario inscritas en la Cámara Inmobiliaria del Estado Mérida, ubicada en el estado Bolivariano de Mérida, para prevenir los delitos de LC/FT/FPADM, contribuyendo así en la reducción de los riesgos asociados a estos u otros tipos penales, beneficiando con ello a los gerentes de estas organizaciones, usuarios e inversionistas.

Asimismo, se aprecia que, esta investigación se encuentra orientada a desarrollar las líneas de investigación de legislación organizacional y la dinámica empresarial con la finalidad de analizar los cambios regulatorios y las distintas estrategias empleadas por el sector inmobiliario para adecuarse a ellos, promoviendo así la transparencia entre las operaciones, la toma de decisiones financieras, la gestión integral de riesgos y el empleo de una herramienta de control interno para mitigar la probabilidad de eventos adversos, por lo que, los resultados obtenidos contribuirán en el desarrollo de las variables objeto de estudio.

Aunado a ello, es necesario destacar que, si bien es cierto la unidad de análisis de la presente investigación está enfocada en las empresas del sector inmobiliario inscritas en la Cámara

Inmobiliaria del estado Bolivariano de Mérida, no menos cierto es que los resultados arrojados servirán y podrán ser replicados en cualquier otra empresa cuya actividad económica sea la misma, debido a que, éstas se encuentran sometidas al ámbito de aplicación de la LOCDOFT.

### **Alcance y Limitaciones de la investigación**

La presente investigación pretende proponer el *compliance* como estrategia para la mitigación de riesgos en las empresas afiliadas a la Cámara Inmobiliaria del estado Bolivariano de Mérida, a partir del análisis del marco regulatorio, lo cual se hace necesario a raíz de los cambios legislativos impulsados durante el siglo XXI y adoptados por el legislador venezolano con la entrada en vigencia de la Ley Orgánica Contra la Delincuencia Organizada y el Financiamiento al Terrorismo publicada en Gaceta Oficial de la República Bolivariana de Venezuela, N° 39.912, del 30 de abril de 2012, la cual incorpora como sujetos obligados a su ámbito de aplicación las personas naturales y jurídicas cuya actividad económica será la compraventa de bienes raíces.

A tal efecto, las personas jurídicas dedicadas a esta actividad económica tienen la obligación de establecer mecanismos especiales o procedimientos de prevención y cumplimiento que permitan la mitigación, control y administración de los riesgos de LC/FT/FPADM por parte de sus integrantes y colaboradores.

Asimismo, es necesario indicar que la presente investigación se centra exclusivamente en las personas jurídicas del sector inmobiliario inscritas en la Cámara Inmobiliaria de Venezuela ubicadas en el Municipio Libertador del estado Bolivariano de Mérida.

Los resultados en estas entidades, pueden proyectarse al país, debido a que se rigen por la misma normativa y están bajo los mismos mecanismos de control e iguales situaciones de riesgo

al considerar la Unidad Nacional de Inteligencia Financiera en su Circular UNIF-DG-DSU-001125, de fecha 03 de abril de 2024, que el sector inmobiliario es aquel que se encuentra agrupado en la Cámara Inmobiliaria de Venezuela (CIV en lo sucesivo), definiendo así al profesional inmobiliario como la persona que “asesora, gestiona, aplica, actualiza, negocia y evalúa” actividades en las siguientes áreas:

1. Promoción de desarrollos inmobiliarios.
2. Corretaje inmobiliario.
3. Arrendamiento de inmuebles.
4. Estimaciones de valores de bienes inmuebles.
5. Administración de inmuebles.
6. Tramitación, promoción y organización de asociaciones civiles o entidades inmobiliarias similares.
7. Otras actividades vinculadas directamente al campo de los bienes raíces.

## **CAPÍTULO II**

### **MARCO TEÓRICO**

El marco teórico, es el capítulo de la investigación que permite desarrollar los aspectos conceptuales y legales que la soportan, considerando los trabajos previos realizados sobre el tema abordado. En palabras de Sabino (2007), este capítulo de la investigación persigue “encuadrar el problema de estudio en un conjunto de conocimientos previos a fin de brindar una guía para la indagación y puntualizar los conceptos con los cuales se trabajó” (p. 48).

En ese sentido, el presente capítulo tiene como propósito presentar los aspectos teóricos, que sirven de fundamento en la investigación, señalando tanto los trabajos previos realizados sobre las categorías que soportan el problema planteado, como las bases conceptuales y legales del mismo.

## **Www.bdigital.ula.ve**

### **Antecedentes de la investigación**

Los antecedentes de la investigación, son definidos por Arias (2006) como “los estudios previos: trabajos y tesis de grado, trabajos de ascenso, artículos e informes científicos relacionados con el problema planteado, es decir, investigaciones realizadas anteriormente y que guardan alguna vinculación con nuestro proyecto”, realizando el autor la salvedad que los mismos, “no deben confundirse con la historia del objeto en cuestión”, por lo que, los mismos reflejan “los avances y el estado actual del conocimiento” (p. 106).

A tal efecto, para ubicar los antecedentes de la presente investigación, se realizó una búsqueda de trabajos de grado y artículos científicos previos, relacionados con las variables del problema planteado, a saber; *compliance* y mitigación de riesgo.

## Tesis de grado

Entre las tesis de grado consultadas se encuentran:

Tesis doctoral realizada por Úbeda (2020), en la Universidad Autónoma de Madrid titulada “Desarrollo de una herramienta de diagnóstico y gestión normativa en contextos organizacionales (Modelo EMNA)”, la cual tiene como objetivo principal el diseño de una herramienta de diagnóstico y gestión normativa que se pueda utilizar en contextos tanto empresariales como organizativos, el cual, ayude a los gestores a tomar mejores decisiones con respecto a la implementación de normas y políticas dentro de la organización.

En lo que respecta al diagnóstico normativo, el autor utilizó como referencia el *Evaluative Model of Normative Appeals*, EMNA por sus siglas en inglés. Con relación a la metodología empleada, la tesis se compone de seis secciones, capítulos o estudios. Los tres primeros, se encuentran orientados a la elaboración del instrumento de diagnóstico normativo, referente al EMNA, el cuarto mide la capacidad predictiva de dos grupos de profesionales de empresa multinacional con sede en Madrid, relacionado con el área de recursos humanos y de otro ámbito no relacionado con los recursos humanos.

Respecto a los últimos estudios, vale decir, quinto y sexto, se encuentran relacionados a la gestión normativa, para lo cual el autor diseñó un árbol de decisiones e implementó un *nudge* o empujón de ánimo, para modificar la percepción de determinado tipo de normas, utilizando un grupo de 16 normas de la referida multinacional, aplicando para ello diferentes encuestas sobre dos grupos de profesionales.

En atención a las conclusiones y resultados, Úbeda (2020), cataloga su tesis como de marcado carácter aplicado, en razón que, en la primera parte de su trabajo, se utiliza el modelo

EMNA con un fin instrumental, para ayudar a gestores de las organizaciones a tener una herramienta que les permita tanto diagnosticar la realidad normativa como predecir futuros problemas derivados del grado de adhesión percibido por los trabajadores de la organización.

A tal efecto, los tres primeros estudios, avalan que EMNA es una herramienta con la capacidad de ordenar la realidad para conocer cómo se están interpretando las normas de una organización y con ello predecir su grado de adhesión.

Con ocasión a la segunda parte de la tesis, el autor, concluye que, el desarrollo del instrumento de gestión normativa que se compone del árbol de toma de decisiones y la elaboración de *nudge* o empujones de ánimo para cambiar la percepción sobre determinadas normas target, aporta un valor añadido a la gestión, que puede hacer la dirección de una empresa una vez se tiene información sobre su diagnóstico normativo, proponiendo un diseño de empujones de ánimo que, puede resultar de interés para el campo del conocimiento de los *nudges*.

En ese sentido, la tesis doctoral, descrita parcialmente, fue importante para la presente investigación, debido a que, se reflexiona durante su desarrollo acerca del cumplimiento normativo, el cual surge como consecuencia de la proliferación de casos de corrupción, describiendo el autor, como la norma tiene un carácter legislativo, jurídico y psicológico, vinculando su cumplimiento a estos tres aspectos, a saber: la relación de interdependencia que existe entre las normas, entre estas y las instituciones encargadas de definirlas y como estas últimas deben velar por su cumplimiento.

En ese orden de ideas, se reflexiona sobre la responsabilidad social empresarial y el cumplimiento de los códigos de conducta por parte de los integrantes de una organización, identificando los beneficios para una organización de contar con una herramienta de diagnóstico

normativo, realizando una explicación de ¿Cómo se interpretan las normas? y ¿En qué medida se puede predecir su cumplimiento?, lo cual ha sido abordado desde diferentes paradigmas.

Asimismo, este trabajo permite identificar como dentro de una organización, debe gestionarse el cumplimiento normativo, desde el punto de vista de la psicología social y organizacional, al señalar como sus miembros perciben las normas y se adhieren a su cumplimiento, proponiendo así un diseño de *nudge* como incentivo.

A tal efecto, la investigación contribuye a analizar y presentar cómo se aplica la gestión normativa dentro de una organización.

Trabajo especial de grado para optar al Grado de Magíster en Gerencia de las Finanzas y los Negocios en la Universidad de Yacambú realizado por Rojas (2021), titulado “Gestión de Riesgos en el margen de solvencia de las Empresas del Sector Asegurador en Venezuela”, el cual tiene como objetivo general analizar la gestión de riesgos en el margen de solvencia de las empresas del sector asegurador en Venezuela.

La investigación se estructura en cinco capítulos, a saber: Planteamiento del problema, Marco Teórico, Marco Metodológico, Análisis de Resultados y Conclusiones y recomendaciones. Se enmarca en el paradigma positivista, con un enfoque cuantitativo, utilizando un diseño no experimental de clasificación transaccional, de tipo descriptivo y naturaleza de campo.

Respecto a la investigación el autor concluye que se comprobó que los riesgos de liquidez y técnicos tienen mayor relevancia en el manejo y control del margen de solvencia. Del mismo modo, se visualiza deficiencia en la implementación correcta de la gestión de los riesgos, teniendo actualmente un proceso incompleto y desarticulado en sus fases. Finalmente, se destaca la relevancia de la gestión de riesgos para potenciar los niveles del margen de solvencia y contrarrestar en gran medida los efectos adversos del entorno.

La presente investigación permitió identificar los diferentes tipos de riesgos y como su inadecuada administración puede generar consecuencias de insolvencia y una toma errada de decisiones.

Trabajo especial de grado para optar al Grado de Magíster en Gerencia de las Finanzas y los Negocios de la Universidad de Yacambú, realizado por Rivas (2024), titulado “*Compliance* como proceso de control financiero para la Gestión de Riesgos del Grupo Holding Favorita Fruit Company, Ecuador”, el cual tiene como objetivo general analizar el *compliance* como proceso de control financiero para la gestión de riesgos del Grupo Holding Favorita Fruit Company, Ecuador.

La investigación se estructura en cinco capítulos, la misma se enmarca en el paradigma positivista con un enfoque cuantitativo, siendo una investigación descriptiva, no experimental, de campo, cuyo desarrollo fue basado en fuentes primarias que se procesaron por medio de la aplicación de una encuesta tipo cuestionario con una escala de Likert, aplicada directamente a la muestra en estudio que fueron en total seis empresas del grupo Holding, la misma fue validada por expertos en contenido y metodología, la confiabilidad arrojó un resultado de 0,83 por medio del Alpha de Cronbach.

Entre las conclusiones el autor menciona que el *compliance* como proceso de control financiero para la gestión de riesgos en el grupo empresarial objeto de estudio, no logra la identificación total y oportuna de los riesgos de no cumplimiento de sus operaciones, y esto es debido a fallas en la evaluación del riesgo, y las acciones correctivas necesarias como parte del control financiero. Todo ello, debido a que, no todo el grupo incluye el uso de indicadores de medición de riesgos tan necesarios para la evaluación de estos, lo que afecta la planificación de los objetivos del *compliance* como proceso.

La presente investigación permitió identificar como el *compliance* puede ser empleado como una herramienta de control financiero dentro de un grupo empresarial, exponiendo debilidades operacionales dentro de su implementación relacionadas con la identificación de riesgos y su oportuna evaluación, por lo que, se aprecia la importancia en la identificación de los riesgos asociados a la actividad y la adecuada selección de indicadores de medición de riesgos.

### **Artículos científicos**

Entre los artículos científicos consultados se encuentran:

El artículo científico de Sanclemente (2020) denominado “*Compliance*, empresas y corrupción: una mirada internacional” publicado en la Revista de Derecho PUCP, núm. 85, el cual tiene como objetivo plantear una reflexión sobre el cumplimiento normativo y la manera en la que está siendo utilizado por las empresas en contra de la corrupción, analizando para ello los movimientos legislativos internacionales y las legislaciones de Estados Unidos, Francia, Colombia entre otros, con la finalidad de analizar cómo se han involucrado a las empresas en la lucha contra la corrupción.

En tal sentido, la investigación se encuentra estructurada en dos fases, la primera dedicada a analizar los diferentes instrumentos normativos, estatales e internacionales, empleados para establecer la cultura de lucha contra la corrupción, empleando como actor a las empresas y la segunda dedicada a observar las obligaciones o cargas, establecidas a las empresas con la finalidad de llevar a cabo la referida lucha, empleando para ello una metodología de tipo documental.

El autor concluye que, la investigación permite constatar la existencia de una tendencia jurídica internacional, orientada a vincular a las empresas en la lucha contra la corrupción, a través

del cumplimiento normativo, contrariando así, el paradigma de considerar a la corrupción como una herramienta natural de las empresas en su disputa económica.

Esta investigación, contribuye con la presente, por cuanto, permite identificar el cambio de paradigma, la importancia y el valor jurídico que supone para los Estados la adopción del cumplimiento normativo y su inclusión dentro de las regulaciones exigidas a las empresas, presentando un análisis de la aplicación del cumplimiento normativo dentro de la región, especialmente en las legislaciones de Colombia y Perú.

[Www.bdigital.ula.ve](http://Www.bdigital.ula.ve)

**Tabla 2 Resumen Antecedentes de la investigación**

| <b>Título</b>                                                                                                | <b>Autor</b> | <b>Objetivo</b>                                                                                                                           | <b>Metodología</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | <b>Resultados</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <b>Relación</b>                                                                                                                                                                                                                               |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Desarrollo de una herramienta de diagnóstico y gestión normativa en contextos organizacionales (modelo EMNA) | Úbeda (2020) | El diseño de una herramienta de diagnóstico y gestión normativa que se pueda utilizar en contextos tanto empresariales como organizativos | Se compone de seis capítulos, los tres primeros, se encuentran orientados a la elaboración del instrumento de diagnóstico normativo, el cuarto mide la capacidad predictiva de dos grupos de profesionales de empresa multinacional con sede en Madrid, los capítulos quinto y sexto, se encuentran relacionados a la gestión normativa, para lo cual el autor diseñó un árbol de decisiones e implementó empujón de ánimo, para modificar la percepción de determinado tipo de normas. | EMNA es una herramienta con la capacidad de ordenar la realidad para conocer cómo se están interpretando las normas de una organización y con ello predecir su grado de adhesión.                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Durante su desarrollo se reflexiona acerca del cumplimiento normativo, el cual surge como consecuencia de la proliferación de casos de corrupción, describiendo el autor, como la norma tiene un carácter legislativo, jurídico y psicológico |
| Gestión de Riesgos en el margen de solvencia de las Empresas del Sector Asegurador en Venezuela              | Rojas (2021) | Analizar la gestión de riesgos en el margen de solvencia de las empresas del sector asegurador en Venezuela                               | La investigación se estructura en cinco capítulos. Se enmarca en el paradigma positivista, con un enfoque cuantitativo, utilizando un diseño no experimental de clasificación transaccional, de tipo descriptivo y naturaleza de campo.                                                                                                                                                                                                                                                 | Se comprobó que los riesgos de liquidez y técnicos tienen mayor relevancia en el manejo y control del margen de solvencia. Del mismo modo, se visualiza deficiencia en la implementación correcta de la gestión de los riesgos, teniendo actualmente un proceso incompleto y desarticulado en sus fases. Finalmente, se destaca la relevancia de la gestión de riesgos para potenciar los niveles del margen de solvencia y contrarrestar en gran medida los efectos adversos del entorno. | Identificar los diferentes tipos de riesgos y como su inadecuada administración puede generar consecuencias de insolvencia y una toma errada de decisiones.                                                                                   |

|                                                                                                                                   |                    |                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Compliance</i> como proceso de control financiero para la Gestión de Riesgos del Grupo Holding Favorita Fruit Company, Ecuador | Rivas (2024)       | Analizar el Compliance como proceso de control financiero para la gestión de riesgos del Grupo Holding Favorita Fruit Company, Ecuador         | Se estructura en cinco capítulos. Se enmarca en el paradigma positivista con un enfoque cuantitativo, siendo una investigación descriptiva, no experimental, de campo                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | El <i>compliance</i> como proceso de control financiero para la gestión de riesgos en el grupo empresarial objeto de estudio, no logra la identificación total y oportuna de los riesgos de no cumplimiento de sus operaciones, y esto es debido a fallas en la evaluación del riesgo, y las acciones correctivas necesarias como parte del control financiero | Permitió identificar como el <i>compliance</i> puede ser empleado como una herramienta de control financiero dentro de un grupo empresarial, exponiendo debilidades operacionales dentro de su implementación relacionadas con la identificación de riesgos y su oportuna evaluación                                                                                 |
| <i>Compliance</i> , empresas y corrupción: una mirada internacional                                                               | Sanclemente (2020) | Plantear una reflexión sobre el cumplimiento normativo y la manera en la que está siendo utilizado por las empresas en contra de la corrupción | La investigación se encuentra estructurada en dos fases, la primera dedicada a analizar los diferentes instrumentos normativos, estatales e internacionales, empleados para establecer la cultura de lucha contra la corrupción, empleando como actor a las empresas y la segunda dedicada a observar las obligaciones o cargas, establecidas a las empresas con la finalidad de llevar a cabo la referida lucha, empleando para ello una metodología de tipo documental | La investigación permite constatar la existencia de una tendencia jurídica internacional, orientada a vincular a las empresas en la lucha contra la corrupción, a través del cumplimiento normativo, contrariando así, el paradigma de considerar a la corrupción como una herramienta natural de las empresas en su disputa económica                         | Permite identificar el cambio de paradigma, la importancia y el valor jurídico que supone para los Estados la adopción del cumplimiento normativo y su inclusión dentro de las regulaciones exigidas a las empresas, presentando un análisis de la aplicación del cumplimiento normativo dentro de la región, especialmente en las legislaciones de Colombia y Perú. |

Fuente. Elaboración propia (2025).

## **Bases Teóricas**

Las Bases Teóricas de la investigación, se encuentran orientadas a proponer el marco referencial que informa y soporta el estudio realizado. En tal sentido, con relación a la presente investigación, esta comprende los siguientes conceptos: Responsabilidad social empresarial, *compliance*, programa de cumplimiento, el oficial de cumplimiento, el riesgo, la gestión de riesgo, la estrategia y la gestión estratégica.

### **Responsabilidad social empresarial**

La responsabilidad social empresarial, es una política gubernamental iniciada desde los años 50 en los Estados Unidos y extendida de manera general en las diferentes latitudes, la cual persigue a saber, de Miller, que las organizaciones se aparten “de un enfoque exclusivo de obtener ganancias para sus accionistas y llevarlas más en la dirección de aportar valor a la sociedad como un todo” (2020, p. 667), vale decir, orientar el comportamiento de las empresas hacia intereses sociales.

En palabras de Bowen (1953) este tipo de responsabilidad, se entiende como las obligaciones del empresario de perseguir políticas, tomar decisiones o seguir líneas de acción deseables en cuanto a los objetivos y valores de nuestra sociedad (p. 6).

Con relación a ello, Frederick expone que, la responsabilidad social empresarial significa que, los empresarios deben vigilar que tanto el funcionamiento como las operaciones de su organización cumplan con las expectativas de la ciudadanía, lo cual a su vez significa que, los

medios de producción de la economía deben emplearse de tal manera que la producción y distribución mejoren el bienestar socioeconómico (1960, p. 60).

Asimismo, el referido autor, comenta que, esta responsabilidad implica una postura pública hacia los recursos económicos y humanos de la sociedad, así como la voluntad por parte de la organización de ver, que esos recursos sean utilizados para fines sociales amplios y no simplemente para satisfacer intereses económicos de personas, empresas o particulares, (Frederick, 1960, p. 60).

En ese sentido, se aprecia que, la responsabilidad social empresarial procura que las empresas consideren generar beneficios tanto para la organización como para su comunidad o la sociedad en general. A tal efecto, Mcguire afirma que, la idea de la responsabilidad social supone para las organizaciones, con o sin fines de lucro, entender que no sólo tienen obligaciones económicas y legales, sino también ciertas responsabilidades para con la sociedad (1963, p. 144).

Sobre este particular, Mcguire, menciona que, entre estas responsabilidades, las organizaciones deben tomar interés en la política, educación, bienestar de la comunidad, la felicidad de sus trabajadores, así como el entorno o comunidad en general (1963, p. 144), por su parte, Brammer, Jackson, & Matten señalan que, la responsabilidad social empresarial, en sí misma se ha convertido en una característica fuertemente afianzada en el panorama contemporáneo de las organizaciones (2012, p. 8), lo cual deviene del creciente desarrollo económico y el flujo comercial.

A saber, de Brammer, Jackson, & Matten (2012), la idea que las organizaciones adopten comportamientos responsables responde a una expectativa legítima de las sociedades. La institución de la responsabilidad social empresarial, responde al deseo de las organizaciones de mejorar o proteger su reputación a través de la participación visible en iniciativas sociales o de

otro tipo (p. 8), debido a que, genera un impacto en el valor de la marca, las acciones, las relaciones públicas y las relaciones con los empleados (Gjølberg, 2009, p 607).

Si bien es cierto, en el pasado las empresas obtuvieron beneficios económicos solo por la prestación de servicios o la distribución de sus productos, en el presente, tanto su posición en el mercado como el valor de su marca, se encuentra sujeto a la opinión e imagen que esta posea ante la sociedad, por lo que, se hace necesario poseer un perfil ético y generar beneficios para la sociedad.

### **Origen del *compliance***

Con ocasión al *compliance*, es necesario mencionar que, no se tiene un punto específico en la historia que determine con claridad su origen, entre los antecedentes judiciales de su uso, se aprecia que, en el año 1961, con ocasión a un procedimiento de determinación de responsabilidad penal de la compañía *General Electric*, en los Estados Unidos (EE.UU, en lo sucesivo), esta alego como defensa, contar desde el año 1946, con políticas internas relacionadas con la prevención de las conductas sobre las cuales era imputada, sin que esta defensa tuviera éxito (Villegas, 2015, p. 109).

Sobre este particular, es necesario aclarar que, la responsabilidad penal de las personas jurídicas, en los Estados Unidos, se viene desarrollando desde 1909 cuando la Corte Suprema de los Estados Unidos a través de la sentencia *New York Central & Hudson River Railroad vs United States*, condena penalmente a una empresa ferroviaria junto con su asistente de gerencia, por la comisión de actos que atentaban contra la libre competencia, específicamente por otorgar de forma

ilegal rebajas a las tarifas establecidas por el Congreso a favor de determinadas compañías azucareras.

En los años siguientes, fueron sancionadas distintas leyes con la finalidad de orientar el manejo de las políticas y la conducta de las personas jurídicas dentro de los Estados Unidos, No obstante, a pesar de contar los EEUU con un sistema de leyes orientado a establecer regulaciones de comportamiento y responsabilidades penales a las personas jurídicas, el escándalo de *Water-Gate* de 1972 y la investigación que resultó de este, trajo como consecuencia que para 1977 el Congreso sancionara la conocida Ley de Prácticas Corruptas en el Extranjero, como medida para evitar pagos a funcionarios extranjeros por parte de personas y entidades que operaran en los Estados Unidos, con la intención de verse favorecidas en negocios u obtener mejores beneficios en una transacción.

La Ley de Prácticas Corruptas en el Extranjero se convierte así, en la primera pieza legislativa destinada a regular la conducta de las personas jurídicas con ocasión a la corrupción y demás delitos económicos similares, incorporando la responsabilidad penal de las personas jurídicas, la responsabilidad de terceros, un catálogo de prácticas y pagos prohibidos, así como una disposición referente a las prácticas contables que deben llevar a cabo las empresas estadounidenses o extranjeras que coticen en el mercado de valores de los Estados Unidos.

Así las cosas, se observa que en el año 1991 la Comisión de Sentencias de EEUU promulgó una Guía Federal destinada a establecer pautas de individualización de la pena en sentencias contra personas jurídicas, que tiene como propósito, eliminar la disparidad entre las penas a imponer en casos similares, a través de un sistema de puntajes, castigando proporcionalmente a los delincuentes en función de la gravedad del delito cometido.

A tal efecto, esta guía es la que establece por primera vez en los EEUU que, la implementación de un programa de cumplimiento por parte de la Directiva de una empresa, podría ser evaluada como un atenuante para el momento de la imposición de la pena, lo cual trajo consigo que, las empresas norteamericanas de manera generalizada implementaran programas de prevención, sin embargo, continuaron promulgándose nuevas normativas y regulaciones dentro de los EEUU.

Sobre este aspecto, García (2012) menciona que “la creciente desconfianza de la sociedad americana en sus directivos a partir de mediados de los años noventa, las actuaciones de personas directivas y de instituciones en la última década” es lo que ha situado al *compliance* “en el punto de mira de la intervención del Estado y del Legislador”. Señalando el autor que, “la búsqueda de una respuesta a los crecientes niveles de corrupción en las más diferentes culturas y su grave impacto en el funcionamiento económico y financiero han sido los determinantes de esta creciente evolución reguladora” (p. 21).

Con relación a ello, se aprecia que, el origen del cumplimiento normativo, puede atribuirse en principio a una iniciativa organizacional para prevenir la comisión de determinadas conductas delictivas, por parte de sus miembros, sin embargo, los reiterados escándalos financieros, fueron lo que despertó el interés por establecer regulaciones dirigidas a modificar el funcionamiento de las organizaciones, con la finalidad de exigirles establecer mecanismos para prevenir la comisión de delitos de corrupción o similares.

### **El *compliance***

El *compliance*, es un término anglosajón, que proviene del verbo *to comply*, que significa cumplir, referido término es definido según el diccionario de la Universidad de Cambridge como “el acto de obedecer una orden, regla o petición”, vale decir, ejecutar, realizar o efectuar aquello que se ha impuesto u ordenado y en español se traduce en cumplimiento normativo.

Para Antich (2017) el *compliance* es “un conjunto de elementos que configuran un área del saber relacionado con la forma de proceder correctamente” tanto de las personas físicas, que integran una organización, como de la propia persona jurídica “en aras de respetar todo el conjunto normativo existente” (p. 18), por su parte Gomes (2017) indica que, el *compliance*, se refiere al “programa creado, en el seno de una organización, empresa o entidad que permita exigir y controlar el cumplimiento de la legalidad, reglas éticas y de conducta, posibilitando prevenir, descubrir y sancionar eventuales infracciones” (2017, pp. 41 y 42), indicando el autor que, éste, obedece a una decisión de alta gerencia, debido a que, el mismo proviene del seno de la organización, con la finalidad de prevenir, descubrir y sancionar el incumplimiento de una normativa legal o interna.

De las definiciones planteadas se aprecia que, el *compliance* o cumplimiento normativo, es una actividad orientada a establecer un cumplimiento empresarial ético normativo dentro de la empresa, debido a que, tiene como finalidad regular el correcto comportamiento de la organización, sus accionistas e integrantes.

Sangoi (2018) al hablar del *compliance* comenta que, este comprende un “conjunto de principios y normas internas de la organización”, establecidos “con el objetivo esencial de asegurar el cumplimiento de la legislación y demás normas de conducta por parte de administradores, directores, gerentes, empleados, tanto directos como indirectos y terceros que trabajan con la organización” (p. 80), sobre esta definición se aprecia que, se amplía la idea del cumplimiento

normativo, ya no solo para los empleados y personal de decisión de la organización, sino también se hace exigible a los terceros y las partes interesadas, siendo un deber de la organización su debida observación.

Asimismo, Úbeda (2020) define al cumplimiento normativo como “el conjunto de procedimientos y códigos de buenas prácticas adoptados por las empresas para identificar y clasificar los riesgos operativos y legales a los que se enfrentan” para así “establecer mecanismos internos de identificación, prevención, gestión, control y reacción frente a los mismos” (p. 37).

En ese mismo orden de ideas, Vaudo (2022), menciona que el *compliance* se refiere al “conjunto de procedimientos y buenas prácticas adoptados por las organizaciones para identificar y clasificar los riesgos operativos y legales a los que se enfrentan y establecer mecanismos internos de prevención, gestión, control y reacción frente a los mismos” (p. 3), sobre este aspecto, se desprende que el cumplimiento no debe orientarse exclusivamente al cumplimiento de la norma, si no a la identificación, clasificación y mitigación de los riesgos asociados a la actividad de la organización.

En ese sentido, el *compliance*, surge como una responsabilidad de las empresas, con el propósito de adecuar su comportamiento bajo un esquema de ética empresarial para mitigar el riesgo de cometer algún tipo de delito, entendiendo por ética empresarial “la forma en que las normas morales propias de las personas físicas se aplican a las actividades y objetivos de las empresas” (Sangoi, 2018, p. 37).

A tal efecto, el *compliance* como práctica permite a la empresa identificar “las principales áreas de riesgo y las posibles situaciones y circunstancias que puedan aumentar las posibilidades que se comentan violaciones o prácticas ilegales” (Sangoi, 2018, pp. 96 y 97), adoptando las empresas una postura activa, mediante la anticipación e identificación de los principales

problemas, pasando así éstas a controlar sus propias actividades y así autoregular su conducta para cooperar y aplicar las diferentes regulaciones.

Asimismo, se aprecia que en la actualidad “las empresas buscan un mejor posicionamiento económico a partir de su reputación ganada y una mejor posición competitiva, para lo cual debe convertirse en un agente social activo” lo cual se ve materializado “en el cumplimiento de las metas nacionales e internacionales”, debiendo ser “sustentables y sostenibles” (Vaudo, 2025, p.147).

### **Características del *compliance***

De las definiciones planteadas, se puede caracterizar el *compliance* de la siguiente manera:

- 1.- Decisión de la Junta Directiva
- 2.- Carácter preventivo
- 3.- Modela el comportamiento de los agentes que intervienen en la actividad económica
- 4.- Persigue y monitorea el cumplimiento ético normativo
- 5.- Sanciona el incumplimiento de las regulaciones
- 6.- Es utilizado como defensa ante procesos administrativos o judiciales.

#### **1.- Decisión de la Junta Directiva**

La decisión de adoptar el cumplimiento normativo, debe provenir desde la Junta Directiva, debido a que, su implementación acarrea un conjunto de costos, procesos y acciones que conllevan la toma de decisiones de inversión.

Asimismo, su adopción debe ser respaldada por administradores, directores y demás personal con poder de decisión dentro de la estructura, los cuales obedecen a la estructura jerárquica diseñada, por tanto, debe existir desde el seno de la organización, como señala Langevoort “la creencia compartida y construcción a lo interno del sentido de la importancia o legitimidad del cumplimiento legal frente a otras presiones y objetivos” (2017, p. 944).

## **2.- Carácter preventivo**

El cumplimiento normativo responde a una decisión de la organización de prevenir, evitar o reducir la probabilidad de incumplir una norma legal, con lo cual se deben aplicar procedimientos que, permitan controlar y monitorear el correcto cumplimiento normativo, no solo para mitigar su incumplimiento si no para identificar la probabilidad de riesgos de cumplimiento.

Www.bdigital.ula.ve

## **3.- Modela el comportamiento de los agentes que intervienen en la actividad económica**

El *compliance* persigue el cumplimiento ético normativo tanto de quienes prestan sus servicios dentro de la organización, indistintamente de su posición o poder de decisión, como de las partes interesadas, terceros, proveedores y contratistas, ampliando el radio de acción del cumplimiento, debido a que, no se trata de cumplir solo la legislación, sino de hacerlo desde una perspectiva ética y moralmente tolerable, debiendo la organización prestar atención en el modo de actuar de sus colaboradores.

## **4.- Persigue y monitorea el cumplimiento ético normativo**

La empresa, es un ente integrado por seres humanos, que constantemente se encuentra operando y desarrollando determinados fines, por lo que, para asegurar el cumplimiento ético normativo, debe procurar supervisar los diferentes procesos y acciones desarrollados, con la finalidad de reducir la probabilidad de incurrir en riesgos de incumplimiento.

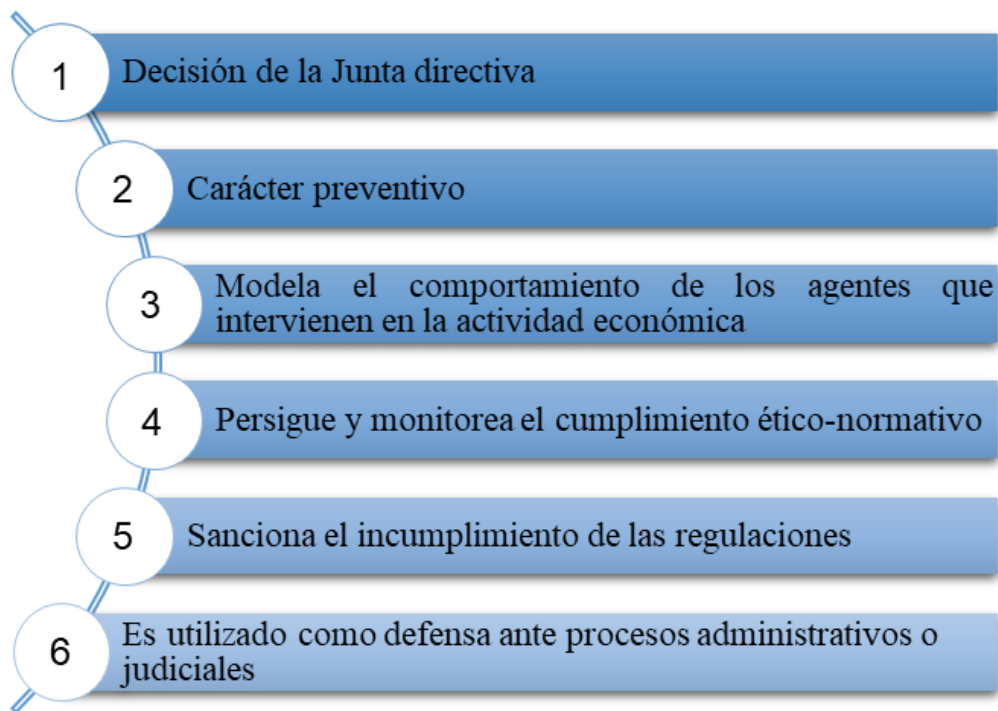
#### **5.- Sanciona el incumplimiento de las regulaciones**

El cumplimiento normativo tiene como finalidad, evitar o mitigar la probabilidad de realización de conductas infractoras de la ley, vale decir, posee un carácter preventivo, no obstante, si las mismas ocurren la organización debido a su actitud de fidelidad al derecho deberá implementar los mecanismos de control correspondientes, informar del caso a las autoridades y tomar los correctivos necesarios.

#### **6.- Es utilizado como defensa ante eventuales procesos administrativos o judiciales**

Debido al desarrollo legislativo tanto en Estados Unidos, como en la mayoría de países de economía occidental, el cumplimiento normativo se ha venido estableciendo dentro de los distintos ordenamientos jurídicos, con la finalidad de reducir la responsabilidad de la organización, por el incumplimiento normativo, siempre que, ésta demuestre contar previo al hecho, con un efectivo programa de cumplimiento, razón que ha originado que distintas organizaciones, presten especial atención en aplicarlo.

**Figura 1.** Características del *compliance*.



Fuente. Elaboración propia (2025)

www.bdigital.ula.ve

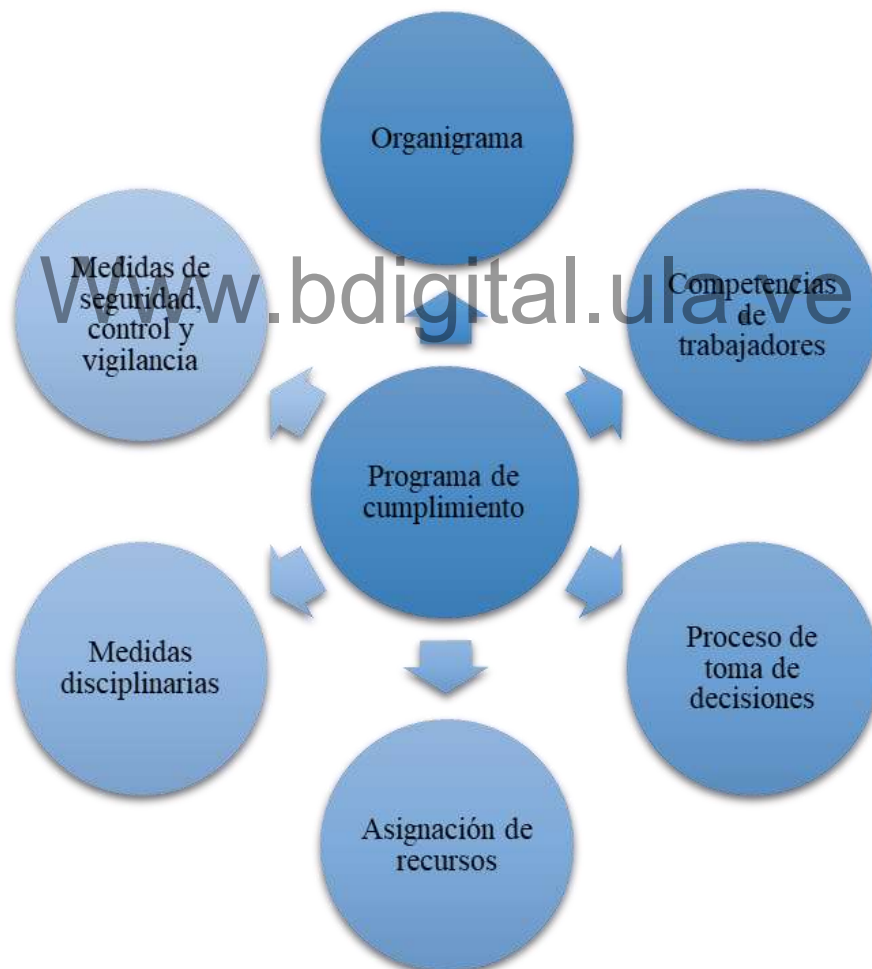
### **Programa de cumplimiento**

La adopción del *compliance* dentro de una empresa, trae consigo una serie de cambios de pensamiento, comportamiento y estructura organizativa, los cuales deben ser diseñados de acuerdo a la cultura y características propias tanto de la organización, como de su actividad económica, prestando especial atención a su entorno, recursos, capacidades y mercado.

La aplicación del *compliance* dentro de una organización, se promueve con ocasión a un programa de cumplimiento, definido por Ruano como “un sistema de organización empresarial que va a incidir en toda la empresa” (2017 pp. 5 y 6), indicando el autor las siguientes áreas específicas de incidencia:

- 1.- Organigrama,
- 2.- Competencias de sus trabajadores,
- 3.- Procesos de toma de decisiones,
- 4.- Asignación de recursos financieros,
- 5.- Canalización de asuntos que requieran la adopción de medidas disciplinarias,
- 6.- Medidas de seguridad, control y vigilancia idóneas exigidas por el legislador

**Figura 2.** Áreas que integran el Programa de cumplimiento.



Fuente. Elaboración propia (2025) Adaptado de Ruano (2017) “El programa de cumplimiento como mecanismo de organización, prevención y enjuiciamiento”, Revista Internacional Transparencia e Integridad (pp. 5 y 6)

Por su parte, Wellner (2005) al hablar del programa de cumplimiento indica que, se trata de un mecanismo interno implementado por las empresas para cumplir con la normatividad vigente, así como para prevenir y detectar las conductas delictivas que se produzcan dentro de la corporación o como parte de las actividades que esta realiza. (p. 497).

Ahora bien, con ocasión a la aplicación del programa de cumplimiento Silverman, (2008, pp. 114, 115 y 116), señala que, su correcta aplicación conlleva nueve funciones, a saber:

### **1.- Asesoramiento o Consejería**

La función primaria del programa de cumplimiento, es prestar asesoramiento y orientación a la Junta Directiva, Alta Gerencia y Altos Directivos de las unidades individuales de la organización, sobre las regulaciones y los protocolos de formación en materia ética.

En ese sentido, indica Silverman que, “una de las áreas de asesoramiento más críticas, es la vinculada con las unidades de desarrollo de nuevos productos y servicios”, ya que, se deben “identificar riesgos y potenciales problemas, en pro de brindar soluciones que permitan a la organización evitar situaciones” de incumplimiento normativo (2008, p. 114).

### **2.- Políticas y procedimientos de cumplimiento**

La elaboración de políticas y procedimientos que faciliten el cumplimiento ético normativo es la razón de ser del programa de cumplimiento, habida cuenta que, estas son las que articulan las reglas y estándares de comportamiento de los agentes involucrados en la actividad

económica, con los procesos organizacionales, responsabilidades de supervisión y consecuencias de incumplimiento normativo.

En tal sentido, para garantizar la elaboración de políticas y procedimientos de prevención de hechos que comprometan la actividad económica, es imprescindible a saber de Vaudo (2022) “la designación de gerentes y de personal competente, que realicen estudios de impacto y adopten medidas de seguridad adecuadas” (p. 190) a fin de mitigar los riesgos de daños que afecten la producción, reputación y al personal.

### **3.- Comunicación**

Para un efectivo programa de cumplimiento, se debe desarrollar una comunicación integral, que proporcione el flujo de información de cumplimiento ético normativo en toda la organización. Comunicar las políticas y prácticas de cumplimiento ético normativo adoptadas a los empleados, contratistas, socios comerciales y otras partes interesadas clave, facilita su cumplimiento, supervisión y control, permitiendo una comunicación bilateral, que facilite la retroalimentación y envío de información a la Alta dirección, de sospechas de irregularidades relacionadas con el incumplimiento de las políticas elaboradas o un comportamiento antiético.

### **4.- Cuestiones éticas**

El programa de cumplimiento, debe dirigirse a participar activamente en el desarrollo de la empresa, elaborando un código de conducta, que permita investigar, brindar asesoramiento y orientar a los agentes involucrados en la actividad económica, en identificar los comportamientos o prácticas poco éticas.

## **5.- Entrenamiento y educación**

Para asegurar el cumplimiento ético normativo, el programa de cumplimiento, debe implementar una formación integral, con un programa educativo que informe y eduque a los empleados, sin distinción de su posición en la organización, sobre cuestiones relacionadas con el cumplimiento.

## **6.- Vigilancia**

El monitoreo en el programa de cumplimiento, de las acciones implementadas, es una función importante, por medio de la cual se materializa el control y funcionamiento de la organización, en el desarrollo de sus actividades, bajo un estricto cumplimiento ético de sus operaciones comerciales.

En tal sentido, el encargado del programa de cumplimiento, debe revisar los resultados del seguimiento y funcionamiento de las distintas unidades, para abordar los problemas y las dudas que surjan durante las operaciones.

## **7.- Evaluación de riesgos y controles internos**

La organización debe implementar un programa proactivo, que permita identificar áreas críticas de riesgo, para así determinar la eficacia de la gestión interna de la organización, mediante la incorporación de políticas de control y procedimientos para la gestión de riesgos.

Entre los referidos procedimientos de evaluación, control y supervisión de riesgo, se encuentra el mapa de riesgo definido por Araujo, Herrera y Suqui (2019) como “una actividad de detección de peligros” que se elabora luego de la revisión exhaustiva de los distintas normativas externas e internas que corresponden con la organización, el análisis de cada departamento o área de la organización y la realización de entrevistas o encuestas con “quienes están al frente de los órganos de control, dirección y administración, a los responsables de cada departamento o sección, socios comunes y empleados; y, de las actividades a las que se dedica lícitamente la empresa” (pp. 290 y 291).

A tal efecto, Vaudo (2025), menciona que “la debida diligencia constituye, junto a la debida gestión de riesgos, uno de los pilares fundamentales en el ámbito operativo, a fin de evitar actuaciones que sean violatorias” (p. 80) del marco regulatorio, los derechos humanos, así como el entorno.

Www.bdigital.ula.ve

## **8.- Relaciones regulatorias**

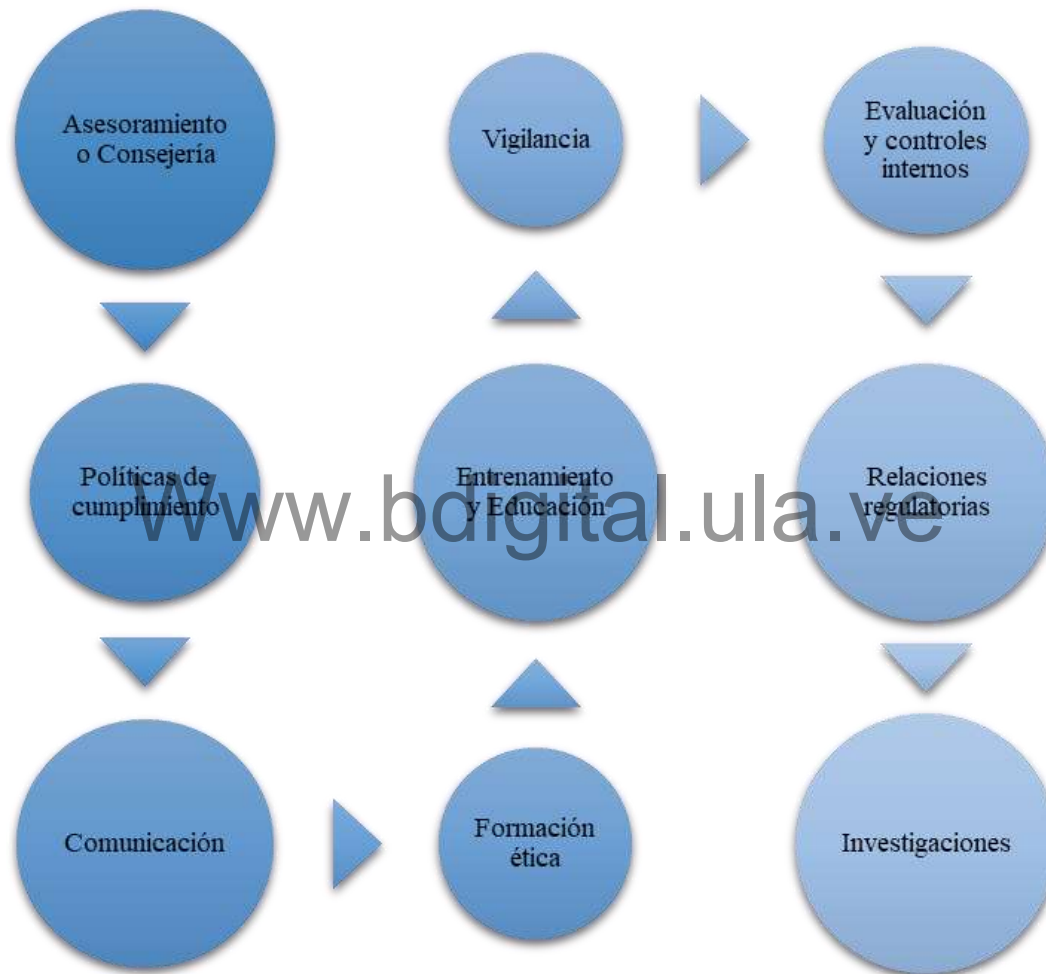
El programa de cumplimiento, juega un papel fundamental en el mantenimiento de la relación con los distintos reguladores, para garantizar una comunicación constante y fluida entre ambas partes, se debe asegurar que, la organización es consciente de las opiniones actuales de los reguladores sobre los requisitos, prioridades y criterios de cumplimiento.

## **9.- Investigaciones**

El programa de cumplimiento, forma parte de la estructura organizativa, al igual que el Departamento Legal y de Auditoría, compartiendo con estas la característica de realizar

investigaciones, no obstante, las investigaciones realizadas con relación al cumplimiento normativo, se encuentran orientadas a identificar presuntas violaciones de los requisitos legales, reglamentarios y las políticas de ética diseñados por la organización.

**Figura 3.** Clasificación de las funciones del Programa de cumplimiento.



Fuente. Elaboración propia (2025), a partir de Silverman (2008) *Compliance Management for public, private, or nonprofit organizations* (pp. 114 y ss), McGraw-Hill.

A tal efecto, se observa que, una organización al tomar la decisión de implementar un programa de cumplimiento, debe ocuparse de realizar las siguientes acciones:

- 1.- Establecer un órgano responsable, denominado oficial de cumplimiento,
- 2.- Identificar el costo de implementación e
- 3.- Identificar el costo de no implementar el programa.

En ese orden de ideas, en palabras de Rodríguez Morales (2023, p.169), el programa de cumplimiento trae consigo las siguientes ventajas para la organización:

1.- “Supone una forma de autorregulación”, por cuanto, amplía las capacidades y herramientas de la empresa para la prevención de delitos o mitigación de riesgos.

2.- “Representa una inversión provechosa”, debido a que mitiga los riesgos de incumplimiento normativo, generando consigo la posibilidad de ser más competitiva, ofreciendo con ello la incorporación en nuevos mercados.

3.- “Es una forma de reducir costes sociales”, esto a razón de la mitigación del riesgo reputacional.

4.- “Es un mecanismo generador de confianza en los operadores económicos”, la incorporación del programa de cumplimiento, permite a la organización proyectar un compromiso ético normativo.

5.- “Constituye una herramienta adecuada para la rendición de cuentas”, el monitoreo realizado en la aplicación del programa de cumplimiento, permite tanto al oficial de cumplimiento, como a la Junta Directiva, conocer los procesos internos y si estos se llevan a cabo con la debida observación a las regulaciones existentes.

6.- “Representa una potencial salvaguarda de bienes jurídicos”, debido a la posibilidad de mitigar los riesgos de incumplimiento.

7.- Permite atraer nuevos colaboradores, debido a que resalta el compromiso de la organización con la ética y el cumplimiento de las diferentes regulaciones.

## Oficial de cumplimiento

El oficial de cumplimiento, es definido por Cabezuela (2016) como aquella persona “independiente y autónoma al consejo de administración” que “está obligado a vigilar el cumplimiento” por parte de la organización, por su parte Montaner, define al oficial de cumplimiento como un “delegado de vigilancia del empresario u órgano de administración” (2015, p. 751).

Entre las funciones o acciones que debe implementar el Oficial de cumplimiento de acuerdo a los autores Sangoi (2008, pp. 92, 109) Baker (1993, pp. 414 / 418) y Espíndola & Hernández (2016, p. 470) se encuentran las siguientes:

- 1.- Establecer un Código de conducta,
- 2.- Establecer un Sistema de información,
- 3.- Realizar un Mapa de riesgo,
- 4.- Diseñar el plan de prevención,
- 5.-Desarrollar un Sistema de Control interno,
- 6.- Implementar un Canal de denuncia,
- 7.- Realizar las investigaciones internas y
- 8.- Proponer medidas disciplinarias.

**Figura 4.** Funciones del Oficial de cumplimiento



Fuente. Elaboración propia (2025) a partir de Sangoi (2008, pp. 92, 109) Baker (1993, pp. 414 / 418) y Espíndola & Hernández (2016, p. 470).

### **Características personales del Oficial de cumplimiento**

En palabras de De Lamboy, Pappalardo, & De Aguiar (2018, pp. 43 y 44) para que el Oficial de cumplimiento desarrolle sus funciones de una manera adecuada debe poseer los siguientes valores o características personales:

### ***1.- Integridad***

Debe ser una persona íntegra y procurar vivir siguiendo sus convicciones éticas y principios, haciendo lo que cree correcto, de acuerdo con sus juicios morales.

Una persona íntegra, tiene mayor legitimidad para hablar con colegas y colaboradores sobre temas éticos. El oficial de cumplimiento debe ser un ejemplo y mostrar un compromiso personal con la integridad.

### ***2.- Reputación***

Como gran defensor de la reputación de la organización, el oficial de cumplimiento debe velar por su propia reputación, no solo actuando con honestidad, sino también mostrándose honesto.

### ***3.- Carácter fuerte***

El éxito de la creación de una cultura ética de cumplimiento dentro de la empresa, depende en gran medida del comportamiento de los líderes en los diferentes niveles. Sobre todo, la actitud ética del oficial de cumplimiento debe ser ejemplar, por lo que, ser un ejemplo dentro de la

organización, es un tema clave para lograr una cultura organizacional en la que los estándares y códigos internos y externos se tomen en serio.

#### **4.- Autoridad**

Dada la naturaleza de la función, es importante que el Oficial de cumplimiento tenga la autoridad para que se respeten sus acciones dentro del programa, se siga su capacitación y que los empleados tengan miedo de ser penalizados por quienes falten al respeto a las reglas del programa de cumplimiento.

#### **Riesgo**

El riesgo es definido por Gitman (2007) como “la posibilidad de pérdida financiera”, indicando el autor que, este término suele ser empleado para describir “el grado de variación de los rendimientos relacionados con un activo específico” (p. 196), vale decir, es la posibilidad o probabilidad que se produzcan acontecimientos, eventos o tomen decisiones que originen variaciones negativas en los rendimientos de los activos, tangibles e intangibles, vinculados a la actividad económica.

Los riesgos asociados a la actividad económica son muy diversos y su clasificación responde, por lo general, a factores operativos o de mercado, tales como; negocio, volatilidad del tipo de cambio, insolvencia o falta de liquidez, pérdida del poder de compra, cambios en la política fiscal, entre otros.

No obstante, debido a los cambios legislativos y de comportamiento del consumidor, en la actualidad, la alteración de la percepción de la organización por parte del consumidor, a razón de prácticas poco éticas, ha originado que se incorporen nuevos riesgos, los cuales responden al incumplimiento normativo y pérdida reputacional.

En tal sentido, el riesgo dentro del ámbito económico puede ser clasificado de la siguiente manera:

### ***1.- Riesgo operacional***

El riesgo operacional, es la posibilidad de pérdida potencial asociada a la actividad económica por deficiencias en los procesos internos de la organización, desde un enfoque de *compliance* los autores Espíndola & Hernández (2016) definen este riesgo como “la posibilidad de ser utilizado en operaciones fraudulentas por aprovechamiento de terceros dadas las deficiencias, fallas o incompetencia en: el talento humano, los procesos y procedimientos, la tecnología o la infraestructura de la compañía” (p. 470).

### ***2.- Riesgo de Mercado***

El riesgo de mercado, es definido por Jorion (2006) como “la expectativa de pérdida debida a cambios en los precios del mercado”, los cuales repercuten en el valor de una cartera, financiera o de inversión real (pp. 76 y 77). Entre los tipos de riesgo de mercado se encuentran el riesgo de tasas de interés y el riesgo cambiario.

### **2.1.- Riesgo de tasa de interés**

El riesgo de tasa de interés, para Bacchini, et al se refiere a la eventualidad que “al producirse cambios en dicha tasa, la composición de activos y pasivos de una entidad se modifique de tal manera que puedan afectar negativamente a su situación económica” (p. 5), vale decir, es la probabilidad de pérdida producido por los cambios o fluctuaciones en los niveles de tasas de interés del mercado.

A tal efecto, el riesgo de tasa de interés en inversiones reales se encuentra asociado a los costos de apalancamiento, debido al incremento de los gastos financieros reduciendo la utilidad y flujo de caja. Asimismo, este incremento puede reducir el acceso a créditos minimizando la venta de activos.

### **2.2.- Riesgo cambiario**

El riesgo cambiario, en palabras de Hernández, Valero & Días (2004) comprende los movimientos, variaciones o fluctuaciones del tipo de cambio que “modifiquen el valor de la moneda doméstica de los activos y pasivos contrarios a la” divisa (p. 4). En tal sentido, los cambios en el valor de la moneda doméstica contra la divisa, repercuten tanto en el valor del activo, como en la demanda dentro del mercado, debido a la pérdida del poder adquisitivo.

### **3.- Riesgo de contagio**

El riesgo de contagio, es definido por Espíndola & Hernández como “la posibilidad de pérdida que una empresa puede sufrir, directa o indirectamente, por una acción de un cliente, empleado, proveedor, socio/accionista o relacionado, que tiene la posibilidad de ejercer influencia sobre la empresa, vinculado con las actividades que representan riesgo” (2016, p. 470).

Este riesgo se encuentra enfocado, en una falla de debida observancia, en los procedimientos de selección de la cartera de clientes, socios o proveedores, los cuales, al estar involucrados en hechos irregulares y ser condenados por estos, puedan involucrar a la organización.

A diferencia de los riesgos anteriores, el riesgo de contagio, supone la condena de una persona física, que, por su influencia dentro de la organización, pueda comprometer la toma de decisiones de la misma.

#### **4- Riesgo reputacional**

El riesgo reputacional, en palabras de De Lamboy, Pappalardo, & De Aguiar (2018), responde a la pérdida potencial de reputación, provocando publicidad negativa, pérdida de ingresos, litigios costosos, reducción de la base de clientes y en los casos más extremos, incluso quiebra (p. 7), generando importantes inversiones en publicidad, para mejorar la popularidad de la organización en el mercado.

Asimismo, Espíndola & Hernández indican que, este riesgo responde a la posibilidad o peligro de pérdida “en la que incurre una empresa por desprestigio, mala imagen, publicidad negativa, cierta o no, respecto de la entidad, sus prácticas de negocios, que causan ya sea pérdida de clientes, disminución de ingresos o vinculación a procesos judiciales” (2016, p. 469).

A diferencia del riesgo anterior, este riesgo responde a un aspecto subjetivo propio del consumidor o inversor, orientado a valorar dentro del mercado, la conducta moral de la organización y no el producto o servicio ofrecido por esta.

### **5.- Riesgo legal**

El riesgo legal, es definido por Espíndola & Hernández como la eventual “pérdida en la que incurre una empresa, sus socios/accionistas, administradores y vinculados, al ser sancionados, multados u obligados a indemnizar daños como resultado del incumplimiento de normas o regulaciones aplicables a la actividad económica que desarrolla la compañía” (2016, p. 469).

En ese mismo sentido, De Lamboy, Pappalardo, & De Aguiar comentan que, este tipo de riesgo se encuentra relacionado con el cumplimiento de leyes, normativas y estándares de cumplimiento que incluyen materias como gestión de discriminación laboral, conflictos de interés, reglas antimonopolio, adecuación en la venta de productos, prevención de blanqueo de capitales, entre otros aspectos normativos (2018, p. 7).

En este orden de ideas, se aprecia que, los riesgos por incumplimiento ético normativo, pueden ser clasificados atendiendo a las decisiones de gerencia, en dos (02) tipos.

#### **5.1.- Riesgo por decisiones de gerencia poco éticas**

Este riesgo encierra el riesgo legal y reputacional, debido a que, la organización, al tomar la decisión de gerencia, valora los aspectos legales, económico-sociales y de interés propio, por lo

que, la decisión asumida, acarrea el riesgo de poder ser condenado y a su vez, perder su posición reputacional en el mercado.

## 5.2.- Riesgo por decisiones personales de terceros

Este riesgo, encierra las decisiones de los agentes externos involucrados en la actividad económica, pero que en su conducta se apartan del comportamiento ético establecido por la organización, al diseñar el programa de cumplimiento, si bien es cierto, la organización en un eventual litigio, pudiere salir ilesa de una condena económica, no menos cierto es que el riesgo reputacional sigue presente, debido a que, la imagen de la organización en el mercado puede verse lesionada, al negociar o tratar con organizaciones involucradas en hechos delictivos.

**Figura 5.** Clasificación del Riesgo.



Fuente. Elaboración propia (2025), adaptado de “Régimen de responsabilidad de los administradores en comercio exterior”, *Revista Instituto Colombiano de Derecho Tributario* (pp. 469 y 470), por ESPÍNDOLA y HERNÁNDEZ, 2016.

## Gestión de riesgo

En un entorno cada vez más volátil, complejo y globalizado la correcta administración, planificación y evaluación de la información del ambiente, es lo que permite a la organización anticiparse a situaciones desventajosas, con la finalidad de adecuar la toma de decisiones para reducir las pérdidas que puedan originarse con ocasión a la actividad que esta desarrolla.

A tal efecto, como exponen Rodríguez, Piñero & De Llano (2013) las organizaciones deben ocuparse de “establecer los mecanismos que les permitan identificar las indeterminaciones que afectan a sus diferentes actividades y procesos, analizar los controles existentes para minorar la posibilidad” de algún tipo de riesgo e implementar “medidas para reducir o controlar el riesgo en aquellas áreas donde se observe que está por encima de los límites tolerables” (p. 4) para la organización.

El establecimiento de los referidos mecanismos dentro de la organización se conoce como gestión de riesgo y es definida por Carreño, Cardona & Barbat (2004) como “el conjunto de elementos, medidas y herramientas dirigidas a la intervención de la amenaza o la vulnerabilidad, con el fin de disminuir o mitigar los riesgos existentes (p. 6), indicando Martínez y Blanco (2017) que este proceso, sistema o enfoque permite la dirección de “información respecto a los riesgos ante los que está expuesta” la organización (p. 699).

Asimismo, Guerrero, Medina & Noguera (2020), mencionan que la gestión de riesgos “es el conjunto de elementos de control que permiten encausar los objetivos institucionales al identificar oportunidades para un mejor cumplimiento de su función, o aumentar la confianza y satisfacción de las partes interesadas” (p. 2), siendo que no solo permite identificar las amenazas

y vulnerabilidades asociados con la actividad que realiza la organización, sino que permite encausar los objetivos de la misma en función de identificar posibles oportunidades.

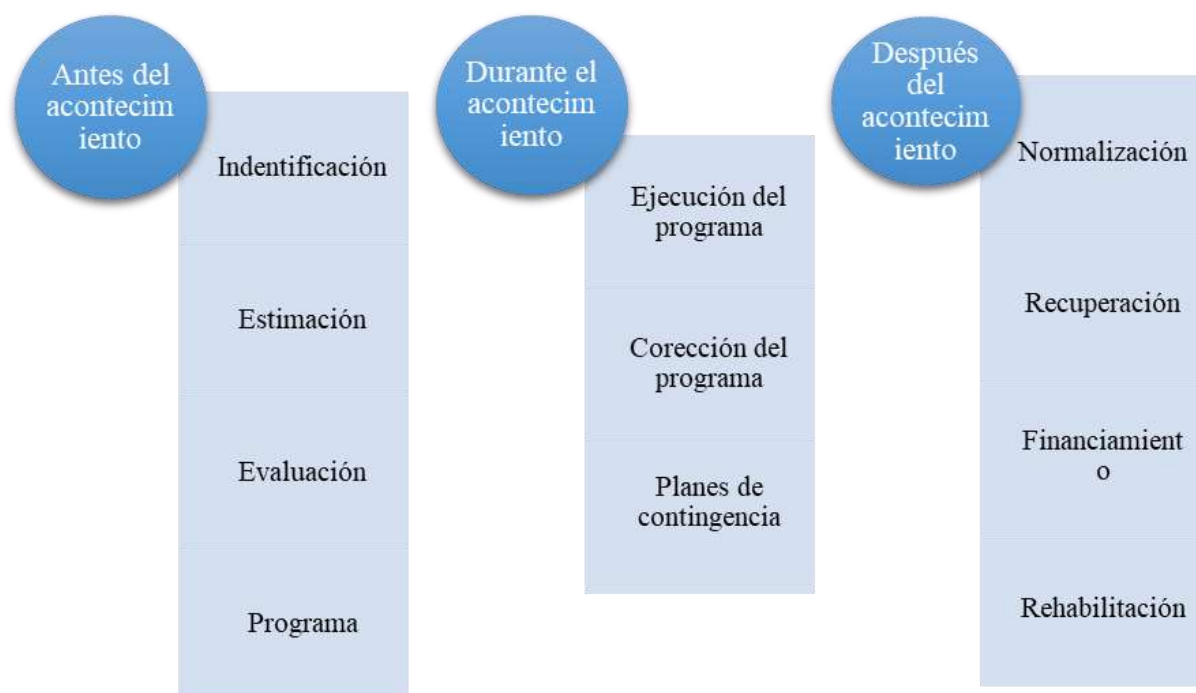
Finalmente, para Tamayo et al (2020) este tipo de gestión puede definirse como un “proceso lógico y sistemático que combina recursos financieros, materiales y humanos, para identificar y evaluar los riesgos potenciales que influyen en una actividad, función u organización y decidir cómo gestionarlos con la combinación óptima de costo – beneficio” (p. 23).

### **Objetivo de la gestión de riesgo**

Con ocasión a las definiciones planteadas y de acuerdo a los autores Tamayo et al (2020) el objetivo de la gestión de riesgos es “desplegar un proceso de investigación y análisis de los riesgos que pueden impactar una actividad, función u organización, para tomar decisiones” (p. 28) relacionadas con cómo administrar los escenarios para así minimizar los riesgos de pérdida e incrementar las oportunidades.

De acuerdo a Tamayo et al (2020, p.28) la toma de decisiones de acuerdo a la gestión de riesgo debe perseguir tres escenarios:

**Figura 6.** Objetivos específicos de la Gestión de Riesgos



Fuente. Elaboración propia (2025), adaptado de “*La gestión de riesgos: Herramienta estratégica*”, Universidad Metropolitana de Ecuador (p. 28), por Tamayo et al. 2020.

www.bdigital.ula.ve

## Estrategia

La estrategia, es un término de origen militar que proviene del griego “*strategos*”, este concepto desde una acepción económica es definida por Porter (1996) como la habilidad de “elegir deliberadamente un conjunto diferente de actividades para ofrecer una combinación única de valor” (p. 63), por su parte Tarziján, nos dice que la estrategia “está asociada a la elección de ciertos caminos de acción para pasar de la situación actual a la situación futura deseada” (2009, p. 37).

En tal sentido, se aprecia que la estrategia se asocia a la decisión tomada por la organización en razón de sus interés o metas, en ese orden de ideas, Rumelt (2011), menciona que la estrategia

“implica la elección de un conjunto coordinado de acciones destinadas a abordar los problemas identificados” por la empresa (p 7).

### ***Gestión estratégica***

La gestión estratégica es definida por Betancourt (2006) como “el arte y/o ciencia de anticipar y gerenciar participativamente el cambio con el propósito de crear permanentemente estrategias que permitan garantizar el futuro del negocio” (106), vale decir, es el medio para administrar mediante procesos, los cambios de una organización, con miras a alcanzar los objetivos trazados por esta.

Por su parte, Romo y Márquez (2014), al hablar de la gestión estratégica mencionan que esta supone “la puesta en escena de la racionalidad de ciertos actores para diseñar de la mejor manera posible las estructuras y procesos de una organización en aras de la consecución de los fines explícitos de la misma” (p. 269), vale decir, sus metas y objetivos.

Los objetivos de una organización, son diseñados atendiendo a la misión, visión, metas y aspiraciones fijadas por esta, mediante su Junta directiva o la Alta gerencia. Las empresas, dependiendo de su estructura y tamaño, pudieran encontrar su dirección dividida entre sus propietarios, vale decir, accionistas y sus directores, junta directiva o consejo directivo, por lo que, el correcto desarrollo de sus objetivos dependerá de la relación existente entre estos actores, lo cual se conoce como gobierno corporativo.

En ese sentido, si los cambios legislativos imponen a la empresa la responsabilidad de adecuar su estructura para prevenir que sus miembros y partes interesadas, durante el desarrollo de su actividad económica, cometan hechos que pudieran ser tipificados como delitos, la máxima

autoridad debe adecuar sus estrategias con la finalidad de mantener un perfil responsable que refleje una cultura de cumplimiento que mejore su reputación y con ello permita mitigar los riesgos de incumplimiento.

### **Bases Normativas**

Las bases normativas de la investigación, es un elemento dentro de la misma que permite fundamentar las variables de estudio dentro del marco regulatorio sobre el cual se desenvuelve la investigación, aportando con ello, los principios sobre los cuales se soporta el desarrollo de la misma.

A tal efecto, debido a que, la presente investigación se encuentra orientada en proponer el *compliance* como estrategia para la mitigación de riesgos en las empresas afiliadas a la Cámara Inmobiliaria del estado Bolivariano de Mérida a partir del análisis del marco regulatorio, es oportuno realizar un arqueo normativo, que permita visibilizar las variables dentro del Estado venezolano.

### **Constitución de la República Bolivariana de Venezuela**

La Constitución de la República Bolivariana de Venezuela, en su en su Título III, Capítulo III, referente a los “Derechos Civiles”, dispone en su artículo 55 que:

*Artículo 55. Toda persona tiene derecho a la protección por parte del Estado, a través de los órganos de seguridad ciudadana regulados por ley, frente a situaciones que constituyan amenaza, vulnerabilidad o riesgo para la integridad física de las personas, sus propiedades, el disfrute de sus derechos y el cumplimiento de sus deberes.*

La participación de los ciudadanos y ciudadanas en los programas destinados a la prevención, seguridad ciudadana y administración de emergencias será regulada por una ley especial.

*Los cuerpos de seguridad del Estado respetarán la dignidad y los derechos humanos de todas las personas. El uso de armas o sustancias tóxicas por parte del funcionariado policial y de seguridad estará limitado por principios de necesidad, conveniencia, oportunidad y proporcionalidad, conforme a la ley.*

Del artículo citado, se desprende que, en Venezuela el constituyente reconoce, el deber del Estado de proteger a los ciudadanos de amenazas, vulneraciones o riesgos que atenten contra la integridad física y material de las personas, señalando el deber de los ciudadanos de participar en los programas de prevención, seguridad ciudadana y administración de emergencias que sean regulados en leyes especiales.

Asimismo, el texto constitucional en su Título III, Capítulo VII, referente a los “Derechos Económicos”, señala en su artículo 112 y 115 que:

Artículo 112. Todas las personas pueden dedicarse libremente a la actividad económica de su preferencia, sin más limitaciones que las previstas en esta Constitución y las que establezcan las leyes, por razones de desarrollo humano, seguridad, sanidad, protección del ambiente u otras de interés social. El Estado promoverá la iniciativa privada, garantizando la creación y justa distribución de la riqueza, así como la producción de bienes y servicios que satisfagan las necesidades de la población, la libertad de trabajo, empresa, comercio, industria, sin perjuicio de su facultad para dictar medidas para planificar, racionalizar y regular la economía e impulsar el desarrollo integral del país. (Subrayado propio).

*Artículo 115. Se garantiza el derecho de propiedad. Toda persona tiene derecho al uso, goce, disfrute y disposición de sus bienes. La propiedad estará sometida a las contribuciones, restricciones y obligaciones que establezca la ley con fines de utilidad pública o de interés general. Sólo por causa de utilidad pública o interés social, mediante sentencia firme y pago oportuno de justa indemnización, podrá ser declarada la expropiación de cualquier clase de bienes.*

De los artículos citados, se desprende que, en Venezuela se reconoce, la libertad de las personas para desarrollar la actividad económica de su preferencia, limitando la misma únicamente, a las condiciones establecidas por la referida norma y las leyes, asumiendo el Estado el deber de promover tanto la iniciativa privada como la creación y distribución de la riqueza,

reconociéndose así que, la actividad económica, persigue un fin lucrativo, prestando especial atención a las necesidades de la población.

Asimismo, se reconoce en Venezuela el derecho de propiedad como aquel derecho de usar, gozar y disponer de un bien, limitando el referido derecho únicamente a su afectación por utilidad pública o interés social.

En ese sentido, con la finalidad de desarrollar y regular las diferentes formas de asociarse que poseen las personas en Venezuela, así como de realizar las actividades económicas, el legislador sancionó el Código Civil y Código de Comercio.

## **Código Civil**

El Código Civil, publicado mediante Gaceta Oficial de la República de Venezuela, N° 2.990 Extraordinaria del 26 de Julio de 1982, es un cuerpo normativo compilador de la mayoría de normas referentes a la actividad civil, la cual señala en su artículo 10 que:

*Artículo 10.- Los bienes muebles o inmuebles, situados en Venezuela, se regirán por las leyes venezolanas, aunque sobre ellos tengan o pretendan derechos personas extranjeras.*

Asimismo, el referido Código en su artículo 526 define los tipos de bienes inmuebles señalando en su artículo 527 los bienes inmuebles por su naturaleza, a saber:

*Artículo 526.- Los bienes son inmuebles por su naturaleza, por su destinación o por el objeto a que se refieren.*

*Artículo 527.- Son inmuebles por su naturaleza:*

*Los terrenos, las minas, los edificios y, en general, toda construcción adherida de modo permanente a la tierra que sea parte de un edificio.*

*Se consideran también inmuebles:*

*Los árboles mientras no hayan sido derribados; Los frutos de la tierra y de los árboles, mientras no hayan sido cosechados o separados del suelo;*

*Los hatos, rebaños, piaras y, cualquier otro conjunto de animales de cría, mansos o bravíos, mientras no sean separados de sus pastos o criaderos;*

*Las lagunas, estanques, manantiales, aljibes y toda agua corriente;  
Los acueductos, canales o acequias que conducen el agua a un edificio o terreno  
y forman parte del edificio o terreno a que las aguas se destinan.*

En ese orden de ideas, el artículo 545 define el derecho de propiedad, señalando que:

*Artículo 545.- La propiedad es el derecho de usar, gozar y disponer de una cosa  
de manera exclusiva, con las restricciones y obligaciones establecidas por la Ley.*

Ahora bien, la propiedad puede ser transmitida de diferentes formas o medios, no obstante, para la presente investigación, es oportuno mencionar aquella que se realiza a través del contrato de venta, regulado en el artículo 1.474, el cual dispone que:

*Artículo 1 474.- La venta es un contrato por el cual el vendedor se obliga a  
transferir la propiedad de una cosa y el comprador a pagar el precio.*

Del contenido de referido precepto se desprende que la principal obligación del vendedor es transmitir la propiedad y la del comprador es pagar el precio de la misma.

## **Código de Comercio**

El Código de Comercio, es un cuerpo normativo compilador de la mayoría de normas referentes a la actividad económica, en su artículo 200, señala que se debe entender por una compañía o sociedades de comercio, estableciendo el legislador que:

*Las compañías o sociedades de comercio son aquellas que tienen por objeto uno  
o más actos de comercio. Sin perjuicio de lo dispuesto por leyes especiales, las  
sociedades anónimas y las de responsabilidad limitada tendrán siempre carácter  
mercantil, cualquiera que sea su objeto, salvo cuando se dediquen exclusivamente  
a la explotación agrícola o pecuaria. Las sociedades mercantiles se rigen por los  
convenios de las partes, por disposiciones de este Código y por las del Código  
Civil.*

*Parágrafo Único: El Estado, por medio de los organismos administrativos  
competentes, vigilará el cumplimiento de los requisitos legales establecidos para  
la constitución y funcionamiento de las compañías anónimas y sociedades de  
responsabilidad limitada.*

Asimismo, el referido código en su artículo 201 numerales 3 y 4 señala los diferentes tipos de compañías, tomando en consideración para los efectos de la presente investigación solo las compañías anónimas y compañías de responsabilidad limitada, aunque esta última se encuentre en desuso.

*Artículo 201° Las compañías de comercio son de las especies siguientes:  
(...) 3° La compañía anónima, en la cual las obligaciones sociales están garantizadas por un capital determinado y en la que los socios no están obligados sino por el monto de su acción.  
4° La compañía de responsabilidad limitada, en la cual las obligaciones sociales están garantizadas por un capital determinado, dividido en cuotas de participación, las cuales no podrán estar representadas en ningún caso por acciones o títulos negociables.  
Las compañías constituyen personas jurídicas distintas de las de los socios.  
Hay además la sociedad accidental o de cuentas en participación, que no tiene personalidad jurídica.*

Ahora bien, es necesario indicar que, dentro del marco regulatorio venezolano las personas jurídicas se encuentran sujetas a diferentes obligaciones legales de acuerdo a la actividad económica que realicen o por disposición expresa de determinada ley. En ese orden de ideas, se aprecia que, las empresas cuya actividad económica se encuentra relacionada con la compraventa de bienes raíces deberán aplicar las disposiciones contempladas en la Ley Orgánica Contra la Delincuencia Organizada y Financiamiento al Terrorismo y la Ley Contra la Corrupción.

### **Ley Orgánica Contra la Delincuencia Organizada y Financiamiento al Terrorismo**

La Ley Orgánica Contra la Delincuencia Organizada y Financiamiento al Terrorismo, publicada mediante Gaceta Oficial de la República Bolivariana de Venezuela, N° 39.912, del 30 de abril de 2012, señala en su artículo 4 un conjunto de definiciones, a saber:

**2. Actividad sospechosa:** *aquella operación no convencional, compleja, en tránsito o estructurada, que después de analizada, haga presumir que involucra fondos derivados de una actividad ilícita, o se ha conducido o intentado efectuar*

con el propósito de esconder o disimular fondos o bienes derivados de actividades ilícitas.

**6. Bienes:** activos de cualquier tipo, corporales o incorporeales, muebles o inmuebles, tangibles o intangibles, así como también los documentos o instrumentos legales o financieros que acrediten la propiedad u otros derechos sobre dichos activos; así como los activos, medios utilizados y los medios que se pretendían utilizar para la comisión de los delitos establecidos en esta Ley, cometidos por una persona o grupo estructurado, así se encuentren en posesión o propiedad de interpuestas personas o de terceros sin participación en estos delitos.

**9. Delincuencia organizada:** la acción u omisión de tres o más personas asociadas por cierto tiempo con la intención de cometer los delitos establecidos en esta Ley y obtener, directa o indirectamente, un beneficio económico o de cualquier índole para sí o para terceros. Igualmente, se considera delincuencia organizada la actividad realizada por una sola persona actuando como órgano de una persona jurídica o asociativa, con la intención de cometer los delitos previstos en esta Ley.

**15. Legitimación de capitales:** es el proceso de esconder o dar apariencia de legalidad a capitales, bienes y haberes provenientes de actividades ilícitas.

**16. Operación inusual:** aquella cuya cuantía o característica no guarda relación con la actividad económica del cliente, o que por su número, por las cantidades transadas o por sus características escapan de los parámetros de normalidad establecidos para un rango determinado de mercado.

**21. Sujetos obligados:** todo organismo, institución o persona natural o jurídica, sometida bajo el control y directrices de un órgano o ente de control, de conformidad con esta Ley. (Resaltado propio).

A tal efecto, en su artículo 9 numeral 10 literal a), denominado “Sujetos obligados”, establece como sujetos obligados a “Las personas naturales y jurídicas, cuya actividad económica sea la compraventa de bienes raíces”. En ese orden de ideas, la referida ley dispone un conjunto de obligaciones y deberes que deben ser observados por el sujeto obligado, a saber:

*Obligación de conservar registros y controlar transacciones*

**Artículo 10.** Los sujetos obligados conservarán en forma física y digital durante un período mínimo de cinco años, los documentos o registros correspondientes que comprueben la realización de las operaciones y las relaciones de negocios de los clientes o usuarios con éstos, así como los documentos exigidos para su identificación al momento de establecer relaciones de negocios con el sujeto obligado. El plazo indicado se contará:

1. Para los documentos relativos a la identificación de clientes o usuarios (copias o registro de documentos de identidad oficiales, tales como pasaporte, cédula de identidad, permiso de conducir o documentos similares) a partir del día en que finalice la relación.

2. Para aquellos documentos que acrediten una operación, a partir de la ejecución de ésta.
3. Para los reportes de actividades sospechosas, a partir de la remisión del mismo.
4. Para la correspondencia comercial, después de haber concluido la relación comercial.

*El incumplimiento de esta norma será sancionada por el órgano o ente de control del sujeto obligado con multa equivalente entre trescientas unidades tributarias (300 U.T.) y quinientas unidades tributarias (500 U.T.).*

#### *Obligación de identificación del cliente*

*Artículo 11. Los sujetos obligados no podrán iniciar o mantener relaciones económicas, con personas naturales o jurídicas cuya identidad no pueda ser determinada plenamente. Tampoco podrán mantener cuentas anónimas, cifradas, innominadas o con nombres ficticios, para lo cual los órganos o entes de control reglamentarán los medios que se consideren convenientes para la identificación del cliente.*

*El incumplimiento de esta norma será sancionada por el órgano o ente de control del sujeto obligado, con multa equivalente entre quinientas unidades tributarias (500 U.T.) y un mil unidades tributarias (1.000 U.T.).*

#### *Destino de las transacciones*

*Artículo 12. Los sujetos obligados por esta Ley deberán establecer mecanismos que permitan detectar cualquier transacción inusual o sospechosa, aun cuando éstas tengan una justificación económica aparente o visible, así como también las transacciones en tránsito o aquellas cuya cuantía u otra característica lo amerite a juicio de la institución o según lo establezca el Ejecutivo Nacional.*

#### *Obligación del reporte de actividades sospechosas*

*Artículo 13. Los sujetos obligados deben prestar especial atención a cualquier transacción o grupo de transacciones independientemente de su cuantía y naturaleza, cuando se sospeche que los fondos, capitales o bienes provienen o están vinculados, o podrían ser utilizados para cometer delitos de legitimación de capitales, acto terrorista o financiamiento al terrorismo o cualquier otro delito de delincuencia organizada. Asimismo, deberán prestar especial atención a tales actividades aún cuando provengan de una fuente lícita.*

*En los casos anteriores los sujetos obligados deberán informar de manera expedita a través de los reportes de actividades sospechosas a la Unidad Nacional de Inteligencia Financiera, la cual los analizará y de ser el caso los remitirá al Ministerio Público, a los fines de que éste evalúe la pertinencia del inicio de la investigación penal correspondiente.*

*El reporte de actividades sospechosas no es una denuncia penal y no requiere de las formalidades y requisitos de este modo de proceder, ni acarrea responsabilidad penal, civil o administrativa contra el sujeto obligado y sus empleados o empleadas, o para quien lo suscribe*

*El incumplimiento de la obligación de reportar las actividades sospechosas por parte del sujeto obligado, será sancionado por el órgano o ente de control del mismo, con multa equivalente entre quinientas unidades tributarias (500 U.T.) y un mil unidades tributarias (1.000 U.T.).*

#### *Obligación de confidencialidad*

*Artículo 14. Los sujetos obligados y empleados o empleadas de éstos y éstas, no revelarán al cliente, usuario o usuaria, ni a terceros, que se ha reportado información a la Unidad Nacional de Inteligencia Financiera u otras autoridades competentes, así como tampoco que se está examinando alguna operación sospechosa vinculada con dicha información. Tampoco podrán revelar que la han suministrado a otras autoridades competentes.*

*El incumplimiento de esta norma será sancionado por el órgano o ente de control del sujeto obligado, con multa equivalente entre un mil unidades tributarias (1.000 U.T.) y tres mil unidades tributarias (3.000 U.T.). En caso de reincidencia la misma se duplicará.*

#### *Obligación de identificar a terceros intervinientes*

*Artículo 16. Los sujetos obligados deberán establecer por todos los medios posibles la verdadera identidad de los terceros intervinientes y beneficiario final. El incumplimiento de esta norma será sancionado por el órgano o ente de control del sujeto obligado, con multa equivalente entre un mil unidades tributarias (1.000 U.T.) y tres mil unidades tributarias (3.000 U.T.).*

*www.bdigital.ula.ve*

#### *Obligación de reportes de transacciones en efectivo*

*Artículo 17. Los sujetos obligados deberán remitir la información de todas las transacciones en efectivo realizadas en el mes anterior, a la Unidad Nacional de Inteligencia Financiera conforme a los parámetros y tiempo establecido en coordinación con el órgano o ente de control.*

*El incumplimiento de esta norma será sancionado por el órgano o ente de control del sujeto obligado, con multa equivalente entre quinientas unidades tributarias (500 U.T.) y un mil unidades tributarias (1.000 U.T.).*

#### *De las personas expuestas políticamente*

*Artículo 18. Los sujetos obligados bajo la supervisión del órgano o ente de control deberán diseñar, establecer y aplicar procedimientos de debida diligencia cuando mantengan relaciones comerciales con clientes que son, han sido o serán considerados bajo el perfil de una persona expuesta políticamente. Asimismo, deberán establecer sistemas apropiados en el manejo del riesgo, debiendo la alta gerencia de los sujetos obligados aprobar en todo momento la vinculación de éstos clientes con la institución.*

#### *Medidas especiales sobre negocios y transacciones*

*Artículo 19. Los sujetos obligados prestarán especial atención y crearán procedimientos y normas internas de prevención y control, sobre las relaciones de negocios y transacciones de sus clientes o usuarios con personas naturales y*

*jurídicas ubicadas en países o territorios cuya legislación facilita el secreto bancario, secreto de registro y secreto comercial o no aplican regulaciones contra legitimación de capitales y financiamiento al terrorismo similares a las vigentes en la República Bolivariana de Venezuela o que las mismas sean insuficientes.*

*Asimismo, sobre aquellas donde exista banca de paraísos fiscales, y zonas libres o francas o cuya situación geográfica sea cercana a los centros de consumo, producción o tránsito de drogas ilícitas y demás delitos tipificados en esta Ley.*

*La misma atención deberá prestarse en los negocios que se efectúen con zonas o territorios que frecuentemente son mencionados en los reportes de actividades sospechosas, los que son susceptibles a ser utilizados aún sin su conocimiento o consentimiento como escala o puente en las rutas de tráfico de droga ilícita que pasan por el territorio nacional desde regiones productoras de drogas ilícitas hacia los centros mundiales o regionales de consumo.*

*Cuando estas transacciones no tengan en apariencia ningún propósito que las justifiquen, deberán ser objeto de un minucioso examen y, si a juicio del sujeto obligado fueren clasificadas como actividades sospechosas, dichos análisis deberán ser reportados a la Unidad Nacional de Inteligencia Financiera.*

*El incumplimiento de esta norma será sancionado con multa equivalente entre tres mil unidades tributarias (3.000 U.T.) y cinco mil unidades tributarias (5.000 U.T.)*

*Los órganos y entes de control respectivos darán a conocer a los sujetos obligados bajo su supervisión los países, territorios o zonas a las cuales se refiere el presente artículo.*

*De las sucursales y subsidiarias de los sujetos obligados en el exterior y bancos extranjeros*

*Artículo 20. Los sujetos obligados deberán asegurarse que las disposiciones relativas a la prevención y control de legitimación de capitales y financiamiento al terrorismo contempladas en esta Ley, sean aplicadas a las sucursales y subsidiarias ubicadas en el exterior.*

*Cuando las leyes vigentes o aplicables en el exterior no permitan la instrumentación y aplicación de medidas de control y prevención, las respectivas sucursales y subsidiarias deberán informar a la oficina principal de los sujetos obligados, a fin de establecer un sistema informático que permita hacer un seguimiento adecuado de los movimientos de dinero, debiendo exigírseles a las sucursales y subsidiarias en el exterior que apliquen el estándar más alto, en el supuesto al que este artículo se refiere.*

*Los representantes de bancos o financiadoras extranjeras deben someterse a las disposiciones previstas en esta Ley.*

Del contenido de los preceptos citados *ut supra* se desprenden las siguientes obligaciones:

1. Identificar al cliente,

2. Conservar los registros de clientes, comprobante de transacciones, comprobantes de negocios, identidad de los beneficiarios e identificar a los terceros intervinientes.
3. No mantener cuentas anónimas.
4. Reportar a la Unidad Nacional de Inteligencia Financiera las actividades sospechosas.
5. No revelar al cliente, usuario o terceros haber reportado información a la Unidad Nacional de Inteligencia Financiera.
6. No suspender las relaciones o prestación de servicios con los clientes reportados sin la debida autorización de un Juez.

Asimismo, del contenido de los preceptos citados se desprende que los sujetos obligados poseen lo deberes siguientes:

1. Establecer mecanismos para detectar operaciones inusuales o actividades sospechosas.
2. Reportar las transacciones en efectivo del mes anterior a la Unidad Nacional de Inteligencia Financiera de acuerdo a los parámetros establecidos por el órgano o ente regulador.
3. Prestar especial atención sobre las relaciones, negocios y transacciones de sus clientes.
4. Establecer procedimientos y normas internas de prevención y control sobre las relaciones, negocios y transacciones de sus clientes o usuarios.

**Providencia Administrativa ONCDOFT-002-2021. Normativa para el Registro Unificado de Sujetos Obligados ante la Oficina Nacional Contra la Delincuencia Organizada y Financiamiento al Terrorismo**

La Oficina Nacional Contra la Delincuencia Organizada y Financiamiento al Terrorismo, mediante Gaceta Oficial de la República Bolivariana de Venezuela N° 42.118 de fecha 3 de mayo de 2021, publicó la Providencia Administrativa N° ONCDOFT-002-2021, denominada “Normativa para el Registro Unificado de Sujetos Obligados ante la Oficina Nacional Contra la Delincuencia Organizada y Financiamiento al Terrorismo” la cual tiene por objeto establecer los requisitos y procedimientos que deben cumplir los sujetos obligados al ámbito de aplicación de la LOCDOFT, que no estén sometidos a un órgano o ente regulado por ley especial.

La referida providencia crea el Registro Unificado de Sujetos Obligados de la Oficina Nacional Contra la Delincuencia Organizada y Financiamiento al Terrorismo, como órgano rector y establece en su artículo 2 el deber de los sujetos obligados a su ámbito de aplicación de registrarse.

**Evaluación Nacional de Riesgo 2024 en Legitimación de Capitales, Financiamiento al Terrorismo y Financiamiento de la Proliferación de Armas de Destrucción Masiva**

La Oficina Nacional Contra la Delincuencia Organizada y Financiamiento al Terrorismo, en el documento de Evaluación Nacional de Riesgo 2024 en LC/FT/FPADM, establece las etapas de gestión de riesgos, siendo esta del siguiente tenor:

**Figura 7** Etapas de la gestión de riesgos

| Etapa                               | Acción                                                             | Acción vinculada                                                                                                                                                  |
|-------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Identificación/<br/>Análisis</b> | Enumerar el evento de riesgo                                       | -                                                                                                                                                                 |
|                                     | Descripción del evento de riesgo                                   | Tomar en consideración la amenaza, vulnerabilidad y consecuencia                                                                                                  |
|                                     | Determinación del factor de riesgo asociado al riesgo identificado | Seleccionar entre: - Cliente/Usuario-Producto - Zona Geográfica - Canal                                                                                           |
|                                     | Descripción de las causas de ese evento de riesgo                  | -                                                                                                                                                                 |
| <b>Evaluación</b>                   | Determinar la probabilidad de ocurrencia                           | Seleccionar entre: - Improbable - Raro - Posible<br>- Probable - Casi Seguro                                                                                      |
|                                     | Determinar la probabilidad de impacto                              | Seleccionar entre: - Insignificante - Leve - Moderado - Crítico - Catastrófico                                                                                    |
|                                     | Descripción del control                                            | -                                                                                                                                                                 |
|                                     | Evaluación del control                                             | Seleccionar entre: -Tipo: Preventivo, correctivo y detectivo -Automatización: Automático, semiautomático y manual - Frecuencia: Permanente, periódico y ocasional |
| <b>Tratamiento</b>                  | Describir la acción para tratar el riesgo                          | -                                                                                                                                                                 |
|                                     | Asignar el responsable para ejecutar la medida de tratamiento      | -                                                                                                                                                                 |
|                                     | Determinar el tiempo de ejecución de la medida de tratamiento      | Seleccionar entre: - 1 Mes - 3 Meses - 6 Meses<br>- 9 Meses - 12 Meses                                                                                            |

Fuente: Oficina Nacional Contra la Delincuencia Organizada y Financiamiento al Terrorismo, Evaluación Nacional de Riesgo 2024, en Legitimación de Capitales, Financiamiento al Terrorismo y Financiamiento de la Proliferación de Armas de Destrucción Masiva.

**Circular UNIF-DG-DSU-001125. Señales de alerta, Controles internos y Directrices relacionadas con los reportes de Actividades Sospechosas**

La Unidad Nacional de Inteligencia Financiera (UNIF en lo sucesivo), en fecha 03 de abril de 2024, emitió la Circular UNIF-DG-DSU-001125, dirigida a las Instituciones y Personas tanto naturales como jurídicas, actores del sector inmobiliario, se orienta a establecer directrices orientadas a identificar “Señales de alerta, Controles internos y Directrices relacionadas con los reportes de Actividades Sospechosas” que deben realizar los actores del sector inmobiliario, para fortalecer los mecanismos de “monitoreo, detección, análisis y remisión” a la UNIF.

Entre las directrices relacionadas con las “Señales de Alerta” la referida circular desarrolla un conjunto de indicadores cuantitativos y cualitativos que permiten identificar comportamientos atípicos dentro del sector, presentando 51 indicadores cuantitativos y 40 indicadores cualitativos.

En relación a los “Controles internos” la circular dispone para los actores del sector inmobiliario el deber de adoptar una cultura de cumplimiento e instaurar “políticas, procedimientos y controles de administración integral de riesgos” en materia de LC/FT/FPADM, que respondan a su “naturaleza, volumen de sus operaciones, ubicación geográfica, niveles de riesgo, disponibilidad tecnológica”.

Respecto al “Reporte de Actividades Sospechosas” la UNIF establece que los actores del sector inmobiliario deben tomar en cuenta la Circular UNIF-DDG-DGOE-003085 como Instructivo para la elaboración del reporte de actividades sospechosas, según su contexto y riesgos “para establecer los mecanismos de debida diligencia en la detección, análisis y reporte oportuno de actividades y operaciones sospechosas”.

**Circular UNIF-DDG-DGOE-003085 Instructivo para la Elaboración de los Reportes de Actividades Sospechosas (RAS) por parte de otras Actividades y Profesiones No Financieras Designadas (APNFD)**

La Unidad Nacional de Inteligencia Financiera, en fecha 30 de agosto de 2024, emitió la Circular UNIF-DG-DSU-003085, que contempla el Instructivo para la “Elaboración de los Reportes de Actividades Sospechosas (RAS) por parte de otras Actividades y Profesiones No Financieras Designadas (APNFD)”. En tal sentido, el responsable del envío del RAS a la UNIF es el Oficial de Cumplimiento o el profesional encargado del diseño e implementación de las políticas, procedimientos y controles relacionados con la prevención y control de riesgos en materia de LC/FT/FPADM, clasificando los niveles de estos tipos de riesgo en Alto, Moderado o Bajo.

### **Ley Contra la Corrupción**

La Ley Contra la Corrupción publicada mediante Gaceta Oficial de la República Bolivariana de Venezuela, N° 6.699 extraordinario, de fecha 2 de mayo de 2022, señala en su artículo 2, denominado “Ámbito de aplicación” que las personas jurídicas privadas se encuentran sujetas a esta ley, la cual tiene por objeto de acuerdo a su artículo 1 establecer los “*principios, deberes y derechos que permitan prevenir la corrupción administrativa*”.

La referida ley en principio presenta un catálogo de delitos orientados en sancionar la conducta desplegada por los funcionarios públicos en el ejercicio de sus funciones, no obstante, entre los referidos preceptos tipifica delitos que deben ser observados tanto por los empleados como por los directivos, administradores y demás colaboradores de la organización, entre ellos se encuentran los siguientes:

*Promesa, ofrecimiento o concesión  
de beneficios o ventajas*

*Artículo 52. Quien por sí o por persona interpuesta prometa, ofrezca o conceda  
a directivos, administradoras, administradores, empleadas, empleados o*

colaboradores de empresas, sociedades, asociaciones, fundaciones u organizaciones un beneficio o ventaja de cualquier naturaleza, para que le favorezca a él o a un tercero frente a otros, incumpliendo sus obligaciones en la adquisición o venta de mercancías o en la prestación de servicios, será sancionada o sancionado con pena de prisión de dos (2) a seis (6) años.

Con la misma pena será castigado el directivo, administradora o administrador, empleada o empleado, colaboradora o colaborador, que por sí o por persona interpuesta, reciba, solicite o acepte dicho beneficio o ventaja.

Adicionalmente el órgano desconcentrado con competencia para la defensa de los derechos socioeconómicos, podrá imponer la sanción de suspensión del Registro Único, en los términos previstos en la Ley que regula la materia de precios justos de bienes y servicios.

#### *Utilidad ilegal por actos de la administración*

Artículo 79. Fuera de aquellos casos expresamente tipificados, la funcionaria pública o funcionario público o cualquier persona que por sí misma o mediante persona interpuesta se procure ilegalmente alguna utilidad en cualquiera de los actos de la administración pública, será penada o penado con prisión de uno (1) a cinco (5) años y multa de hasta el cincuenta por ciento (50%) de la utilidad procurada.

#### *Alardeamiento o valimiento de relaciones o influencias*

Artículo 86. La persona que alardeando de valimiento o de relaciones de importancia e influencia con cualquier funcionaria pública o funcionario público reciba o se haga prometer, para sí o para otro, dinero o cualquier otra utilidad, 49 62 bien como estímulo o recompensa de su mediación, bien so pretexto de remunerar el logro de favores, será penada o penado con prisión de dos (2) a siete (7) años; y con prisión de seis (6) meses a dos (2) años, a quien dé o prometa el dinero o cualquier otra utilidad de las que se indican en este artículo, a menos que haya denunciado el hecho ante la autoridad competente antes de la iniciación del correspondiente proceso judicial.

#### *Promesa de soborno a funcionaria pública o funcionario público*

Artículo 90. Quien por sí o por persona interpuesta prometa, ofrezca u otorgue a una funcionaria pública o funcionario público de otro Estado, directa o indirectamente, por parte de sus nacionales, personas que tengan residencia habitual en su territorio y empresas domiciliadas en él, cualquier objeto de valor pecuniario u otros beneficios, como dádivas, favores, promesas, ventajas a cambio de que dicha funcionaria o funcionario realice u omita cualquier acto, en el ejercicio de sus funciones públicas, relacionado con una transacción de naturaleza económica, comercial o de cualquier otra índole, será penada o penado con prisión de seis (6) a doce (12) años.

## Estatuto de la Cámara Inmobiliaria de Venezuela

El Estatuto de la Asociación Civil “Cámara Inmobiliaria de Venezuela” entró en vigencia con su última modificación el 15 de marzo de 2002 definiendo su objeto en el artículo 2, el cual dispone que:

*ARTÍCULO 2. Objeto. LA CÁMARA INMOBILIARIA DE VENEZUELA agrupa a instituciones y personas tanto naturales como jurídicas, quienes como actores de la Industria Inmobiliaria y dentro del marco de una visión compartida para el logro de su misión, contribuyen con su acción e inversión al desarrollo del Sector Inmobiliario Venezolano.*

En ese orden de ideas, se aprecia que la Cámara Inmobiliaria es una asociación civil sin fines de lucro que agrupa el conjunto de instituciones, personas naturales y jurídicas contribuyen con el desarrollo del sector inmobiliario del país. En cuanto al propósito y misión de la Cámara Inmobiliaria de Venezuela se encuentran desarrollados en sus artículos 3 y 4 los cuales disponen que:

### *ARTÍCULO 3. Propósitos*

*Orientar, a sus afiliados y a los actores claves del sector en los procesos que comprometen el futuro del desarrollo inmobiliario de Venezuela.*

*Facilitar, el quehacer de sus afiliados en los nuevos escenarios que caracterizan el acontecer nacional e internacional*

*Defender, los derechos e intereses de sus afiliados en pro del desarrollo inmobiliario sustentable de Venezuela.*

*Apoyar, las iniciativas públicas y privadas que fortalezcan el mejoramiento de la calidad de vida de las comunidades, desde la perspectiva inmobiliaria, y todas aquellas relacionadas con la misma.*

*Promover, las instituciones y acciones requeridas para asegurar un desarrollo positivo de los marcos regulatorios del sector.*

*Participar, en las iniciativas que afectan a la industria inmobiliaria y que, desde el Sector, impactan el desarrollo nacional.*

*Asumir un Compromiso con el Éxito de sus afiliados y de las iniciativas conducentes al mejoramiento sistemático de la industria inmobiliaria.*

*Velar por el Desarrollo Profesional de sus afiliados y*

*Cumplir ésta Misión en todo el espacio nacional, manteniéndose vinculada a los procesos y estructuras internacionales que inciden en el desarrollo inmobiliario.*

*ARTÍCULO 4. Misión. La Misión de la CÁMARA INMOBILIARIA DE VENEZUELA es liderar el Desarrollo Inmobiliario Sustentable de Venezuela, mediante el fortalecimiento de los actores responsables del Sector y la promoción del respeto a los deberes y derechos de sus afiliados.*

En cuanto al desarrollo de esa misión, la Cámara Inmobiliaria de Venezuela se ha ocupado de aprobar un Código de Ética y de afiliar asociaciones civiles a nivel nacional, que compartan su misión en cuanto al desarrollo del sector inmobiliario, las cuales deben determinar su ámbito territorial de acuerdo a su estatuto.

### **Código de Ética del Profesional Inmobiliario**

El Código de Ética del Profesional Inmobiliario fue aprobado por la Cámara Inmobiliaria de Venezuela el 29 de septiembre de 2020, la cual se orienta, de acuerdo a su introducción, a promover *“las mejores prácticas, valores y principios que permitan proporcionar un servicio digno y efectivo a sus clientes y relacionados, a la Institución y demás componentes de la comunidad, en todas las actividades relacionadas con los negocios inmobiliarios”*.

El ámbito de aplicación de este Código son todos los profesionales y negocios afiliados a la Cámara Inmobiliaria de Venezuela y rige su conducta con aquellas personas interesadas *“en los productos o servicios que comercializa, con sus colegas de profesión, con la Institución, con el público y la sociedad en general, siempre dentro del marco normativo que rige la materia”*.

En ese orden de ideas, el referido código define al profesional inmobiliario como

*(...) la persona que lleva a cabo, asesora, gestiona, aplica, actualiza, negocia y evalúa, actividades en las siguientes áreas:*

- a) Promoción de desarrollos inmobiliarios.*
- b) Corretaje de terrenos, parcelamientos, conjuntos residenciales, centros comerciales, de oficinas, industriales, educativos, de salud, y en general edificios, viviendas y galpones de cualquier tipo, así como cualquier otro inmueble objeto de lícita negociación.*
- c) Arrendamiento de inmuebles.*

- d) Estimaciones de valores de bienes inmuebles, avalúos, estudios de mercados inmobiliarios, estudios de factibilidad inmobiliaria.
- e) Administración de inmuebles en general, incluidos condominios residenciales, comerciales, de oficinas y otros usos.
- f) Tramitación, promoción y organización de asociaciones civiles o entidades inmobiliarias similares.
- g) Asesoría en materia inmobiliaria en general.
- h) Otras actividades vinculadas directamente al campo de los bienes raíces.

En cuanto a su contenido se aprecia que, el Código establece diferentes deberes relacionados con la prevención de delitos vinculados con el lavado de dinero, siendo el referido delito definido en nuestra legislación como legitimación de capitales, entre los cuales se encuentran, los artículos 1, 3, 6, 11, 21 y 25 establecen que:

*Artículo 1: Debe prepararse profesionalmente*

*Es deber primordial de todo profesional inmobiliario el instruirse adecuadamente y con rigor, a fin de dominar las competencias propias del ejercicio exigibles en el campo de bienes raíces, para lograr una responsable actuación profesional y un competente desempeño. En consecuencia, está en la **obligación de adquirir una formación integral, y luego se esforzará para mejorar esa preparación, actualizarla y conformarla a las nuevas circunstancias que concurren en el entorno**, a fin de mantenerse completamente al día en su esfera de actuación profesional (...)* (Resaltado propio).

*Artículo 3:*

*Debe proteger al cliente y a la sociedad contra fraudes o abusos.*

*Es función importante de los profesionales inmobiliarios, la protección del cliente y de terceros contra fraudes o abusos en el campo de los bienes raíces. En consecuencia, tiene el deber de **ayudar a prevenir cualquier acción dañina al público, cualquier delito vinculado al lavado de dinero y complicidad con la corrupción, así como cualquier otro acto denigrante contra la profesión inmobiliaria, los consumidores y la sociedad. Es deber de quien se enterase del hecho el rendir las pruebas necesarias al Comité de Ética de la Cámara Inmobiliaria a través de los órganos administrativos regulares**, con el fin de que, de acuerdo con los estatutos, se estudie el caso y de ser viable se recomiende la sanción al infractor, si la práctica de tales actos proviniese de algún miembro de la Cámara Inmobiliaria de Venezuela.* (Resaltado propio).

*Artículo 6:*

*La transparencia ética será el fundamento de todas sus actividades.*

*Queda claro a los efectos de este código que un fin bueno y útil no justifica la utilización de medios deshonestos. Todo profesional inmobiliario tiene la obligación de rechazar operaciones o negocios que no cumplen con la debida transparencia en sus propósitos, alcance y resultados finales. Comete falta grave*

*todo profesional que directa o indirectamente intervenga en arreglos o asuntos reñidos con la ética profesional y contrarios a la ley, aun cuando los resultados a alcanzar resulten ventajosos para todas las partes. El profesional inmobiliario evitará realizar operaciones en las que, por cualquier causa, se lesionen los intereses de alguno de los contratantes, de un tercero, de otro profesional inmobiliario, de la comunidad o inclusive de la nación, entendiéndose como lesión cuando se procede de mala fe, con engaños, ocultamientos, entre otros, es decir, cuando se actúe con falta comprobable de honradez.*

**Artículo 11:**

*Debe hacer constar por escrito todos los datos, promesas y convenios.*

*Para protección de las partes que intervengan en una operación, el profesional inmobiliario, debe hacer constar por escrito todos los mandatos de desarrollo, promoción, corretaje, venta, arrendamiento, administración, asesoría y convenios relacionados con cada operación que realice, tanto con los propietarios como con otros profesionales inmobiliarios.*

**Artículo 21:**

*Deberá guardar el secreto profesional.*

*El profesional inmobiliario será extraordinariamente celoso en guardar del secreto profesional. Por ningún motivo exteriorizará opiniones ni revelará datos confidenciales sobre la situación de sus clientes o sobre aquello que bajo la más estricta relación profesional le hubiere confiado su cliente.*

*La obligación de los profesionales inmobiliarios de mantener la confidencialidad de la información provista por los clientes en el curso de la relación que han mantenido continúa después de la terminación de dicha relación. Durante o después de la terminación de la relación profesional con sus clientes, los profesionales inmobiliarios no deberán:*

- 1) Revelar información confidencial.*
- 2) Usar información confidencial en desventaja o detrimento del cliente.*
- 3) Usar información confidencial de sus clientes para la ventaja del profesional inmobiliario o de terceros.*

*De acuerdo con este código de ética, no se considerará confidencial la información conocida por el profesional concerniente a eventuales defectos latentes en algún inmueble producto de vicios en el proceso constructivo o en calidad inadecuada de materiales.*

**Artículo 25:**

*Todo profesional inmobiliario, se abstendrá de comentar sobre la actuación profesional de otros profesionales inmobiliarios.*

*El profesional inmobiliario se abstendrá de hacer comentarios a terceros sobre la actuación en los negocios de otros profesionales inmobiliarios. Igualmente se abstendrá de utilizar frases o ideas que de manera expresa o tácita vayan en detrimento u ofendan a los demás profesionales inmobiliarios. Si su opinión es oficialmente solicitada, o si se considera en la obligación de denunciar un hecho ilícito concreto, esta denuncia deberá ser consignada, debidamente*

*documentada, ante los órganos regulares de la Institución, con absoluto apego a la realidad, con cortesía e integridad profesional. El cumplimiento cabal de este artículo será igualmente exigido a toda persona o institución perteneciente a cualesquiera de las cámaras inmobiliarias regionales o a la Cámara Inmobiliaria de Venezuela*

De acuerdo a los referidos preceptos se desprenden los deberes de:

1.- Contar con una formación integral,

2.- Proteger al cliente

3.- Prevenir la Legitimación de capitales y la corrupción

4.- Presentar pruebas ante el Comité de Ética de la Cámara Inmobiliaria sobre los hechos que pudieran vincular con los delitos de Legitimación de Capitales, corrupción u otro delito que denigre la profesión.

5.- Mantener una transparencia ética en su ejercicio profesional

6.- Mantener por escrito el conjunto de actividades que realice para el cliente.

7.- Guardar secreto profesional.

### **Norma ISO 31000:2018**

La Norma de estandarización ISO 31000:2018, constituye una guía internacional, de derecho no obligatorio o *soft law*, mundialmente reconocida y considerada una normativa clave en la aplicación de la gestión de riesgos, ofreciendo así a las organizaciones directrices y estrategias para lograr sus objetivos y tomar decisiones informadas, definiendo así la gestión de riesgo como las “*actividades coordinadas para dirigir y controlar la organización con relación al riesgo*”.

### **Norma ISO 37301:2021**

La Norma de estandarización ISO 37301:2021, constituye una guía internacional, de derecho no obligatorio, mundialmente reconocida y considerada una normativa clave en la aplicación del diseño e implementación del programa de cumplimiento, el cual ofrece una orientación mínima de pautas para ser adecuado a la organización, con la virtud de ser una norma certificable, por tratarse de una norma *Management System Standard* de tipo A.

En ese orden de ideas, la referida norma de estandarización señala en su punto A.4.4 del Anexo A, seis principios para el cumplimiento normativo a saber:

- 1.- Buen gobierno corporativo
- 2.- Responsabilidad
- 3.- Transparencia
- 4.- Integridad
- 5.- Proporcionalidad
- 6.- Sostenibilidad.

www.bdigital.ula.ve

### **Sistema de variables**

En palabras de Arias (2006) la variable es “una característica o cualidad; magnitud o cantidad, que puede sufrir cambios, y que es objeto de análisis, medición, manipulación o control en una investigación” (p. 57), vale decir son los criterios, situaciones o fenómenos que son empleados como objeto de estudio dentro de una investigación, indicando el referido autor que las variables pueden ser según su naturaleza de tipo cuantitativa o cualitativa, siendo cuantitativas aquellas que se expresan “en valores o datos numéricos” y cualitativas aquellas que describen “características o atributos” (p. 58).

## Operacionalización de variables

La Operacionalización de variables en palabras de Arias (2006) se refiere al “proceso mediante el cual se transforma la variable de conceptos abstractos a términos concretos, observables y medibles, es decir, dimensiones e indicadores” (p. 62), referido proceso comprende tres etapas, a saber: la definición nominal, la definición real y la definición operacional de la variable.

La definición nominal “consiste en establecer el significado de la variable, con base en la teoría y mediante el uso de otros términos”. La definición real por su parte significa “descomponer la variable, para luego identificar y determinar las dimensiones relevantes para el estudio” y la definición operacional “establece los indicadores para cada dimensión, así como los instrumentos y procedimientos de medición” (Arias, 2006, p. 63).

Retornando la atención a la presente investigación se aprecia que esta se encuentra conformada por dos variables a saber:

1. El *compliance*, y
2. La mitigación de riesgos

En ese orden de ideas, a continuación, se presenta la operacionalización de las variables que fueron consideradas con ocasión a la investigación.

**Tabla 3**  
*Operacionalización de Variables*

| <b>Objetivo General</b>                                                                                                                                                                                                                              |                                       | El <i>Compliance</i> como estrategia para la mitigación de riesgos en las empresas afiliadas a la Cámara Inmobiliaria del estado Bolivariano de Mérida, a partir del análisis del marco regulatorio |                            |                                                                                                                                                                          |                                |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|
| <b>Objetivos Específicos</b>                                                                                                                                                                                                                         | <b>Variables</b>                      | <b>Dimensión</b>                                                                                                                                                                                    | <b>Tipo de Instrumento</b> | <b>Indicador</b>                                                                                                                                                         | <b>Ítems</b>                   |
| 1.- Analizar el marco regulatorio aplicable a las obligaciones de prevención, gestión y control de riesgos en el sector inmobiliario                                                                                                                 | Compliance.                           | Legal                                                                                                                                                                                               | Guía de observación        | Leyes y normas de desarrollo aplicables.<br>Definiciones                                                                                                                 | G.O.1                          |
|                                                                                                                                                                                                                                                      |                                       |                                                                                                                                                                                                     |                            | Delitos.<br>Sanciones.                                                                                                                                                   |                                |
| 2.- Identificar los tipos de riesgos vinculados a las operaciones inmobiliarias, especialmente aquellos relacionados con legitimación de capitales, financiamiento al terrorismo y financiamiento a la proliferación de armas de destrucción masiva. | Mitigación de riesgo.                 | Social                                                                                                                                                                                              | Guía de observación        | Obligaciones y Deberes                                                                                                                                                   | G.O.2                          |
|                                                                                                                                                                                                                                                      |                                       | Económica                                                                                                                                                                                           |                            | Identificación de riesgos<br>Tipos de riesgo.                                                                                                                            | G.O.3                          |
| 3.- Determinar el nivel de cumplimiento de los procesos, controles y procedimientos implementados por las empresas afiliadas a la Cámara Inmobiliaria del Estado Bolivariano de Mérida en materia de compliance.                                     | Mitigación de riesgo.                 | Legal                                                                                                                                                                                               | Cuestionario               | Política de cumplimiento y prevención de LC/FT/FPADM.<br>Código de ética.<br>Código de conducta.<br>Enfoque basado en riesgo en el sector inmobiliario.<br>Obligaciones. | 1,7,<br>2,<br>5<br>7,8<br>9,10 |
|                                                                                                                                                                                                                                                      |                                       | Educativa                                                                                                                                                                                           |                            | Capacitación.                                                                                                                                                            | 3,4,6                          |
|                                                                                                                                                                                                                                                      |                                       | Económica                                                                                                                                                                                           |                            | Manuales de cumplimiento<br>Medidas de Prevención, Control y Supervisión de riesgos de LC/FT/FPADM.<br>Priorización de riesgos según impacto y probabilidad              | 7<br>11,12<br>16, 17           |
| 4.- Presentar lineamientos estratégicos de compliance orientados a fortalecer la mitigación de riesgos detectados en las organizaciones estudiadas                                                                                                   | Compliance.<br>Mitigación de riesgos. | Legal<br>Educativa<br>Económica                                                                                                                                                                     | Cuestionario               | Matrices de riesgo LC/FT/FPADM.<br>Existencia de un SIAR LC/FT/FPADM.<br>Reportes de Actividades sospechosas                                                             | 12<br>13,14<br>15,16           |

Fuente. Elaboración propia.

[Www.bdigital.ula.ve](http://Www.bdigital.ula.ve)

### **CAPÍTULO III**

#### **MARCO METODOLÓGICO**

En la investigación científica es necesario que los hechos y los resultados obtenidos tengan el mayor grado de exactitud y confiabilidad, con lo cual, se hace indispensable que el investigador defina el orden de proceder. En tal sentido, el presente capítulo se encuentra orientado a describir los aspectos metodológicos sobre los cuales se llevó a cabo la investigación, con la finalidad de darle respuesta al problema planteado.

A tal efecto, se describen las características del proceso de investigación aplicado, en las cuales se señalan el enfoque, tipo y diseño de la investigación, para posteriormente describir las técnicas e instrumentos de recolección de datos utilizados, población y demás aspectos metodológicos.

[Www.bdigital.ula.ve](http://Www.bdigital.ula.ve)

#### **Enfoque de la investigación**

El enfoque de la investigación a saber de Hernández, Fernández, & Baptista, permite diferenciar las rutas a seguir dentro de la búsqueda del conocimiento. En tal sentido, la presente investigación, se desarrolla bajo el enfoque cuantitativo, entendiéndose por este, en palabra de los referidos autores, como aquel que se emplea “la recolección de datos para probar hipótesis, con base en la medición numérica y el análisis estadístico, para establecer patrones de comportamiento y probar teorías” (2010, p. 4).

### **Tipo de investigación**

La selección del tipo de investigación, permite al investigador establecer la profundidad con la cual se abordará el tema o fenómeno objeto de estudio. La presente investigación, es de tipo descriptiva, la cual en palabras de Arias (2006) se define como aquella que:

Consiste en la caracterización de un hecho, fenómeno, individuo o grupo, con el fin de establecer su estructura o comportamiento. Los resultados de este tipo de investigación se ubican en un nivel intermedio en cuanto a la profundidad de los conocimientos se refiere (p. 24).

En ese sentido, se describe tanto el cumplimiento normativo como la gestión de riesgos dentro de las instituciones del sector bancario.

### **Diseño de investigación**

El diseño de investigación, en palabras de Hernández, Fernández, & Baptista se refiere al “plan o estrategia que se desarrolla para obtener la información que se requiere en una investigación” (2010, p. 120). El presente trabajo de investigación, se enmarca en el diseño de investigación de campo, no experimental, transaccional.

En ese orden de ideas, la investigación de campo es definida por Arias (2006) como:

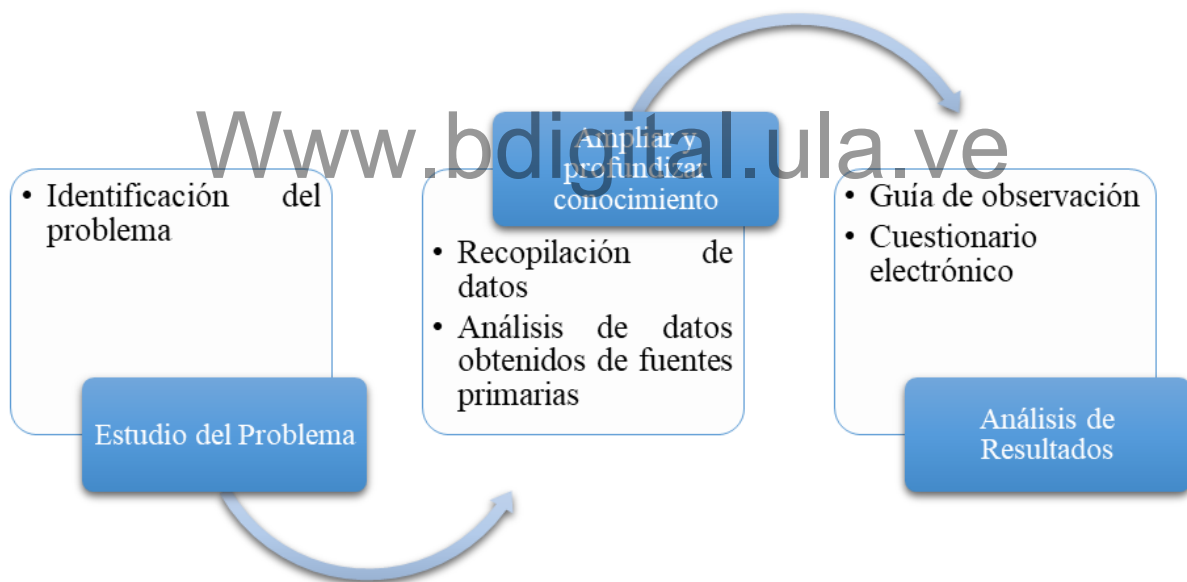
(...) aquella que consiste en la recolección de datos directamente de los sujetos investigados, o de la realidad donde ocurren los hechos (datos primarios), sin manipular o controlar variable alguna, es decir, el investigador obtiene la información, pero no altera las condiciones existentes (p. 31).

Por su parte, Hernández, Fernández, & Baptista al referirse a la investigación de tipo no experimental, mencionan que “son estudios que se realizan sin la manipulación deliberada de Óvariables y en los que sólo se observan los fenómenos en su ambiente natural para después analizarlos” (2010, p. 149). Asimismo, los referidos autores mencionan que, este tipo de

investigación cuando recopila los datos en un único momento es de tipo transaccional (2010, p. 151).

En ese sentido, la estrategia empleada en la presente investigación es el estudio del problema partiendo de la recopilación y análisis de datos obtenidos de fuentes documentales, bibliográfica y mediante la obtención de información de fuente primarias a través de la aplicación de un cuestionario, con el propósito de “ampliar y profundizar el conocimiento de su naturaleza” (Libertador, 2006, p. 12), empleándose como hipótesis que el *compliance* permite mitigar los riesgos asociados a los delitos tipificados en la LOCDOFT.

**Figura 8.** Estrategia de investigación.



Fuente. Elaboración propia (2025)

## Población y Muestra

## **Población**

La población, en palabras de Arias (2006), se refiere a un “conjunto finito o infinito de elementos con características comunes para los cuales serán extensivas las conclusiones de la investigación. Ésta queda delimitada por el problema y por los objetivos del estudio” (p. 81), a tal efecto, la misma se entiende como la totalidad de elementos sobre los cuales recae o se refiere la investigación.

En tal sentido, con el propósito de delimitar los parámetros dentro de los cuales se desarrolla la presente investigación se observa que, la población objeto de estudio se encuentra conformada por las personas jurídicas cuya actividad económica es la compraventa de bienes raíces y se encuentran afiliadas a la Cámara Inmobiliaria del Municipio Libertador del estado Bolivariano de Mérida, las cuales para el período de la presente investigación se encuentra comprendida por trece (13) inmobiliarias en su totalidad.

## **Muestra**

La muestra, a saber, de Hernández, Fernández, & Baptista (2010), es considerada como un “subgrupo de la población del cual se recolectan los datos y debe ser representativo de ésta”, al respecto, Sabino (1992), nos dice que esta es “una parte del todo que llamamos universo y que sirve para representarlo”.

Al respecto, es necesario mencionar que, para la presente investigación, se utilizó como muestra a las empresas que se encuentran afiliadas a la Cámara Inmobiliaria del Municipio Libertador del estado Bolivariano de Mérida que son trece (13) y representan a la totalidad de la

población con estas características. En consecuencia, este tipo de muestra es llamada por Hurtado y Toro (2001), como “un grupo poblacional representativo, constituido por el 100% de la población” (p.80); es decir, que el número del tamaño de la muestra será igual al tamaño de la población.

A tal efecto, para mantener la confidencialidad y resguardo de la muestra para los efectos de la presente investigación la misma será codificada asignando un número a cada una de ellas, por lo que, la muestra será la siguiente: Inmobiliaria 1, Inmobiliaria 2, Inmobiliaria 3, Inmobiliaria 4, Inmobiliaria 5, Inmobiliaria 6, Inmobiliaria 7, Inmobiliaria 8, Inmobiliaria 9, Inmobiliaria 10, Inmobiliaria 12 e Inmobiliaria 13.

### **Técnicas e instrumentos de recolección de datos**

Las técnicas de investigación, a saber, de Arias (2006) son “el procedimiento o forma particular de obtener datos e información” (p. 65), por lo que, se entienden como aquel conjunto de herramientas o mecanismos empleados por el investigador para recolectar, conservar y transmitir los datos, que serán utilizados durante la investigación.

El instrumento de recolección de datos es definido por el autor Arias (2006) como “un dispositivo o formato (en papel o digital), que se utiliza para obtener, registrar o almacenar información” (p. 67), por su parte, Hernández, Fernández, & Baptista (2010) comentan que, el instrumento de medición, es un “recurso que utiliza el investigador para registrar información o datos sobre las variables que tiene en mente” (p. 200).

En ese sentido, se entiende como instrumento los medios o recursos materiales, a través de los cuales, el investigador obtiene y archiva la información requerida durante la investigación.

Sobre ese particular, siendo el objetivo de la presente investigación, proponer el *compliance* como estrategia para la mitigación de riesgos en las empresas afiliadas a la Cámara Inmobiliaria del estado Bolivariano de Mérida a partir del análisis del marco regulatorio, para la recolección de los datos se utilizaron las técnicas de análisis documental y encuesta escrita, haciendo uso del instrumento denominado guía de observaciones y el cuestionario de preguntas abiertas y cerradas.

En cuanto a la observación documental, definida por Hurtado (2002) como “una técnica en la cual se recurre a información escrita, ya sea bajo la forma de datos que pueden haber sido producto de mediciones hechas por otros, o como textos que en sí mismos constituyen los eventos de estudio” (p. 427). En tal sentido, se desarrolló una guía de observaciones para cumplir los objetivos 1 y 2.

Asimismo, se empleó la encuesta, la cual, según Hurtado (2010), “implica la obtención de información a partir de preguntas a otras personas, por intermedio de un cuestionario o inventario de preguntas, pudiéndose establecer o no un diálogo con los sujetos de investigación o informantes” (p.65).

Dicha técnica se desarrolló a partir del diseño y aplicación de un cuestionario, el cual es definido por Hernández, Fernández y Baptista (2010), es definido como “un formulario que se elabora para registrar datos obtenidos durante el proceso de recolección que presenta verazmente a los conceptos o variables que el investigador tiene en cuenta” (p.263), fue aplicado a través de la plataforma de google *forms* y se construyó en función de los objetivos y la operacionalización de las variables.

El cuestionario consta de diez (10) preguntas cerradas, siete (7) preguntas de selección múltiple y cuatro (4) preguntas abiertas, formuladas en razón de nuestro marco teórico. Asimismo, se hizo uso de una guía de observaciones

## **Validez y Confiabilidad del instrumento**

La validez del instrumento, a saber, de Hernández, Fernández, & Baptista (2010) se define como el “grado en que un instrumento en verdad mide la variable que se busca medir”, (p. 201), vale decir, es el proceso que permite al investigador verificar la eficacia del instrumento, para la obtención de los datos requeridos. Asimismo, la confiabilidad es definida por los referidos autores como “el grado en que su aplicación repetida al mismo sujeto u objeto produce resultados iguales” (p. 346).

En ese orden de ideas, los instrumentos de la presente investigación, vale decir, la guía de observaciones y el cuestionario, fueron debidamente validados por tres (3) expertos, de los cuales dos (2) son ciencias sociales y un (1) experto en metodología, ver anexo A

En tal sentido, los expertos fueron informados acerca del título, objetivo general, específicos y planteamiento del problema, así como del consentimiento informado al cual serían sometidos los participantes y se determinó la posibilidad de verificación de las respuestas.

## **Técnica de Análisis de datos**

Se realizó un análisis cuantitativo para lo cual se recurrió a la interpretación del contenido de información numérica resultante de la investigación, expresada en cuadros y tablas, se realizó a partir de la interpretación sobre la base del conocimiento, capacidad y experiencia del investigador, fundamentado en el marco teórico, la estadística correlacional, que implica el cálculo de una tabla de contingencia o tabulación cruzada.

Con el objeto de determinar el grado de cumplimiento de las inmobiliarias participantes de la presente investigación, cuya población total es de trece (13) empresas, se empleó como rango de cumplimiento el bajo, moderado o alto, para guardar relación con la clasificación de probabilidad, impacto o severidad del daño establecido en la normativa adoptada por la Unidad Nacional de Inteligencia Financiera y demás entes reguladores sujetos al ámbito de aplicación de la LOCDOFT.

A tal efecto, el criterio empleado se soportó en los siguientes criterios:

1. Establecimiento de políticas de prevención y control,
2. Conocimiento de los tipos de riesgo,
3. Cumplimiento de las obligaciones de prevención, control y gestión de riesgos.

En ese sentido, de acuerdo a las trece (13) empresas se considerará que el grado de cumplimiento es bajo cuando un número inferior a cuatro (4) empresas reúnan dos (2) de los tres criterios establecidos, moderado cuando entre cuatro (4) u ocho (8) reúnan dos (2) de los tres criterios establecidos y alto cuando nueve (9) o más empresas posean dos o más de los criterios establecidos.

**Tabla 4** *Grado de cumplimiento*

| Grado de cumplimiento                                             |                          |                          |                          |
|-------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Criterios                                                         | Bajo                     | Medio                    | Alto                     |
| Establecimiento de políticas de prevención y control.             | 1 / 3                    | 4 / 8                    | 9 / 13                   |
| Conocimiento de los tipos de riesgo.                              | Inmobiliarias reúnan dos | Inmobiliarias reúnan dos | Inmobiliarias reúnan dos |
| Cumplimiento de las obligaciones de prevención, control y gestión | criterios                | criterios                | criterios                |

Fuente. Elaboración propia (2025).

## CAPÍTULO IV

### PRESENTACIÓN Y ANÁLISIS DE RESULTADOS

Para alcanzar los objetivos trazados en la presente investigación, es necesario realizar el análisis de la información jurídica recopilada en los capítulos anteriores, esta fase de la investigación es definida por Sabino (2007) como “la descomposición de ese todo a partir de los elementos que lo integran” (p.69). En ese orden de ideas en el presente capítulo se presentan los resultados obtenidos en la investigación, luego de la aplicación de la guía de observación y el cuestionario en las empresas afiliadas a la Cámara Inmobiliaria del estado Bolivariano de Mérida.

A continuación, se presentan los resultados asociados a cada objetivo específico:

#### **1.- Analizar el marco regulatorio aplicable a las obligaciones de prevención, gestión y**

##### **control de riesgos en el sector inmobiliario**

El sector inmobiliario, de acuerdo al contenido de la Circular UNIF-DDG-DGOE-003085, se encuentra constituido por “*las instituciones y personas tanto naturales como jurídicas, que son actores de la industria y dentro del marco de una visión compartida para el logro de su misión, contribuyen con su acción e inversión al desarrollo del sector en el país*”.

En tal sentido, las personas jurídicas que integran este sector, de acuerdo al contenido del Código de ética del Profesional Inmobiliario, aprobado por la Cámara Inmobiliaria de Venezuela, serían aquellas cuya actividad económica consiste en asesorar, gestionar, aplicar, actualizar, negociar y evaluar actividades en las siguientes áreas:

- a) *Promoción de desarrollos inmobiliarios.*
- b) *Corretaje de terrenos, parcelamientos, conjuntos residenciales, centros comerciales, de oficinas, industriales, educativos, de salud, y en general edificios, viviendas y galpones de cualquier tipo, así como cualquier otro inmueble objeto de lícita negociación.*

- c) Arrendamiento de inmuebles.
- d) Estimaciones de valores de bienes inmuebles, avalúos, estudios de mercados inmobiliarios, estudios de factibilidad inmobiliaria.
- e) Administración de inmuebles en general, incluidos condominios residenciales, comerciales, de oficinas y otros usos.
- f) Tramitación, promoción y organización de asociaciones civiles o entidades inmobiliarias similares.
- g) Asesoría en materia inmobiliaria en general.
- h) Otras actividades vinculadas directamente al campo de los bienes raíces.

A tal efecto, el marco regulatorio aplicable a las empresas que integran el sector inmobiliario, vale decir, que realizan el conjunto de actividades citadas *ut supra*, en materia de prevención, gestión y control de riesgos para el sector inmobiliario del país, se encuentra conformado por las siguientes normas: Ley Orgánica Contra la Delincuencia Organizada y Financiamiento al Terrorismo, Providencia Administrativa ONCDOFT-002-2021, de fecha 3 de mayo de 2021, la Circular UNIF-DG-DSU-001125, de fecha 03 de abril de 2024, la Circular UNIF-DDG-DGOE-003085, de fecha 30 de agosto de 2024 y el Código de Ética del Profesional Inmobiliario, de 29 de septiembre de 2020.

En ese sentido, luego de aplicarse los instrumentos de la presente investigación, se aprecia que, las obligaciones en materia de Prevención, Gestión y Control de riesgos en el sector inmobiliario, se encuentran desglosadas en distintos artículos, los cuales pueden ser identificados y decantados de la siguiente manera:

**Tabla 5** Marco regulatorio de las obligaciones de Prevención de riesgos en el Sector Inmobiliario

| <b>Ley Orgánica Contra la Delincuencia Organizada y Financiamiento al Terrorismo</b> |                                                                                                                                                  |
|--------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Art.</b>                                                                          | <b>Resumen</b>                                                                                                                                   |
| <b>11</b>                                                                            | Identificar plenamente al cliente antes de iniciar o mantener relaciones económicas.                                                             |
| <b>13</b>                                                                            | Prestar especial atención a cualquier transacción o grupo de transacciones independientemente de su cuantía y naturaleza.                        |
| <b>14</b>                                                                            | No revelar al cliente, usuario o terceros sobre el reporte de actividades sospechosas realizado a la Unidad Nacional de Inteligencia Financiera. |

|                                                                                                                                                  |                                                                                                                             |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 16                                                                                                                                               | Identificar a terceros intervinientes y beneficiarios.                                                                      |
| 18                                                                                                                                               | Establecer sistemas de manejo de riesgo, aprobados por la Alta gerencia.                                                    |
| 19                                                                                                                                               | Crear procedimientos y normas internas de prevención y control sobre relaciones y transacciones de sus clientes o usuarios. |
| 20                                                                                                                                               | Asegurarse que las disposiciones sobre prevención y control de LC/FT/FPADM sean aplicados a sucursales y subsidiarias.      |
| <b>Circular UNIF-DG-DSU-001125. Señales de alerta, Controles internos y Directrices relacionadas con los reportes de Actividades Sospechosas</b> |                                                                                                                             |
| 4                                                                                                                                                | Adoptar una cultura de cumplimiento en materia de LC/FT/FPADM.                                                              |
| <b>Código de Ética del Profesional Inmobiliario</b>                                                                                              |                                                                                                                             |
| 1                                                                                                                                                | Adquirir una formación integral                                                                                             |
| 3                                                                                                                                                | Proteger al cliente y la sociedad contra fraudes, abusos o delitos vinculados a la LC y la corrupción                       |
| Fuente. Elaboración propia (2025).                                                                                                               |                                                                                                                             |

**Tabla 6** Marco regulatorio de las obligaciones de Gestión de riesgos en el Sector Inmobiliario

| <b>Ley Orgánica Contra la Delincuencia Organizada y Financiamiento al Terrorismo</b>                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                         |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Art.</b>                                                                                                                                                                                             | <b>Resumen</b>                                                                                                                                                                          |
| 11                                                                                                                                                                                                      | No mantener cuentas anónimas, cifradas, innominadas o con nombres ficticios.                                                                                                            |
| 12                                                                                                                                                                                                      | Establecer mecanismos que permitan detectar cualquier transacción inusual o sospechosa, aun cuando tenga una justificación económica aparente o visible, así como aquellas en tránsito. |
| 13                                                                                                                                                                                                      | Informar, a través de los reportes de actividades sospechosas, a la Unidad Nacional de Inteligencia Financiera de las actividades sospechosas.                                          |
| 17                                                                                                                                                                                                      | Reportar a la Unidad Nacional de Inteligencia Financiera sobre las transacciones en efectivo realizadas el mes anterior.                                                                |
| <b>Providencia Administrativa ONCDOFT-002-2021. Normativa para el Registro Unificado de Sujetos Obligados ante la Oficina Nacional Contra la Delincuencia Organizada y Financiamiento al Terrorismo</b> |                                                                                                                                                                                         |
| 2                                                                                                                                                                                                       | Registrarse en el Registro Unificado de Sujetos Obligados ante la Oficina Nacional Contra la Delincuencia Organizada y Financiamiento al Terrorismo                                     |
| <b>Circular UNIF-DG-DSU-001125. Señales de alerta, Controles internos y Directrices relacionadas con los reportes de Actividades Sospechosas</b>                                                        |                                                                                                                                                                                         |
| 3                                                                                                                                                                                                       | Emplear el conjunto de indicadores cuantitativos y cualitativos para identificar el comportamiento atípico dentro del sector.                                                           |
| <b>Circular UNIF-DG-DSU-003085. Instructivo para la Elaboración de los Reportes de Actividades Sospechosas (RAS) por parte de otras Actividades y Profesiones No Financieras Designadas (APNFD).</b>    |                                                                                                                                                                                         |
| 2                                                                                                                                                                                                       | El Oficial de cumplimiento o profesional encargado del diseño e implementación de políticas de prevención debe elaborar el reporte de actividades sospechosas (RAS).                    |
| Fuente. Elaboración propia (2025).                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                         |

**Tabla 7** Marco regulatorio de las obligaciones de Control de riesgos en el Sector Inmobiliario

| <b>Ley Orgánica Contra la Delincuencia Organizada y Financiamiento al Terrorismo</b>                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                      |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Art.</b>                                                                                                                                      | <b>Resumen</b>                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>10</b>                                                                                                                                        | Conservar en forma física y digital, durante mínimo 5 años, los documentos o registros que comprueben la realización de operaciones, relaciones de negocios o sus usuarios, contados desde la ejecución de la operación.                             |
| <b>18</b>                                                                                                                                        | Conservar en forma física y digital, durante mínimo 5 años, los documentos de identificación, a partir del día que finalice la relación.                                                                                                             |
| <b>18</b>                                                                                                                                        | Diseñar, establecer y aplicar procedimientos de debida diligencia cuando mantenga relaciones comerciales con personas expuestas políticamente.                                                                                                       |
| <b>Circular UNIF-DG-DSU-001125. Señales de alerta, Controles internos y Directrices relacionadas con los reportes de Actividades Sospechosas</b> |                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>4</b>                                                                                                                                         | Instaurar “políticas, procedimientos y controles de administración integral de riesgos” en materia de LC/FT/FPADM, que respondan a su “naturaleza, volumen de sus operaciones, ubicación geográfica, niveles de riesgo, disponibilidad tecnológica”. |
| <b>Código de Ética del Profesional Inmobiliario</b>                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>6</b>                                                                                                                                         | Rechazar operaciones o negocios que no cumplan con la debida transparencia en su propósito, alcance y resultados finales.                                                                                                                            |
| <b>11</b>                                                                                                                                        | Mantener por escrito el conjunto de actividades que realice para el cliente.                                                                                                                                                                         |

Fuente. Elaboración propia (2025).

De la aplicación del cuestionario se pudo identificar que el cien por ciento 100% de la muestra que respondió el mismo, reconoce conocer el Código de Ética del Profesional Inmobiliario, así como haber recibido capacitaciones en materia de Ética. Asimismo, se pudo determinar que de las ocho inmobiliarias que respondieron el cuestionario solo el cuarenta y tres por ciento (43%) cuenta con políticas relacionadas con el cumplimiento y prevención de los delitos de LC/FT/FPADM.

## 2.- Identificar los tipos de riesgos vinculados a las operaciones inmobiliarias, especialmente aquellos relacionados con Legitimación de Capitales, Financiamiento al Terrorismo y Financiamiento a la Proliferación de Armas de Destrucción Masiva

El riesgo, como se indicó en líneas anteriores se entiende como la posibilidad o probabilidad que se produzcan acontecimientos, eventos o tomen decisiones que originen

variaciones negativas en los rendimientos de los activos vinculados a la actividad económica. En tal sentido, de acuerdo a la revisión doctrinaria y las Circulares UNIF-DG-DSU-001125 y UNIF-DDG-DGOE-003085, los riesgos pueden clasificarse de acuerdo al ámbito económico y de acuerdo al grado de probabilidad, impacto o severidad de la manera siguiente:

### **Ámbito económico**

Los riesgos que pueden generar pérdidas económicas se clasifican en:

#### **1. Riesgo operacional**

Es la probabilidad de pérdida económica que puede sufrir, la empresa dedicada al sector inmobiliario, producto de debilidades, deficiencias o errores en los procesos, controles internos, formas de organización o estructuras que posibiliten ser utilizada por terceros en operaciones irregulares.

Dentro del referido riesgo se enmarca el riesgo de LC/FT/FPADM, entendido como la probabilidad de pérdida económica que puede sufrir la empresa por su exposición o tendencia a ser utilizada directa o indirectamente como medio para esconder o dar apariencia de legalidad a capitales, bienes o haberes provenientes de actividades ilícitas o financiar el terrorismo o la proliferación de armas de destrucción masiva.

#### **2. Riesgo legal**

Es la probabilidad de pérdida económica que puede sufrir, la empresa dedicada al sector inmobiliario, por el incumplimiento de una ley, entre las cuales se encuentran las de ámbito laboral, tributario, penal entre otras.

Entre las leyes que tipifican delitos aplicables a las empresas vinculadas con el sector inmobiliario se encuentran: Ley Orgánica contra la Delincuencia Organizada y Financiamiento al Terrorismo, Ley Contra la Corrupción, Ley Contra la Estafa Inmobiliaria, entre otras señaladas en esta investigación.

### **3. Riesgo de contagio**

Es la probabilidad de pérdida económica que puede sufrir, la empresa dedicada al sector inmobiliario, directa o indirectamente, por una acción de un cliente, proveedor, accionista o colaborador, con poder de influencia sobre la toma de decisiones de la empresa, producto de una debilidad en los procedimientos de selección de cliente, colaboradores o accionistas.

### **4. Riesgo reputacional**

Es la probabilidad de pérdida económica que puede sufrir, la empresa dedicada al sector inmobiliario, por la opinión negativa relativa a sus prácticas de negocio, vale decir, es la pérdida de confianza y fidelidad de clientes derivada de su conducta o relaciones de negocios.

**Grado de probabilidad, impacto o severidad de daño**

De acuerdo al grado de probabilidad, impacto de daño o severidad el riesgo puede clasificar en Alto, Moderado o Bajo, entendiéndose por cada uno de ellos lo siguiente:

### **1. Riesgo Alto**

Es la probabilidad de pérdida económica que luego de aplicarse los procedimientos, políticas o directrices determine que es posible que ocurra de manera reiterada y con efectos significativos dentro de las operaciones de la empresa.

### **2. Riesgo Moderado**

Es la probabilidad de pérdida económica que luego de aplicarse los procedimientos, políticas o directrices determine que es posible que ocurra con un impacto poco significativo dentro de las operaciones de la empresa.

### **3. Riesgo Bajo**

Es la posibilidad de pérdida económica que luego de aplicarse los procedimientos, políticas o directrices determine que es improbable su ocurrencia o de ocurrir su impacto dentro de las operaciones de la empresa no generará daños irreparables.

Para establecer el grado de probabilidad, impacto o severidad del daño, es necesario que la empresa del sector inmobiliario aplique procedimientos, políticas o directrices de gestión de riesgos, para determinar el grado de probabilidad. En tal sentido, de acuerdo a la Evaluación

Nacional de Riesgo, indicado *ut supra*, dentro de la etapa de gestión de riesgo el sujeto obligado debe evaluar la probabilidad de ocurrencia e impacto del daño.

Asimismo, estos riesgos pueden ser influenciados por aspectos relacionados con la zona geográfica en la cual se realice la actividad económica, recibiendo la denominación de riesgo de zona geográfica o por las características propias de la actividad económica, caso en el cual se estaría en presencia de un riesgo inherente.

**Figura 9.** Tipos de riesgo



Fuente. Elaboración propia (2025).

### **3.- Determinar el nivel de cumplimiento de los procesos, controles y obligaciones de las empresas afiliadas a la Cámara Inmobiliaria del Estado Bolivariano de Mérida en materia de *compliance***

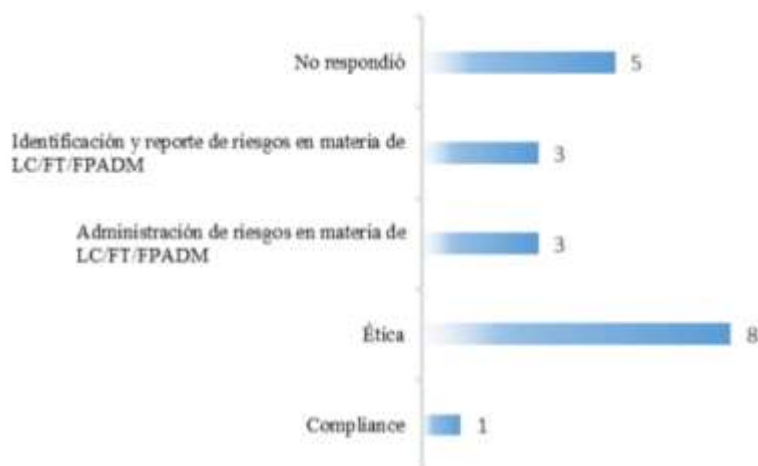
Con base a la información obtenida en la aplicación de los instrumentos de la presente investigación y los resultados obtenidos en los objetivos anteriores, se aprecia que, para determinar el nivel de cumplimiento de los procesos, controles y obligaciones en materia de *compliance* de las empresas afiliadas a la Cámara Inmobiliaria del estado Bolivariano de Mérida, es indispensable identificar si conocen las diferentes obligaciones establecidas en el marco regulatorio y si dentro de su organización poseen políticas en materia de prevención, control o gestión de riesgos en materia de LC/FT/FPADM.

En ese orden de ideas, de acuerdo a los resultados obtenidos de la muestra censal, se pudo determinar que cinco (5) de las ocho (8) empresas que respondieron el cuestionario poseen dentro de su organización un Manual de Cumplimiento, de las cuales solo tres (3) poseen políticas o directrices en materia de cumplimiento y prevención de los delitos de LC/FT/FPADM.

Con relación al conocimiento que poseen las empresas afiliadas a la Cámara Inmobiliaria del estado Bolivariano de Mérida del Código de Ética de la Cámara Inmobiliaria el cien por ciento (100%) de la muestra participante respondió que sí conoce el Código de Ética de la Cámara Inmobiliaria. Asimismo, con relación a si la empresa había recibido capacitación en materia de *Compliance*, Ética, Administración de Riesgos en materia de LC/FT/FPADM e Identificación y Reporte de Riesgos en materia de LC/FT/FPADM, el cien por ciento (100%) de la muestra participante, vale decir, las ocho (8) empresas respondió haber recibido capacitación en materia de Ética, tres (3) de ellas en materia de Administración de Riesgos e Identificación y Reporte de

Riesgos y solo una (1) en materia de *Compliance*, sin obtener respuesta de cinco (5) empresas, tal como se aprecia en el gráfico 1.

**Gráfico 1.** Capacitaciones recibidas en materia de



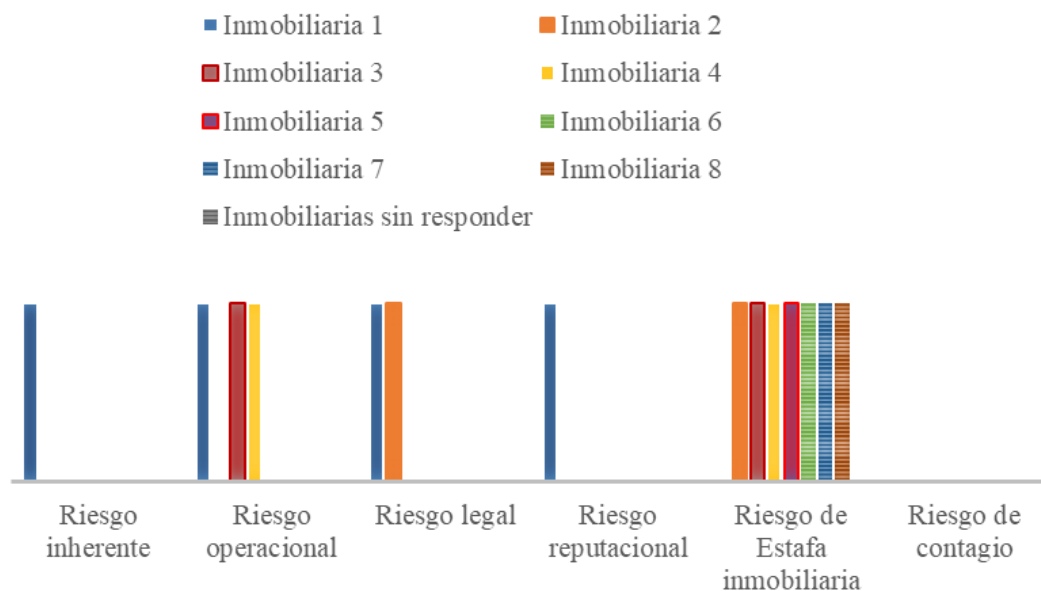
Fuente. Elaboración propia sobre la base de los resultados obtenidos del cuestionario (2025).

Www.bdigital.ula.ve

Respecto a las políticas implementadas dentro de la empresa, de la aplicación del cuestionario se pudo identificar que solo una (1) inmobiliaria posee dentro de su organización un Sistema Integral de Administración de Riesgos que le permite reconocer la probabilidad e impacto de riesgos en materia de LC/FT/FPADM.

Asimismo, en relación al conocimiento que poseen las empresas de los tipos de riesgo relacionados con la materia de LC/FT/FPADM, de acuerdo a la identificación asignada a cada una de ellas, se pudo identificar que la inmobiliaria 1 asoció este tipo de riesgo con el inherente, legal, operacional y reputacional. La inmobiliaria 2, lo asoció con el riesgo legal y de estafa inmobiliaria, la inmobiliaria 3 y 4, lo asociaron al riesgo operacional y de estafa inmobiliaria. La inmobiliaria 5, 6, 7 y 8 asociaron este tipo de riesgo solo con el de estafa inmobiliaria. Tal como se identifica en el gráfico 2.

**Gráfico 2.** Tipos de riesgo



Fuente. Elaboración propia sobre la base de los resultados obtenidos del cuestionario (2025).

[Www.bdigital.ula.ve](http://www.bdigital.ula.ve)

Es oportuno reflexionar que, de acuerdo al informe elaborado por el GAFIC denominado “Entender y Mitigar los Riesgos de LA/FT en el Sector Inmobiliario” de 2022, las operaciones inmobiliarias son un medio atractivo para ocultar el origen de los fondos y la identidad de los beneficiarios, debido a que:

1. Los precios se mantienen estables pudiendo ser revalorizados.
2. Las propiedades pueden ser utilizadas como una segunda residencia.
3. Proporciona una apariencia de respetabilidad.
4. Los controles y regulaciones del sector son menos estrictos.

Lo que permite identificar que, las operaciones inmobiliarias traen consigo de manera inherente un riesgo operacional en materia de LC/FT/FPADM. No obstante, ninguna inmobiliaria consideró que la LC/FT/FPAMD pudiera repercutir en un riesgo de contagio.

En base a las respuestas obtenidas, se pudo identificar que, seis (6) de las inmobiliarias afiliadas a la Cámara inmobiliaria del estado Bolivariano de Mérida, poseen procedimiento y controles relacionados con debida diligencia y conservación de registros de clientes, usuarios y transacciones inusuales o sospechosas, lo que permite inferir que a pesar de no contar con políticas escritas o identificar los riesgos inherentes a su actividad económica en materia de LC/FT/FPADM, conocen la obligación de debida diligencia y conservan los documentos y registros de clientes, usuarios y transacciones.

Aunado a lo anterior, respecto al tiempo de resguardo de los documentos y registros, seis (6) de las inmobiliarias que respondieron el cuestionario señalaron conservarlos por más de un (1) año, una (1) de ellas por un (1) año y un (1) por solo tres (3) meses, tal como se identifica en el gráfico 3.

**Gráfico 3.** Conservación de documentos y registros



Fuente. Elaboración propia sobre la base de los resultados obtenidos del cuestionario (2025).

En relación a las actividades sospechosas u operaciones inusuales, tres (3) de las inmobiliarias respondieron contar con mecanismos para detectar este tipo de actividades u operaciones. No obstante, las ocho (8) empresas señalaron no contar con procedimientos para reportar las actividades sospechosas a la Unidad Nacional de Inteligencia Financiera.

Ahora bien, identificada la existencia de políticas de prevención, grado de formación en materia de LC/FT/FPADM, ámbito de acción y cumplimiento de las obligaciones, se puede determinar que el grado de cumplimiento de los procesos, controles y obligaciones de las inmobiliarias afiliadas a la Cámara inmobiliaria del estado Bolivariano de Mérida, es bajo, debido a que:

1. Solo tres (3) de las cinco (5) inmobiliarias con Manuales de Cumplimiento cuentan con políticas de prevención y control en materia de LC/FT/FPADM.
2. Solo una (1) de las tres (3) inmobiliarias con políticas de prevención y control en materia de LC/FT/FPADM identificó los tipos de riesgos en materia de cumplimiento.
3. Las ocho (8) inmobiliarias realizan un cumplimiento parcial de las distintas obligaciones de prevención, control y gestión en materia de LC/FT/FPADM.

Aunado a lo anterior, es oportuno indicar que, el grado de incumplimiento del sector inmobiliario ha sido reconocido en la Evaluación Nacional de Riesgo 2024 en materia de LC/FT/FPADM de la Oficina Nacional Contra la Delincuencia Organizada y Financiamiento al Terrorismo, como una limitante, entre otras cosas por ser un sector que no se considera a sí mismo sujeto obligado a pesar de encontrarse contemplado en una ley del año 2012, siendo esta una realidad reconocida a nivel internacional por el GAFIC en su informe denominado “Entender y Mitigar los Riesgos de LA/FT en el Sector Inmobiliario” de 2022.

[Www.bdigital.ula.ve](http://Www.bdigital.ula.ve)

## CAPÍTULO V

### CONCLUSIONES

El presente capítulo, tiene como finalidad presentar las conclusiones obtenidas luego de la aplicación de los instrumentos y el respectivo análisis de sus resultados, tomando en consideración que el objetivo general de la investigación era “Proponer el *compliance* como estrategia para la mitigación de riesgos en las empresas afiliadas a la Cámara Inmobiliaria del estado Bolivariano de Mérida a partir del análisis del marco regulatorio”, por lo que se puede concluir que:

El *compliance* es el conjunto de principios, acciones, procesos y controles, preventivos y correctivos, establecidos por la máxima autoridad con el propósito de asegurar el cumplimiento ético normativo de la legislación, identificar y mitigar los riesgos de incumplimiento por parte de los miembros que integran o mantiene relaciones de interés con la actividad de la organización, modelando su comportamiento.

El sector inmobiliario, lo integran el conjunto de instituciones, personas naturales y jurídicas cuya actividad económica consiste en asesorar, gestionar, aplicar, actualizar, negociar y evaluar actividades en las áreas de promoción de desarrollo inmobiliario, corretaje, arrendamiento, estimación de valor y administración de inmuebles de lícita negociación.

El marco regulatorio aplicable a las obligaciones de prevención, gestión y control de riesgo del sector inmobiliario venezolano, para el momento de la presente investigación se encuentra integrado por la Ley Orgánica Contra la Delincuencia Organizada y Financiamiento al Terrorismo, la Providencia Administrativa ONCDOFT-002-2021, la Circular UNIF-DG-DSU-001125, la Circular UNIF-DDG-DGOE-003085 y el Código de Ética del Profesional Inmobiliario.

A tal efecto, entre las obligaciones de prevención, gestión y control de riesgo del sector inmobiliario venezolano se identifican las siguientes:

1. Crear procedimientos, normas internas de prevención, control y sistemas integrales de manejo de riesgos en materia de LC/FT/FPADM aprobados por la Alta gerencia, que respondan a la naturaleza, volumen de operaciones, ubicación geográfica, niveles de riesgo y disponibilidad tecnológica.
2. Adoptar una cultura de cumplimiento.
3. Diseñar, establecer y aplicar procedimientos de debida diligencia que permitan la identificación plena del cliente, terceros y beneficiarios, así como su conservación, por cinco (5) años.
4. Designar un Oficial de cumplimiento o profesional dedicado a diseñar e implementar políticas de prevención y control.
5. Conservar en forma física y digital, durante mínimo cinco (5) años, los documentos y registros que comprueben las operaciones, relaciones de negocios o transacciones realizadas por el cliente.
6. Adquirir una formación integral que, entre otras cosas permita la identificación de los riesgos en materia de LC/FT/FPADM, la identificación de operaciones inusuales y las actividades sospechosas.
7. Reportar a la Unidad Nacional de Inteligencia Financiera las actividades sospechosas u operaciones inusuales.
8. Rechazar operaciones o negocios que no cumplan con la debida transparencia en su propósito, alcance y resultados finales.

Respecto a los riesgos, se aprecia que, de acuerdo al informe elaborado por el GAFIC denominado “Entender y Mitigar los Riesgos de LA/FT en el Sector Inmobiliario” de 2022, así como la Evaluación Nacional de Riesgo 2024 en materia de LC/FT/FPADM de la Oficina Nacional Contra la Delincuencia Organizada y Financiamiento al Terrorismo, las operaciones inmobiliarias son un medio atractivo para ocultar el origen de los fondos y la identidad de los beneficiarios, por lo que, un riesgo inherente a las operaciones inmobiliarias es que puedan ser empleadas para la LC/FT/FPADM.

A tal efecto, los tipos de riesgo vinculados a estas operaciones económicas serían el operacional, legal, reputacional y de contagio. Asimismo, de acuerdo a la probabilidad, impacto o severidad del daño los mismos podrían ser clasificados entre Alto, Moderado o Bajo.

Por otra parte, de acuerdo a la aplicación del cuestionario, se pudo identificar que seis (6) de las inmobiliarias poseen políticas relacionadas con la debida diligencia de conocer a su cliente, cinco (5) de ellas poseen Manual de Cumplimiento y tres (3) de esas inmobiliarias poseen políticas de prevención y control en materia de LC/FT/FPADM, siendo esta una de las obligaciones de prevención a las que se encuentran obligadas. No obstante, se pudo determinar que ninguna cumple con la totalidad de las obligaciones impuestas en el marco regulatorio venezolano, careciendo en su mayoría de un Oficial de cumplimiento y políticas internas de prevención en materia de LC/FT/FPADM.

En relación a los tipos de riesgo implícitos en el sector inmobiliario, se pudo determinar que pocas inmobiliarias reconocen algunos tipos de riesgo, y, ninguna reconoce el contagio como un posible riesgo de LC/FT/FPADM, posiblemente por considerar que las políticas internas de debida diligencia son lo suficientemente robustas para impedir involucrarse con un cliente cuya reputación u operaciones puedan trasladarse a su organización.

Asimismo, se detectó que la mayoría de las inmobiliarias no han recibido capacitación en materia de Identificación y Administración Integral de Riesgos de LC/FT/FPADM, por lo que, su grado de formación en materia de LC/FT/FPADM, ámbito de acción y cumplimiento de las obligaciones, es bajo, siendo que una sola (1) de las (3) inmobiliarias que poseen políticas de prevención y control posee políticas, controles y Sistemas de Administración Integral de Riesgos en materia de LC/FT/FPADM, que le permiten detectar la probabilidad, grado de impacto y severidad del daño, no obstante, la referida inmobiliaria no posee un procedimiento para reportar actividades sospechosas, por lo que, posiblemente sus procedimientos no se encuentren completamente adecuados al marco regulatorio nacional.

Aunado a lo anterior, es oportuno indicar que, el grado bajo de cumplimiento del sector puede asociarse a que sus integrantes no se reconocen como sujetos obligados al ámbito de aplicación de la Ley Orgánica Contra la Delincuencia Organizada y Financiamiento al Terrorismo, limitante reconocida en la Evaluación Nacional de Riesgo 2024 en materia de LC/FT/FPADM de la Oficina Nacional Contra la Delincuencia Organizada y Financiamiento al Terrorismo.

## **CAPÍTULO VI RECOMENDACIONES**

### **LINEAMIENTOS ESTRATÉGICOS DE COMPLIANCE ORIENTADOS A FORTALECER LA MITIGACIÓN DE RIESGOS EN MATERIA DE LC/FT/FPADM DE LAS EMPRESAS AFILIADAS A LA CÁMARA INMOBILIARIA DEL ESTADO BOLIVARIANO DE MÉRIDA**

Considerando los resultados obtenidos, las conclusiones alcanzadas y de acuerdo al cuarto objetivo específico de la presente investigación, relacionado con los “Lineamientos estratégicos del *compliance* orientados a fortalecer la mitigación de riesgos en materia de LC/FT/FPADM de las empresas afiliadas a la Cámara Inmobiliaria del estado Bolivariano de Mérida”, se formulan una serie de estrategias que se explican a continuación.

#### **Estrategia de reforzamiento del liderazgo, responsabilidad y compromiso de los gobiernos corporativos de las Inmobiliarias con la mitigación de riesgos**

Promoción de talleres, seminarios y jornadas dirigidas al gobierno corporativo de las inmobiliarias orientados en fortalecer la conciencia sobre la responsabilidad y su rol en la generación de un ambiente organizacional con conductas éticas adecuadas, políticas claras de incorporación de *compliance* en los indicadores de desempeño laboral, políticas de denuncias y de seguimiento a las actuaciones de los trabajadores, y asignación de recursos financieros para capacitación y mitigación de riesgos en materia de LC/FT/FPADM, así como cualquier otro riesgo inherente a la actividad económica de la empresa.

### **Estrategia de adecuación de la organización a las exigencias legales**

Revisión sistémica de la organización considerando su visión, misión y objetivos, su cultura organizacional y compromiso ético en pro de incorporar las políticas y procedimientos que permitan el cumplimiento ético normativo y la identificación de riesgos potenciales, así como adecuar la estructura organizativa para que cada unidad ejecute sus actividades considerando el riesgo asociado, en su nivel de actuación, bajo la guía de un funcionario de cumplimiento.

### **Estrategia de capacitación**

Diseño y puesta en marcha, desde la Cámara Inmobiliaria del estado Bolivariano de Mérida, de un programa de capacitación que utilice herramientas tecnológicas que faciliten el acceso de los interesados de forma continua y con distintos niveles para adaptarlo a cada estrato jerárquico organizacional de las inmobiliarias, con el propósito de afianzar la cultura ética, conocimiento de la normativa y acciones para la mitigación de riesgos relacionados con LC/FT/FPADM.

### **Estrategias de monitoreo, supervisión y certificación**

Diseño de un sistema de monitoreo, supervisión y certificación, desde la Cámara de Inmobiliarias del estado Bolivariano de Mérida, que permita a los afiliados la detección de actividades de riesgos, y a la Cámara una adecuada supervisión de sus agremiados para mitigar

riesgos de contagio, así como la posibilidad de emisión de un certificado de cumplimiento anual que redunde en el mejoramiento de la reputación del sector.

[Www.bdigital.ula.ve](http://Www.bdigital.ula.ve)

[Www.bdigital.ula.ve](http://Www.bdigital.ula.ve)

## REFERENCIAS

- Antich, J. (2017). Programa de cumplimiento Penal y sus efectos en la exención y atenuación de la responsabilidad penal de la persona jurídica. *Tesis Doctoral*. Universidad Autónoma de Barcelona, España.
- Araujo, T., Herrera, J., y Suqui, G. (2019). "El *compliance* en tiempos de responsabilidad penal de las personas jurídicas en Ecuador", *Polo del Conocimiento*, Vol. 4, N° 8, Casa editora del Polo, Ecuador.
- Arias, F. (2006). *El proyecto de investigación* (6 ed.). Caracas: Episteme.
- Baker, M. (1993). "Private codes of corporate conduct: Should the fox guard the henhouse?", *Inter-American Law Review*, Vol. 24, N° 3, University of Miami.
- Bacchini, R, Arias, L y Speranza, M. (2016). " Gestión de Activos y Pasivos: Análisis del Riesgo de Tasa de Interés" *Revista de Investigación en Modelos Financieros*, Año 5 Vol.1. República de Argentina.
- Bazán, C., Olías , J., & Cortés, H. (2018). Evolución y nuevas tendencias de Responsabilidad social en las prácticas empresariales. *Revista de Responsabilidad Social de la Empresa*(29).
- Betancourt. J. (2006). *Gestión Estratégica: Navegando hacia el cuarto paradigma*. Edición electrónica gratuita. Obtenido de en [www.eumed.net/libros/2006c/220/](http://www.eumed.net/libros/2006c/220/)
- Bowen, H. (1953). Social Responsibilities of the businessman. *Harper & Row*.
- Brammer, S., Jackson, G., & Matten, D. (2012). Corporate social responsibility and institutional theory: new perspectives on private governance. *Socio-Economic Review*, 10.
- Cabezuela, D. (2016). *Entre 15.000 y 30.000 euros es un coste razonable de un buen programa de compliance para una pyme*. Obtenido de [http://www.lawyerpress.com/news/2016\\_05/2005\\_16\\_003.html](http://www.lawyerpress.com/news/2016_05/2005_16_003.html)

Cambridge, U. d. (2023). *Diccionario de la Universidad de Cambridge Press 2020*. Obtenido de comply | traducir al español - Cambridge Dictionary.

Carreño, M, Cardona, O, Barbat, A. (2004). *Metodología para la evaluación del desempeño de la gestión del riesgo*. Centro Internacional de Métodos Numéricos en Ingeniería (CIMNE), Barcelona.

Castagnino, D. (2019). Una aproximación al concepto de corporate compliance. *Revista Venezolana de Derecho Mercantil*(3).

Circular UNIF-DG-DSU-001125, dirigida a las Instituciones y Personas tanto naturales como jurídicas, actores del sector inmobiliario, Unidad Nacional de Inteligencia Financiera, de fecha 03 de abril de 2024.

Circular UNIF-DG-DSU-003085. Instructivo para la “Elaboración de los Reportes de Actividades Sospechosas (RAS) por parte de otras Actividades y Profesiones No Financieras Designadas (APNFD)”, Unidad Nacional de Inteligencia Financiera, de fecha 30 de agosto de 2024.

Código Civil, Gaceta Oficial de la República de Venezuela, N° 2.990 Extraordinaria del 26 de Julio de 1982.

Código de Comercio, Gaceta Oficial de la República de Venezuela, N° 475 del 21 de diciembre de 1955.

Código de Ética del Profesional Inmobiliario, aprobado por la Cámara Inmobiliaria de Venezuela el 29 de septiembre de 2020.

Constitución de la República Bolivariana de Venezuela, Gaceta Oficial, N° 5.453 extraordinario del 24 de marzo de 2000 (Reimpresión de la Gaceta Oficial N° 36.860 del 30 de diciembre

- de 1999). Primera Enmienda, Gaceta Oficial, N° 5.908 extraordinario del 19 de febrero de 2009.
- Corte Suprema de Justicia. (1909). Caso New York Central & Hudson River Railroad vs United States 212 u.s. 481. Estados Unidos. Obtenido de <https://supreme.justia.com/cases/federal/us/212/481/>
- De la Dehesa, G. (2000). *¿Como comprender la globalización?* Madrid: Alianza Editorial.
- De Lamboy, C., Pappalardo, G., & De Aguiar, C. (2018). Introdução ao Corporate Compliance, Ética e Integridade. En *Manual de Compliance* (1 ed.). Sao Paulo, Brasil: Via Etica.
- Estatuto de la Asociación Civil “Cámara Inmobiliaria de Venezuela”, aprobado el 15 de marzo de 2002.
- Espíndola, C., & Hernández, L. (2016). Régimen de responsabilidad de los administradores en comercio exterior. *Revista Instituto Colombiano de Derechos Tributario*(74).
- Evaluación Nacional de Riesgo 2024 en Legitimación de Capitales, Financiamiento al Terrorismo y Financiamiento a la Proliferación de Armas de Destrucción Masiva. Obtenido de <https://www.oncdoft.gob.ve/wp-content/uploads/2025/06/Evaluacion-Nacional-de-Riesgo-2024.pdf>
- Frederick, W. (1960). The growing concern over business responsibility. *California Management Review*, 2.
- García, S. (2012). Problemas de organización empresarial de los programas de corporate compliance. *Conferencias y Trabajos de investigación del Instituto de Dirección y Organización de empresas*. Universidad de Alcalá.
- Gitman, L. (2007). *Principios de administración financiera* (11 ed.). México: Pearson Education.

- Gjølberg, M. (2009). The origin of corporate social responsibility: Global forces or national legacies? *Socio-Economic Review*, 7(4).
- Gomes, D. (2017). La necesidad de creación e implementación de los sistemas internos de denuncia n las empresas y el actual estado de la legislación española. En *Reflexiones sobre Derecho Patrimonial* (Vol. VI). España: Ratio Legis Ediciones.
- Guerrero, M, Medina, A & Nogueira, D. (2020). "Procedimiento de gestión de riesgos como apoyo a la toma de decisiones". *Ingeniería Industrial*, 41 (1), Disponible en: [http://scielo.sld.cu/scielo.php?script=sci\\_arttext&pid=S1815-59362020000100002&lng=es&tlng=es](http://scielo.sld.cu/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S1815-59362020000100002&lng=es&tlng=es).
- Hernández, R., Fernández, C., & Baptista, P. (2010). *Metodología de la investigación*. México: McGraw-Hill.
- Hernández, M, Valero, J & Días, M (2007). "Perfil de Riesgos del sistema bancario venezolano: Aplicación de la Metodología de *Stress Testing*", *Colección Economía y Finanzas*, N° 94, Banco Central de Venezuela. Caracas.
- Hurtado, I y Toro, J. (2001). *Paradigmas de la Metodología Educativa*. 1ra. Edición. Valencia Venezuela.
- International Organization for Standardization (2018), "ISO 31000: Gestión de Riesgo, Geneva, ISO. Central Secretariat.
- International Organization for Standardization (2021), "ISO 37301: Gestión de Compliance, Geneva, ISO. Central Secretariat.
- Jorion, P. (2006). *Value at Risk: The New Benchmark for Managing Financial Risk* (3rd ed.). McGraw-Hill Education.
- Langevoort, D. (2017). Cultures of compliance. *American Criminal Law Review*, 54.

Ley Orgánica Contra la Delincuencia Organizada y Financiamiento al Terrorismo, publicada en Gaceta Oficial de la República Bolivariana de Venezuela, N° 39.912, del 30 de abril de 2012.

Libertador, U. P. (2006). *Manual de Trabajos de Grado de Especialización y Maestrías y Tesis Doctorales de la UPEL*. Venezuela: FEDUPEL.

Martínez, R y Blanco, M. (2017). "Gestión de riesgos: reflexiones desde un enfoque de gestión empresarial emergente", *Revista Venezolana de Gerencia*, Año 22, Núm. 80, Universidad del Zulia, Maracaibo - Venezuela.

Mcguire, J. (1963). *Business and Society*. New York, Estados Unidos: McGraw-Hill.

Miller, G. (2020). *The Law of Governance, Risk Management and Compliance*. Nueva York, Estados Unidos: Wolters Kluwer.

Montaner , R. (2015). El criminal compliance desde la perspectiva de la delegación de funciones. *Estudios Oenales y Criminológicos*, XXXV.

Providencia Administrativa ONCDOFT-002-2021. Normativa para el Registro Unificado de Sujetos Obligados ante la Oficina Nacional Contra la Delincuencia Organizada y Financiamiento al Terrorismo, publicada en Gaceta Oficial de la República Bolivariana de Venezuela N° 42.118, de fecha 3 de mayo de 2021.

Portet. M. (1996). "What is strategy?", *Harvard Business Review*, 74 (6). Obtenido en: [https://www.uniba.it/it/docenti/somma-ernesto/whatisstrategy\\_porter\\_96.pdf](https://www.uniba.it/it/docenti/somma-ernesto/whatisstrategy_porter_96.pdf)

Rivas, C. (2024). *Compliance como proceso de control financiero para la gestión de riesgos del Grupo Holding Favorita Fruit Company, Ecuador*, Trabajo de Grado para optar al grado de Magister en Gerencia de las Finanzas y los Negocios, Universidad de Yacambú, Cabudare.

- Rojas, D. (2021). *Gestión de riesgos en el margen de solvencia de las empresas del Sector Asegurador en Venezuela*. Trabajo de Grado para optar al grado de Magister en Gerencia de las Finanzas y los Negocios, Universidad de Yacambú, Cabudare.
- Rodríguez, A. (2023). *Sistemas de gestión de Compliance*. Caracas, República Bolivariana de Venezuela: Tribuna editorial jurídica.
- Rodríguez, M, Piñero, C & De Llano, P. (2013). "Mapa de Riesgos: Identificación y Gestión de Riesgos", *Revista Atlántica de Economía*, Vol. 2, Universidad de A Coruña.
- Romo, G y Márquez, E. (2014). "Gestión estratégica vs. Análisis estratégico. Una discusión conceptual a partir del estudio de caso de una institución de educación superior", *Pensamiento & Gestión*, N 36. Universidad del Norte.
- Ruano, M. (2017). El programa de cumplimiento como mecanismo de organización, prevención y enjuiciamiento. *Revista Internacional Transparencia e Integridad*(3).
- Rumelt. R. (2011). "The Perils of Bad Strategy" *Mckinsey Quarterly*, 1 junio. Obtenido en: <https://www.mckinsey.com/capabilities/strategy-and-corporate-finance/our-insights/the-perils-of-bad-strategy>
- Sabino, C. (2007). *El proceso de investigación*. Venezuela: Panapo.
- Sanclemente, J. (2020). Corporate compliance, empresas y corrupción: Una mirada internacional. *Derecho PUCP*, 85. Obtenido de <https://doi.org/10.18800/derechopucp.202002.001>
- Sangoi, J. (2018). Compliance: Ética, Governanca corporativa e a Mitigacao de Riscos. *Mestrado em Tutelas a Efectivacao de Direitos Indisponiveis*. Faculdade de Direito da Fundacao Escola Superior do Ministerio Publico, Porto Alegre, Brasil.
- Silverman, M. (2008). *Compliance Management for public, private, or nonprofit organizations*. Estados Unidos: McGraw-Hill.

- Tamayo, M, Gonzalez, D, Mata, M, Fornet, J & Cabrera, E. (2020). *La gestión de riesgos: Herramienta estratégica*, Universidad Metropolitana de Ecuador. Ecuador.
- Tarziján, J. (2009). *Fundamentos de estrategia empresarial*, 5<sup>ta</sup> edición, Alfaomega Grupo Editor C.A., Santiago de Chile.
- Thompson, L. (2014). "In-sourcing corporate responsibility for enforcement of the Foreign Corrupt Practices Act", *American Criminal Law Review*, Vol. 51, N° 1, School of Law, University of Georgia. Obtenido en: [https://digitalcommons.law.uga.edu/fac\\_artchop/1051](https://digitalcommons.law.uga.edu/fac_artchop/1051)
- Úbeda, V. (2020). Desarrollo de una herramienta de diagnóstico y gestión normativa en contextos organizacionales (Modelo EMNA). *Tesis Doctoral*. Universidad Autónoma de Madrid, España.
- Vaudo, L. (2022). "Cumplimiento organizacional y autorregulación normativa empresarial. Especial referencia a las instituciones del sistema financiero venezolano", *Revista Venezolana de Legislación y Jurisprudencia*, N° 19, Caracas - Venezuela.
- Vaudo, L. (2022) "Normas de buen gobierno corporativo", *Visual Review. Revista International de Culture Visual*. Vol. 12, N.º 4. Obtenido en <https://doi.org/10.37467/revvisual.v9.3770>.
- Vaudo, L. (2025). *Debida diligencia, estándares y cultura de compliance*, Revista Venezolana de Legislación y Jurisprudencia, Caracas - Venezuela.
- Villegas, M. (2015). Los criterios de imputación de la responsabilidad criminal de las personas jurídicas y sus efectos en los Estados Unidos de América. *Tesis Doctoral*. Universidad Complutense de Madrid, España.
- Wellner, P. (2005). Effective compliance program and corporate criminal prosecutions. *Cardozo Law Review*, 27(1).

[Www.bdigital.ula.ve](http://Www.bdigital.ula.ve)

**ANEXO A**

**VALIDACIÓN DE INSTRUMENTOS**

[Www.bdigital.ula.ve](http://Www.bdigital.ula.ve)

[Www.bdigital.ula.ve](http://Www.bdigital.ula.ve)



## PLANILLA PARA DETERMINACIÓN DE VALIDEZ DE CONTENIDO DE INSTRUMENTOS DE INVESTIGACIÓN

### IDENTIFICACIÓN DEL EXPERTO:

**Nombre y Apellidos:** Ghelly Ramírez Moreno

**Institución donde Trabaja:** Instituto de Investigaciones en Administración (IIA)

**Título de Pregrado:** Lic. en Administración de Empresas

**Último Título de Postgrado:** MSc. en Administración, mención Finanzas

**Años de experiencia en investigación:** 5 años

### 1. JUICIO DEL EXPERTO EN RELACIÓN AL INSTRUMENTO: CUESTIONARIO

| Ítem | Excelente | Bueno | Regular | Deficiente | Observación |
|------|-----------|-------|---------|------------|-------------|
| 1    | X         |       |         |            |             |
| 2    | X         |       |         |            |             |
| 3    | X         |       |         |            |             |
| 4    | X         |       |         |            |             |
| 5    | X         |       |         |            |             |
| 6    | X         |       |         |            |             |
| 7    | X         |       |         |            |             |
| 8    | X         |       |         |            |             |
| 9    | X         |       |         |            |             |
| 10   | X         |       |         |            |             |
| 11   | X         |       |         |            |             |
| 12   | X         |       |         |            |             |
| 13   | X         |       |         |            |             |
| 14   | X         |       |         |            |             |
| 15   | X         |       |         |            |             |
| 16   | X         |       |         |            |             |
| 17   | X         |       |         |            |             |

| Criterios                    | Excelente | Bueno | Regular | Deficiente | Observación |
|------------------------------|-----------|-------|---------|------------|-------------|
| Presentación                 | X         |       |         |            |             |
| Claridad en la redacción     | X         |       |         |            |             |
| Coherencia con los objetivos | X         |       |         |            |             |
| Pertinencia de las variables | X         |       |         |            |             |



|                            |   |  |  |  |  |
|----------------------------|---|--|--|--|--|
| Relevancia                 | X |  |  |  |  |
| Factibilidad de aplicación | X |  |  |  |  |

**Apreciación del Evaluador:** En términos generales, el instrumento demuestra una excelente coherencia con los objetivos de investigación y una alta pertinencia de las variables y sus dimensiones, lo que garantiza su relevancia para el estudio propuesto. La selección de las escalas de respuesta es adecuada para las preguntas planteadas y la factibilidad de aplicación se percibe como buena.

MSc. Ghelly Ramírez Moreno  
Fecha: 20/10/2025

[Www.bdigital.ula.ve](http://Www.bdigital.ula.ve)



## PLANILLA PARA DETERMINACIÓN DE VALIDEZ DE CONTENIDO DE INSTRUMENTOS DE INVESTIGACIÓN

### IDENTIFICACIÓN DEL EXPERTO:

Nombre y Apellidos: María Fernanda Peña Bortone  
 Institución donde Trabaja: Universidad de Los Andes.  
 Título de Pregrado: Abogado  
 Último Título de Postgrado: Doctora en Derecho  
 Años de experiencia en investigación: 17 años

### 1. JUICIO DEL EXPERTO EN RELACIÓN AL INSTRUMENTO: CUESTIONARIO

| Ítem | Excelente | Bueno | Regular | Deficiente | Observación |
|------|-----------|-------|---------|------------|-------------|
| 1    | X         |       |         |            |             |
| 2    | X         |       |         |            |             |
| 3    | X         |       |         |            |             |
| 4    | X         |       |         |            |             |
| 5    | X         |       |         |            |             |
| 6    | X         |       |         |            |             |
| 7    | X         |       |         |            |             |
| 8    |           | X     |         |            |             |
| 9    |           | X     |         |            |             |
| 10   | X         |       |         |            |             |
| 11   | X         |       |         |            |             |
| 12   |           | X     |         |            |             |
| 13   |           | X     |         |            |             |
| 14   | X         |       |         |            |             |
| 15   |           | X     |         |            |             |
| 16   | X         |       |         |            |             |
| 17   | X         |       |         |            |             |

| Criterios                    | Excelente | Bueno | Regular | Deficiente | Observación |
|------------------------------|-----------|-------|---------|------------|-------------|
| Presentación                 | X         |       |         |            |             |
| Claridad en la redacción     | X         |       |         |            |             |
| Coherencia con los objetivos |           | X     |         |            |             |
| Pertinencia de las variables |           | X     |         |            |             |
| Relevancia                   | X         |       |         |            |             |
| Factibilidad de aplicación   | X         |       |         |            |             |

Apreciación del Evaluador: El objetivo general: **Proponer el compliance como herramienta de mitigación de riesgos en el sector inmobiliario** me parece demasiado amplio, ¿El TEG terminará con la creación de un modelo, una guía, una serie de recomendaciones legislativas o políticas internas?



Firma: *[Handwritten Signature]*

Fecha: 28-09-2025

[Www.bdigital.ula.ve](http://Www.bdigital.ula.ve)



**PLANILLA PARA DETERMINACIÓN DE VALIDEZ DE CONTENIDO  
DE INSTRUMENTOS DE INVESTIGACIÓN**

**IDENTIFICACIÓN DEL EXPERTO:**

Nombre y Apellidos: Carlos Liborio Camacho Quintero.

Institución donde Trabaja: Instituto de Geografía, Facultad de Forestal, ULA.

Título de Pregrado: Ingeniero de Sistemas, Lcdo. Administración, Abogado, Contador Público.

Último Título de Postgrado: Especialista en Derecho del Trabajo y Seguridad Social.

Años de experiencia en investigación: 16 años.

**1. JUICIO DEL EXPERTO EN RELACIÓN AL INSTRUMENTO: CUESTIONARIO**

| Ítem | Excelente | Bueno | Regular | Deficiente | Observación |
|------|-----------|-------|---------|------------|-------------|
| 1    | X         |       |         |            |             |
| 2    | X         |       |         |            |             |
| 3    | X         |       |         |            |             |
| 4    | X         |       |         |            |             |
|      |           |       |         |            |             |
|      |           |       |         |            |             |

Www.bdigital.ula.ve

| Criterios                    | Excelente | Bueno | Regular | Deficiente | Observación |
|------------------------------|-----------|-------|---------|------------|-------------|
| Presentación                 | X         |       |         |            |             |
| Claridad en la redacción     | X         |       |         |            |             |
| Coherencia con los objetivos | X         |       |         |            |             |
| Pertinencia de las variables | X         |       |         |            |             |
| Relevancia                   | X         |       |         |            |             |
| Factibilidad de aplicación   | X         |       |         |            |             |

Apreciación del Evaluador: Concuerda el cuadro de la operacionalización de las variables con el instrumento aplicado.

  
Firma:

Fecha: 12-06-2025

[Www.bdigital.ula.ve](http://Www.bdigital.ula.ve)

**ANEXO B**

**GUÍA DE OBSERVACIÓN DOCUMENTAL**

[Www.bdigital.ula.ve](http://Www.bdigital.ula.ve)

[Www.bdigital.ula.ve](http://Www.bdigital.ula.ve)

**República Bolivariana de Venezuela**  
**Universidad de Los Andes**  
**Facultad de Ciencias Económicas y Sociales**  
**Instituto de Investigaciones en Administración**  
**Maestría en Administración Mención Finanzas**

**GUÍA DE OBSERVACIÓN DOCUMENTAL**

| Guía de Observación 1                                                                                                            |                                                                               |      |                                                                                                                                      |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Objetivo                                                                                                                         | Normas                                                                        | Año  | Resultados                                                                                                                           |
| Analizar el marco regulatorio aplicable a las obligaciones de prevención, gestión y control de riesgos en el sector inmobiliario | Ley Orgánica Contra la Delincuencia Organizada y Financiamiento al Terrorismo | 2012 | Art. 4 N° 1, 2, 6, 9, 15, 16, 19 y 21. Art. 9 N° 10 a). Art. 10, 11, 13, 14, 15, 16, 17, 19, 28, 31, 32, 35, 36                      |
|                                                                                                                                  | PA ONCDOFT-002-2021                                                           | 2021 | Art. 1 y 2                                                                                                                           |
|                                                                                                                                  | UNIF-DG-DSU-001125                                                            | 2024 | Directriz de Indicadores de alerta cuantitativos y cualitativos, Controles internos y Regula los Reportes de Actividades Sospechosas |
|                                                                                                                                  | UNIF-DDG-DGOE-003085                                                          | 2024 | Instructivo para la “Elaboración de los RAS por parte de otras APNFD                                                                 |
|                                                                                                                                  | Ley Contra la Corrupción                                                      | 2022 | Art. 2, 52, 79, 86, 90                                                                                                               |
|                                                                                                                                  | Estatuto de la Cámara Inmobiliaria de Venezuela                               | 2002 | Art. 1 y 2.                                                                                                                          |
|                                                                                                                                  | Código de Ética del Profesional Inmobiliario                                  | 2020 | Art. 1 y 35                                                                                                                          |

| Guía de Observación 2                                                                                                                                                                                                                           |                                                                               |      |                    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|------|--------------------|
| Objetivos                                                                                                                                                                                                                                       | Normas                                                                        | Año  | Resultados         |
| Identificar los tipos de riesgos vinculados a las operaciones inmobiliarias, especialmente aquellos relacionados con legitimación de capitales, financiamiento al terrorismo y financiamiento a la proliferación de armas de destrucción masiva | Ley Orgánica Contra la Delincuencia Organizada y Financiamiento al Terrorismo | 2012 | Art. 4 N° 1, 15    |
|                                                                                                                                                                                                                                                 | UNIF-DDG-DGOE-003085                                                          | 2024 | Riesgo LC/FT/FPADM |

| Guía de Observación 3                                                        |                                                                               |      |                                                 |
|------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|------|-------------------------------------------------|
| Objetivo                                                                     | Normas                                                                        | Año  | Resultados                                      |
| Identificar los tipos de riesgos vinculados a las operaciones inmobiliarias, | Ley Orgánica Contra la Delincuencia Organizada y Financiamiento al Terrorismo | 2012 | Art. 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20 |

|                                                                                                                                                                           |                                              |      |                                                                                                                                        |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>especialmente aquellos relacionados con legitimación de capitales, financiamiento al terrorismo y financiamiento a la proliferación de armas de destrucción masiva</b> | PA ONCDOFT-002-2021                          | 2021 | Art. 2                                                                                                                                 |
|                                                                                                                                                                           | UNIF-DG-DSU-001125                           | 2024 | Directrices de Indicadores de alerta cuantitativos y cualitativos, Controles internos y Regula los Reportes de Actividades Sospechosas |
|                                                                                                                                                                           | UNIF-DDG-DGOE-003085                         | 2024 | Instructivo para la “Elaboración de los RAS por parte de otras APNFD                                                                   |
|                                                                                                                                                                           | Código de Ética del Profesional Inmobiliario | 2020 | Art. 1, 3, 6, 11, 21 y 25.                                                                                                             |

[Www.bdigital.ula.ve](http://Www.bdigital.ula.ve)

**ANEXO C**

**CUESTIONARIO**

[Www.bdigital.ula.ve](http://Www.bdigital.ula.ve)

[Www.bdigital.ula.ve](http://Www.bdigital.ula.ve)

**República Bolivariana de Venezuela**  
**Universidad de Los Andes**  
**Facultad de Ciencias Económicas y Sociales**  
**Instituto de Investigaciones en Administración**  
**Maestría en Administración Mención Finanzas**

**CUESTIONARIO**

El presente cuestionario constituye el instrumento de investigación para el Trabajo Especial de Grado titulado: **El *Compliance* como estrategia para la mitigación de riesgos en las empresas afiliadas a la Cámara Inmobiliaria del estado Bolivariano de Mérida**, elaborado por mi persona Jorge Eduardo Meleán Brito, para optar al grado académico de Magíster en Administración mención Finanzas de la Universidad de Los Andes.

La presente investigación tiene como objetivo general: Proponer el *compliance* como estrategia para la mitigación de riesgos en las empresas afiliadas a la Cámara Inmobiliaria del estado Bolivariano de Mérida a partir del análisis del marco regulatorio, por lo que, se solicita de su valiosa colaboración al responder el presente cuestionario, el cual se encuentra estructurado con preguntas cerradas de sí y no y preguntas abiertas.

A tal efecto, la participación en esta investigación es estrictamente voluntaria y la información que se recoja será confidencial y no será utilizada para ningún otro propósito fuera de los de esta investigación, por lo que, sus respuestas al cuestionario serán anónimas y los resultados no podrán ser vinculados de manera directa con su persona u organización.

En tal sentido, lea detenidamente cada uno de los planteamientos y posteriormente de aceptar y reconocer los términos del presente cuestionario proceda a responder, marcando la respuesta que mejor refleje su opinión.

Correo electrónico

---

| N° | Ítem                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Respuesta     |           |            |            |         |                           |
|----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|-----------|------------|------------|---------|---------------------------|
| 1  | ¿Su organización cuenta con políticas escritas o directrices verbales, relacionadas con el cumplimiento y prevención de los delitos de legitimación de capitales, financiamiento al terrorismo y financiamiento a la proliferación de armas de destrucción masiva?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | SI            | NO        |            |            |         |                           |
| 2  | ¿Conoce el Código de Ética de la Cámara Inmobiliaria de Venezuela?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | SI            | NO        |            |            |         |                           |
| 3  | ¿Ha recibido capacitaciones relacionadas con el Código de Ética por parte de la Cámara Inmobiliaria?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | SI            | NO        |            |            |         |                           |
| 4  | ¿Con que frecuencia ha recibido capacitaciones?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Anual         | Semestral | Trimestral | Mensual    | Semanal | Ninguna de las anteriores |
| 5  | ¿Su organización cuenta con un Código de Conducta?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | SI            | NO        |            |            |         |                           |
| 6  | ¿Su organización ha participado en procesos de capacitación en materia de:<br><input type="checkbox"/> Compliance<br><input type="checkbox"/> Ética<br><input type="checkbox"/> Administración de Riesgos en materia de legitimación de capitales, financiamiento al terrorismo y financiamiento a la proliferación de armas de destrucción masiva<br><input type="checkbox"/> Identificación y reporte de los riesgos en materia de legitimación de capitales, financiamiento al terrorismo y financiamiento a la proliferación de armas de destrucción masiva<br><input type="checkbox"/> Ninguna de las anteriores |               |           |            |            |         |                           |
| 7  | ¿Cuenta su organización con un Manual de cumplimiento?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | SI            | NO        |            |            |         |                           |
| 8  | ¿Cuáles son los procedimientos establecidos por su organización para prevenir, controlar y supervisar los riesgos en materia de legitimación de capitales, financiamiento al terrorismo y financiamiento a la proliferación de armas de destrucción masiva?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |               |           |            |            |         |                           |
| 9  | ¿Su organización cuenta con procedimientos de identificación, registro y conservación de los datos de identificación del cliente, origen de los fondos y actividad económica?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | SI            | NO        |            |            |         |                           |
| 10 | ¿Por cuánto tiempo su organización conserva los registros de identificación y demás datos relacionados con las operaciones de sus clientes?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Más de un año | Un año    | Seis Meses | Tres Meses | Un Mes  |                           |
| 11 | De acuerdo a su experiencia en el sector inmobiliario seleccione ¿Cuáles de los siguientes riesgos se encuentran relacionados con la legitimación de capitales, financiamiento al terrorismo y a la proliferación de armas de destrucción masiva?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |               |           |            |            |         |                           |

- ☐ Cambiario
- ☐ Contagio
- ☐ Estafa inmobiliaria
- ☐ Inherente
- ☐ Legal
- ☐ Mercado
- ☐ Operacional
- ☐ Reputacional
- ☐ Tasa de interés
- ☐ Zona geográfica

|    |                                                                                                                                                                                                                                      |    |    |
|----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|----|
| 12 | ¿Su organización cuenta con mecanismos para reconocer la probabilidad e impacto de riesgos en materia de legitimación de capitales, financiamiento al terrorismo y financiamiento a la proliferación de armas de destrucción masiva? | SI | NO |
| 13 | ¿Cuenta su organización con un mecanismo o sistema integral para administrar los riesgos en materia de legitimación de capitales, financiamiento al terrorismo y financiamiento a la proliferación de armas de destrucción masiva?   | SI | NO |

|    |                                                                                                                                                                                                                                     |
|----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 14 | Describa ¿Cuáles son las medidas que implementa su organización para prevenir los riesgos en materia de legitimación de capitales, financiamiento al terrorismo y financiamiento a la proliferación de armas de destrucción masiva? |
|----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

---



---



---



---

Una actividad sospechosa es aquella operación no convencional, compleja, en tránsito o estructura, que después de analizada, haga presumir que involucra fondos derivados de una actividad ilícita, o se ha conducido o intentado efectuar con el propósito de esconder o disimular fondos o bienes derivados de actividades ilícitas.

|    |                                                                                     |    |    |
|----|-------------------------------------------------------------------------------------|----|----|
| 15 | ¿Tiene su organización mecanismos para detectar este tipo de actividades?           | SI | NO |
| 16 | ¿Cuenta su organización con un procedimiento para reportar actividades sospechosas? | SI | NO |

|    |                                                                                                                                                                                                           |
|----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 17 | ¿Cuál sería su recomendación al sector para mitigar los riesgos en materia de legitimación de capitales, financiamiento al terrorismo y financiamiento a la proliferación de armas de destrucción masiva? |
|----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

---



---



---



---

### Datos laborales y demográficos de la organización

1. Cargo que ocupa actualmente en su organización:  
\_\_\_\_\_
2. Años de experiencia en el sector inmobiliario:
  - ☐ Más de 10 años.
  - ☐ Entre 6 a 10 años
  - ☐ Entre 3 a 6 años
  - ☐ Menos de 3 años
3. Trayectoria de su organización dentro del sector inmobiliario:
  - ☐ Más de 10 años.

- ☐ Entre 6 a 10 años
- ☐ Entre 3 a 6 años
- ☐ Menos de 3 años

4. **Ámbito de acción de su organización**

- ☐ Internacional
- ☐ Nacional
- ☐ Regional
- ☐ Local

[Www.bdigital.ula.ve](http://Www.bdigital.ula.ve)