



Modelo de Administración del Riesgo Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo (LA/FT) para el Sector Inmobiliario

*Modelo de Administración del
Riesgo Lavado de Activos y
Financiación del Terrorismo (LA/FT)
para el Sector Inmobiliario*

Derechos reservados © Oficina de las Naciones Unidas contra la Droga y el Delito (UNODC) y Cámara de Comercio de Bogotá (CCB).

Las denominaciones empleadas en esta publicación y la forma en que aparecen presentados los datos que contiene, no implican, de parte de la Secretaría de las Naciones Unidas, juicio alguno sobre la condición jurídica de países, territorios, ciudades o zonas, o de sus autoridades, ni respecto del trazado de sus fronteras o límites. La información sobre los localizadores uniformes de recursos y enlaces a sitios de la Internet contenida en la publicación, se consigna para facilitar la consulta y es exacta al tiempo de la publicación. Las Naciones Unidas no asumen ninguna responsabilidad por la exactitud de dicha información en el futuro ni por el contenido de sitios web externos. Oficina de las Naciones Unidas contra la Droga y el Delito (UNODC).

ISBN: 978-958-59556-8-4

MINISTERIO DE JUSTICIA Y DEL DERECHO

Yesid Reyes

Ministro

Carlos Medina

Viceministro

Javier Flórez

Director de Política contra las Drogas y Actividades

Relacionadas

Javier Villa

Asesor Dirección de Política contra las Drogas y Actividades

Relacionadas

CÁMARA DE COMERCIO DE BOGOTÁ (CCB)

Mónica de Greiff

Presidenta Ejecutiva

Jorge Mario Díaz Luengas

Vicepresidente de Gobernanza

Jairo García Guerrero

Director de Seguridad Ciudadana. (Diciembre 2.015)

Julio Cesar Vásquez Higuera

Director de Seguridad Ciudadana. (Febrero 2.016)

Paola Isabel Gómez Bolaños

Coordinadora de Proyecto. (Diciembre de 2.015)

Fredy Gabriel Hernández Gutiérrez

Coordinadora de Proyecto. (Febrero 2.016)

OFICINA DE LAS NACIONES UNIDAS CONTRA LA DROGA Y EL DELITO

**Área de Prevención del Delito y
Fortalecimiento de la Justicia (PROJUST)**

Bo Mathiasen

Representante UNODC Colombia

David Álamos

Jefe de Área

Mónica Mendoza

Coordinadora de Programas

Equipo técnico UNODC

Redacción

Carlos Mario Serna

Experto en Prevención del Lavado de Activos

Revisión y comentarios

Mónica Mendoza

Coordinadora de Programas UNODC

Contenido

Abreviaturas	9
Glosario	11
Introducción	12
¿Por qué las inmobiliarias deben adoptar un Modelo de Administración de los Riesgos de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo?	13
¿El Sector Inmobiliario es considerado un sujeto obligado a contar con Sistemas de Administración de Riesgos de LA/FT o a efectuar reportes de operaciones sospechosas?	15
Aspectos generales del Lavado de Activos y la Financiación del Terrorismo	21
El Sistema de Administración del Riesgo Asociados de LA/FT para el Sector Inmobiliario	22
Etapa uno. Diagnóstico	24
Paso 1. Comprometer a los dueños, socios y directivos	24
Paso 2. Determinar el contexto en el que se desenvuelve la inmobiliaria	25
Paso 3. Determinar los factores de riesgo de LA/FT	34
Paso 4. Elaboración del diagnóstico del riesgo de LA/FT	38
Paso 5. Definición de las metodologías y herramientas para la administración de riesgos de LA/FT	38
Etapa dos. Identificación de los riesgos	39
Paso 1. Identificar los eventos de riesgo y sus causas	39
Etapa tres. Medición o evaluación de los riesgos	41
Paso 1. Determinar los criterios para la medición de los riesgos	41
Etapa cuatro. Adopción de controles – medidas preventivas	44
Paso 1. Definir los controles para mitigar cada uno de los eventos de riesgo	47
Paso 2. Definir los procedimientos para la aplicación de los controles	47
Paso 3. Diseñar y aplicar un plan de tratamiento de los riesgos de LA/FT	47
Paso 4. Seguimiento y control de las operaciones de las contrapartes para efectos de la detección y reporte de operaciones a las autoridades	48

Guía para el control de las operaciones de las contrapartes, la detección de inusualidades y reportes de operaciones	51
Etapa cinco. Etapa de divulgación y documentación	56
Paso 1. Proveer un sistema de documentos y registro de las etapas y elementos del Sistema de Administración del Riesgo de LA/FT	56
Paso 2. Diseño y ejecución del programa de capacitación y del plan de divulgación del sistema de administración de riesgo de LA/FT.	57
Paso 3. Divulgación de los controles para mitigar el riesgo de LA/FT	58
Paso 4. Definir procedimientos para la imposición de sanciones ante el incumplimiento de la aplicación de controles	58
Etapa seis. El seguimiento o monitoreo	59
Paso 1. Definir procedimientos para realización de actividades de monitoreo o seguimiento del Sistema de Administración del Riesgo de LA/FT	59
Conclusiones generales	60
Anexo No. 1. Glosario	62
Anexo No. 2. Normas aplicables al Sector Inmobiliario	71
Anexo No. 3. Normas sobre LA/FT	73
Anexo No. 4. Guía para la adopción de Buenas Prácticas para Administración del Riesgo de LA/FT en el Sector Inmobiliario - Políticas para la administración de riesgos de LA/FT	79
Anexo No. 5. Metodologías, técnicas, herramientas y fuentes de información para la implementación del Sistema de Administración del Riesgo LA/FT	88
Anexo No. 6. Modelo Matriz de Riesgos	91
Anexo No. 7. Ejemplo matrices riesgos y controles	94
Anexo No. 8. Tipologías	101
Anexo No. 9. Señales de alerta	127
Anexo No. 10. Recursos - Anexo informativo	133
Anexo No. 11. Aspectos generales del LA/FT	151
Anexo No. 12. Circular Básica Jurídica de la Superintendencia de Sociedades	162

Índice de Tablas

Tabla 1.	Regulación inmobiliaria expedida en Latinoamérica	16
Tabla 2.	Factores de riesgo asociados al Sector Inmobiliario	19
Tabla 3.	Lista de interesados externos	26
Tabla 4.	Funciones y responsabilidades de los órganos de control	32
Tabla 5.	Factores de riesgo	34
Tabla 6.	Modelo de elaboración para la matriz de riesgo	40
Tabla 7.	Medidas cualitativas de probabilidad	41
Tabla 8.	Medidas cualitativas de impacto	42
Tabla 9.	Clasificación de los controles	46
Tabla 10.	Definición de los factores de riesgo ya identificados	47
Tabla 11.	Documentación	48
Tabla 12.	Contrapartes	49
Tabla 13.	Procedimientos	50
Tabla 14.	Responsables de generar y administrar la documentación	57
Tabla 15.	Condiciones del Plan de Capacitación	57

Índice de Gráficos

Gráfico 1.	Etapas del Modelo propuesto	23
Gráfico 2.	Pasos para la elaboración del diagnóstico	24
Gráfico 3.	Determinación del contexto de la empresa	25
Gráfico 4.	Estudio de la organización	26
Gráfico 5.	Estructura organizacional	29
Gráfico 6.	Órganos de control	31
Gráfico 7.	Ejemplos de segmentación	35
Gráfico 8.	Segmentación de áreas geográficas	36
Gráfico 9.	Segmentación de los canales	36
Gráfico 10.	Segmentación de los productos y servicios	37
Gráfico 11.	Elaboración del diagnóstico de riesgo	38
Gráfico 12.	Procedimientos del modelo de sistema de control	48
Gráfico 13.	Procedimientos para el control de las operaciones de sus contrapartes y la detección de inusualidades	52
Gráfico 14.	Procedimientos para el reporte de operaciones a las autoridades	54
Gráfico 15.	Comunicación	56

Abreviaturas

ALA	Anti Lavado de Activos
APNFD	Actividades y Profesionales No Financieras Designadas
BM	Banco Mundial
CBG	Código de Buen Gobierno
CCB	Cámara de Comercio de Bogotá
CFT	Contra el Financiamiento del Terrorismo
CIU	Clasificación Industrial Internacional Uniforme de todas las actividades económicas.
COSO	Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission
DANE	Departamento Administrativo Nacional de Estadística
DDC	Debida Diligencia del Cliente
EBR	Enfoque Basado en Riesgo
EOSF	Estatuto Orgánico del Sistema Financiero
FMI	Fondo Monetario Internacional
FT	Financiamiento del Terrorismo
GAFI-FATF	Grupo de Acción Financiera Internacional contra el Lavado de Activos y el Financiamiento del Terrorismo
GAFILAT	Grupo de Acción Financiera de Latinoamérica contra el Lavado de Activos y el Financiamiento del Terrorismo (antes GAFISUD)
IGAC	Instituto Geográfico Agustín Codazzi
LA	Lavado de Activos.
LA/FT	Lavado de activos y Financiación del Terrorismo
MECI	Modelo Estándar de Control Interno
MINCOMERCIO	Ministerio de Comercio, Industria y Turismo
MINJUSTICIA	Ministerio de Justicia y el Derecho

NRS	Programa de Negocios Responsables y Seguros de la UNODC
OCDE	Consejo de la Organización de Cooperación y Desarrollo Económicos
OFAC	Oficina de Control de Activos Extranjeros de los EE.UU.
PEP	Personas Expuestas Políticamente
ROE	Reporte de Operación en Efectivo
ROS	Reporte de Operación Sospechosa
SAE	Sociedades de Activos Especiales
SIC	Superintendencia de Industria y comercio
UIAF	Unidad de Información y Análisis Financiero.
UNODC	Oficina de las Naciones Unidas contra la Droga y el Delito

Glosario

Es de vital importancia, en toda administración de riesgo, contar con un glosario que recoja las definiciones claras y precisas de los términos que se utilizarán.

En el caso del Sistema de Administración del Riesgo LA/FT para el Sector Inmobiliario del Modelo NRS, este glosario resulta mucho más importante, toda vez que los términos utilizados, los conceptos y metodologías pueden ser diferentes a los utilizados en otros procesos de administración de riesgos.

Uno de los principales problemas y obstáculos que se encuentran al diseñar y adoptar un Sistema de Administración de Riesgos de LA/FT es el hecho de que en los documentos internacionales o normas de los distintos países se dan denominaciones distintas a los conceptos que deberían ser uniformes.

Por lo anterior, se elaboró un glosario con el fin de acordar definiciones y conceptos uniformes que se utilicen para la adopción del Modelo, para lo cual nos hemos basado en los estándares sobre administración de riesgos. Este documento se encuentra en el Anexo No. 1.

Introducción

La Oficina de las Naciones Unidas contra la Droga y el Delito (UNODC) y la Cámara de Comercio de Bogotá (CCB), suscribieron un convenio de cooperación enfocado en diferentes líneas de acción, entre las que se encuentra el desarrollo de un “Modelo de Administración del Riesgo de LA/FT para el Sector Inmobiliario”.

En desarrollo de dicho Convenio y en el marco del Programa Negocios Responsables y Seguros (NRS), se elaboró el presente Modelo, con el cual, se busca orientar a las inmobiliarias con recomendaciones y sugerencias, que pueden implementar como mecanismos de autocontrol y autorregulación, para protegerse y proteger su actividad, de los riesgos asociados al Lavado de Activos (LA) y la Financiación del Terrorismo (FT). Adicionalmente, los controles que se sugieren en este Modelo, pueden ser aplicados al adecuado conocimiento de los inmuebles que negocia, comercializa o administra la inmobiliaria, este conocimiento, permitirá mitigar posibles riesgos de extinción de dominio de los activos que puedan tener un origen, sean instrumento o tengan un destino ilícito.

Este Modelo no es una norma administrativa de obligatorio cumplimiento, es una guía de buenas prácticas para la elaboración y aplicación de un sistema de autogestión para la administración de los riesgos mencionados y la implementación de procesos de detección y reporte de operaciones sospechosas, adecuados a las características y necesidades de cada empresa del sector.

La metodología descrita en este modelo puede ser utilizada por las empresas del Sector Inmobiliario, para administrar los riesgos asociados a diferentes actividades delictivas, entre ellos, los riesgos de fraude y corrupción, las actividades propuestas en desarrollo del modelo pueden ser adecuadas al tamaño, estructura, servicios y operaciones de cada inmobiliaria.

Inicialmente, es importante reconocer que cada empresa del Sector Inmobiliario, tiene su propio sistema de administración y cultura gerencial, por lo tanto, este Modelo busca integrarse a los sistemas y procedimientos que maneja la empresa, facilitando de esta manera su implementación y seguimiento.

El fortalecimiento e implementación de medidas preventivas y controles, en las actividades que desarrollan las empresas del Sector Inmobiliario, garantizará su permanencia, transparencia, reputación, y evita situaciones donde las empresas puedan verse involucradas en actividades ilícitas. Estas medidas pueden convertirse en una buena práctica y hacer parte de su cultura gerencial.



¿Por qué las inmobiliarias deben adoptar un modelo de administración de los riesgos de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo?

- Porque todas las actividades económicas, cada vez más, requieren mercados sanos y sostenibles, y estas actividades criminales son fenómenos transnacionales que representan una amenaza no solamente para el país o la región, sino en el mundo entero.
- Porque las actividades que desarrollan las empresas del Sector Inmobiliario y los activos con los que trabajan, pueden ser utilizados por las organizaciones criminales, para ocultar, transformar o administrar los recursos de sus actividades ilícitas, y porque que los riesgos de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo, incluso de extinción de dominio, pueden estar presentes en todas las etapas y procesos desarrollados, sin importar su tamaño o ubicación geográfica, afectando su cadena de valor, la confianza de sus clientes y demás contrapartes, su integridad y reputación.
- Porque organismos y autoridades a nivel internacional, que buscan la protección de los sistemas económicos y de los mercados, han emitido recomendaciones y regulaciones, como las 40 recomendaciones del GAFI, que hacen referencia a la necesidad de que las Actividades y Profesiones No Financieras Designadas (APNFD) identifiquen, evalúen y tomen una acción eficaz para mitigar sus riesgos de lavado de dinero y financiamiento del terrorismo. Tales recomendaciones expresan, que el Sector Inmobiliario es vulnerable a ser utilizado por los delincuentes para el Lavado de Activos y la Financiación del Terrorismo y por ende, sugiere que este sector debe ser objeto de protección.
- En cumplimiento de estas recomendaciones, el Gobierno Nacional adoptó el Sistema Nacional Anti LA/FT, mediante la expedición del Documento CONPES del 18 de diciembre de 2013, que recoge la política nacional en la lucha contra el LA/FT y sus delitos precedentes.
- Porque el país ha adquirido obligaciones en la lucha contra el narcotráfico, la delincuencia organizada y la corrupción, en el marco de las Convenciones de las Naciones Unidas (Viena, Palermo y Mérida)¹.

¹ Las Convenciones de las Naciones Unidas de Viena (1988), Palermo (2000) y Mérida (2003) han sido ratificadas e incorporadas por Colombia en su legislación interna.

- Porque el Lavado de Activos y la Financiación del Terrorismo son conductas que se encuentran contempladas como delitos, según los artículos 323² y 345³ del Código Penal, respectivamente.
- Porque entender y saber administrar los riesgos de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo, es una responsabilidad gerencial y una buena práctica, que puede presentarse como una oportunidad para su empresa.
- Porque los sistemas de autocontrol y autorregulación que adopte la empresa, generan valor agregado a las actividades que desarrolla, fortalece las prácticas gerenciales, mejora la reputación, fortalece la cultura de la legalidad en los empleados y colaboradores, incrementa la productividad y ayuda a construir una sociedad y unos mercados responsables y seguros.
- Porque la implementación de medidas preventivas y controles dentro de los procesos que desarrolla, garantiza una mayor transparencia de las actividades de las empresas del Sector Inmobiliario, como resultado de la construcción o fortalecimiento de procedimientos (sencillos o complejos) para prevenir los riesgos mencionados, permite una mejor organización en las actividades de la empresa, porque conlleva a una revisión detallada de prácticas y procedimientos comerciales y financieros; implica mayor transparencia, porque involucra a todos los actores que se relacionan directamente con su actividad (grupos de interés o stakeholders⁴), o a quienes participan o se ven afectados por las medidas incorporadas por la empresa, para evitar los riesgos y fortalecer la cultura de legalidad.

2 Se entiende por Lavado de Activos (LA) el proceso en virtud del cual los bienes de origen delictivo se integran en el sistema económico legal con apariencia de haber sido obtenidos de forma lícita. Corresponde a las conductas contempladas en el artículo 323 del Código Penal, adicionado por el artículo 8 de la Ley 747 de 2002 y modificado por el artículo 16 de la Ley 1121 de 2006.

3 Financiación de terrorismo (FT) es la recolección o suministro de fondos con el conocimiento que van a ser usados total o parcialmente para cometer actos de terrorismo o para contribuir en la comisión de actos terroristas. Corresponde a las conductas contempladas en el artículo 345 del Código Penal, modificado por el artículo 16 de la Ley 1121 de 2006.

4 Stakeholders: concepto utilizado por primera vez por Freeman en 1984. Se refiere a los grupos de individuos que se ven o pueden verse afectados (positiva o negativamente) por la actividad de una empresa.

¿El Sector Inmobiliario es considerado un sujeto obligado a contar con Sistemas de Administración de Riesgos de LA/FT o a efectuar reportes de operaciones sospechosas?

La recomendación 22 del GAFI de 2012 exige requisitos de debida diligencia del cliente y el mantenimiento de registros establecidos en las recomendaciones 10, 11, 12, 15 y 17, para las Actividades y Profesiones No Financieras Designadas (APNFD), entre las que se encuentra la actividad inmobiliaria⁵. Así mismo, según la Recomendación No. 23, los requisitos plasmados en las Recomendaciones 18 a la 21 se aplican a todas las Actividades y Profesiones No Financieras Designadas (APNFD).

De conformidad con la recomendación No. 35 los países deben asegurar que exista una gama de sanciones eficaces, proporcionales y disuasivas, sean penales, civiles o administrativas, que estén disponibles para tratar a las personas naturales o jurídicas cubiertas en las recomendaciones 6 y 8 a la 23, que incumplan con los requisitos ALA/CFT. Las sanciones deben ser aplicables no sólo a las instituciones financieras y a las APNFD, sino también a sus directores y la alta gerencia.

Por último, la recomendación No. 28, exige, que las Actividades y Profesiones No Financieras Designadas deben estar sujetas a medidas de regulación y supervisión.

En desarrollo de estas recomendaciones, en Latinoamérica, la mayoría de los países han expedido regulación que obliga a quienes se dedican a las actividades inmobiliarias, a contar con controles que permitan un adecuado conocimiento de sus clientes y de las operaciones que realizan, a realizar reportes de operaciones, según los topes establecidos por cada país y a realizar los reportes de las operaciones sospechosas que sean detectadas.

5 Según las recomendaciones del GAFI (Glosario General-Las recomendaciones del GAFI) las Actividades y Profesiones No Financieras Designadas se refiere a: a) Casinos, b) Agentes inmobiliarios, c) Comerciantes de metales preciosos, d) Comerciantes de piedras preciosas, e) Abogados, notarios, otros profesionales jurídicos independientes y contadores (esto se refiere a los profesionales que trabajan solos, en sociedad o empleados de firmas profesionales), f) Proveedores de servicios fiduciarios y societarios.

Tabla 1. Regulación inmobiliaria expedida en Latinoamérica

País	Sujeto obligado	Obligación
ARGENTINA	<p>Registros de la propiedad inmueble de cada jurisdicción.</p> <p>Resolución UIF 41 de 2011.</p> <p>Agentes o corredores inmobiliarios matriculados y las sociedades integradas por agentes o corredores inmobiliarios.</p> <p>Resolución UIF 16 de 2012.</p>	<p>Establecer programas de cumplimiento, solicitar información de sus clientes e informar a la UIF las operaciones sospechosas detectadas.</p>
BRASIL	<p>Custodia de títulos o valores inmobiliarios.</p> <p>Personas naturales o jurídicas que ejerzan actividades de promoción inmobiliaria o de compra y venta de inmuebles.</p> <p>Ley 12683 de 2012.</p>	<p>Identificar a sus clientes y mantener sus registros actualizados; mantener el registro de todas las transacciones en moneda nacional o extranjera que excedan los límites impuestos por la autoridad competente; prestar especial atención a las operaciones que puedan constituirse en indicios serios de la comisión de los crímenes descritos en la ley; reportar al COAF, en un plazo de 24 horas, la propuesta o realización de transacciones que excedan los límites fijados.</p>
CHILE	<p>Corredores de propiedades.</p> <p>Empresas dedicadas a la gestión inmobiliaria</p> <p>Ley 19.913.</p>	<p>Reporte de Operación Sospechosa (ROS).</p> <p>Reporte de Operación en Efectivo (ROE):</p> <p>Registro de debida diligencia y conocimiento del cliente.</p>
COSTA RICA	<p>Administración de fideicomisos o de cualquier tipo de administración de recursos, efectuada por personas, físicas o jurídicas, que no sean intermediarios financieros.</p> <p>La compraventa o el traspaso de bienes inmuebles y bienes muebles registrables o no registrables, tales como armas, piedras y metales preciosos, obras de arte, joyas, automóviles y los seguros.</p> <p>Ley 8204.</p>	<p>Adoptar, desarrollar y ejecutar programas, normas, procedimientos y controles internos; identificación de clientes, de transferencias y de productos financieros así como el mantenimiento de dichos registros.</p> <p>Las personas físicas y jurídicas que desarrollan actividades económicas distintas de las señaladas en los artículos 14 y 15 de la Ley 8204, deberán comunicar, a la UIF, del Instituto Costarricense sobre Drogas, las operaciones comerciales que realicen de manera reiterada y en efectivo, incluidas las transferencias desde el exterior o hacia él, en moneda nacional o extranjera, por sumas iguales o superiores a los diez mil dólares moneda de los Estados Unidos de América (US \$10.000,00) o su equivalente en colones.</p>
ECUADOR	<p>Personas naturales y jurídicas que se dediquen en forma habitual a la inversión e intermediación inmobiliaria y a la construcción.</p> <p>Resolución UAF-DG-SO-2014-002.</p>	<p>Reportar a la UAF, las propias operaciones nacionales e internacionales cuya cuantía sea igual o superior a USD 10,000 o su equivalente en otras monedas.</p> <p>Establecer procedimientos que permitan administrar, evaluar y mitigar con eficacia los riesgos que hayan identificado.</p>

Pais	Sujeto obligado	Obligación
EL SALVADOR	Empresas e intermediarios de bienes raíces.	Reportar las operaciones sospechosas detectadas. Informar a la UIAF cualquier operación o transacción de efectivo que en un mismo día o en el término de un mes exceda los diez mil dólares de los Estados Unidos de América y operaciones financieras que se efectúen por cualquier otro medio, si esta fuere superior a veinticinco mil dólares de los Estados Unidos de América o su equivalente en cualquier moneda extranjera. Establecer una política interna de debida diligencia.
GUATEMALA	Personas individuales o jurídicas que realicen actividades de promoción inmobiliaria o compraventa de inmuebles. Ley Contra el Lavado de Dinero u Otros Activos, decreto 67-2001. Acuerdo Gubernativo 118-2002.	Comunicación inmediata a la Intendencia de Verificación Especial de transacciones complejas, insólitas, significativas que no tengan un fundamento económico o legal evidente.
HONDURAS	Personas naturales o jurídicas que se dediquen a la actividad habitual de arrendamiento, compra y venta de bienes raíces. Ley Contra el Delito de Lavado de Activos (decreto 45-2002).	Registro y notificación de transacciones en efectivo. Reportes de operaciones sospechosas. Implementación y organización de políticas, procedimientos específicos y metodologías para la identificación de los clientes.
MÉXICO	Quienes se dediquen a la prestación habitual o profesional de servicios de construcción o desarrollo de bienes inmuebles o de intermediación en la transmisión de la propiedad o constitución de derechos sobre dichos bienes, en los que se involucren operaciones de compra o venta de los propios bienes por cuenta o a favor de clientes de quienes presten dichos servicios. Quienes se dediquen a la constitución de derechos personales de uso o goce de bienes inmuebles. Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita (Ley Antilavado).	Reporte de operaciones sospechosas detectadas. Identificación de clientes y usuarios. Reporte de operaciones que superen el umbral establecido.
NICARAGUA	No incluye al Sector Inmobiliario dentro de los sujetos obligados.	
PANAMÁ	Empresas promotoras, agentes inmobiliarios y corredoras de bienes raíces. Compraventa de inmuebles. Ley 42 de 2000. Ley 23 de 2015.	Reporte de Transacciones en Efectivo y Cuasi-Efectivo. Reporte de operaciones sospechosas Conocimiento del cliente y actividades de debida diligencia.

Pais	Sujeto obligado	Obligación
PARAGUAY	Inmobiliarias Resolución 218/11 de la SEPRELAD.	Reporte de Operaciones Sospechosas. Aplicación de Sistemas de Administración de riesgos.
PERÚ	Empresas o personas naturales dedicadas a la actividad inmobiliaria y de construcción. Resolución SBS 486-2008.	Implementación del Sistema Antilavado de Activos y Contra el Financiamiento del Terrorismo en el Perú SILAFIT. Detección y reporte de operaciones sospechosas.
URUGUAY	Personas físicas o jurídicas que se dediquen a la compraventa de bienes inmuebles. Personas físicas o jurídicas que a nombre y por cuenta de terceros realicen transacciones. Ley 17.835 de 2004.	Reporte de operaciones sospechosas. Aplicación de políticas y procedimientos de debida diligencia.
VENEZUELA	Personas naturales o jurídicas que se dediquen a la Compraventa de bienes inmuebles. Compraventa de bienes raíces. Ley orgánica contra la delincuencia organizada y financiamiento al terrorismo.	Reporte de operaciones sospechosas. Aplicaciones de controles de debida diligencia. Reportes de transacciones en efectivo.

El GAFILAT (antes GAFISUD) realiza periódicamente evaluaciones donde se revisan los controles implementados por cada país en cumplimiento de las 40 Recomendaciones y su aplicación efectiva. En el informe de Evaluación Mutua del año 2008 para Colombia, se incluyó al Sector Inmobiliario como uno de los que presenta riesgos de ser utilizado en operaciones de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo y resaltó la necesaria inclusión de este Sector, como sujeto obligado a informar y reportar.

Teniendo en cuenta dichas recomendaciones, en Colombia, la Superintendencia de Sociedades, a través de su Circular Básica Jurídica, incluyó al sector inmobiliario, dentro del ámbito de aplicación de las obligaciones establecidas en el capítulo X, siempre y cuando, cumplan con los siguientes requisitos:

- a. Que estén sujetas a la vigilancia permanente o al control que ejerce la Superintendencia de Sociedades conforme lo previsto en los artículos 84 y 85 de la Ley 222 de 1995.
- b. Que su actividad económica inscrita en el registro mercantil o la actividad económica que produzca para la Empresa el mayor ingreso operacional o el mayor ingreso de actividades ordinarias, según las normas aplicables, sea la identificada con el código L6810 y/o L6820 de la Clasificación Industrial Internacional Uniforme, revisión 4, adoptado para Colombia (CIU Rey. 4 A.C.) y
- c. Que a 31 de diciembre del año inmediatamente anterior, hubieren obtenido ingresos totales iguales o superiores a 60.000 salarios mínimos mensuales legales vigentes (SMMLV)

Las obligaciones descritas en la citada circular, incluyen la implementación de un Sistema de Autocontrol y Gestión del Riesgo LA/FT – SAGRIFT, que contemple la identificación de los riesgos que afectan su actividad, su medición y evaluación, la implementación de medidas de control y monitoreo de los riesgos; así como la identificación y reporte de operaciones sospechosas a la UIAF.

En el Anexo No. 2, se enumeran las principales normas aplicables al Sector Inmobiliario, así mismo, en el Anexo No. 3 se encuentra la legislación vigente, relacionada con los riesgos de LA/FT.

Impacto del Sector Inmobiliario en la economía de Colombia

Uno de los aspectos que hace que esta actividad pueda ser vulnerable para el LA/FT, es precisamente su tamaño o el alto volumen de recursos que moviliza. La UIAF, en el estudio realizado por esta entidad (riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo en el Sector Inmobiliario, segunda edición 2014), expresó:

“La participación del Sector Inmobiliario y de la construcción en el total del Producto Interno Bruto ha sido significativa en los últimos años, oscilando entre el 11,5% y el 13, 7% del 2007 al 2013, como resultado de inversiones en este campo por valor de \$416 billones de pesos. A pesar de los beneficios para la economía nacional de contar con un sector en continuo crecimiento como el inmobiliario, la magnitud del mismo y los significativos recursos que en él se mueven, a la vez constituyen factores de riesgo para la infiltración de flujos ilícitos generados por el crimen organizado. Concretamente, sin las medidas de protección adecuadas, esta es una actividad económica que puede ser vulnerable al Lavado de Activos y/o al movimiento de capital para financiar acciones vinculadas al terrorismo, riesgo sectorial que ha sido identificado tanto a nivel nacional como internacional.”

En el mismo documento resalta la UIAF, que la medición de la rama de actividad denominada servicios inmobiliarios y de alquiler de vivienda, realizada por el Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE), comprende el alquiler de bienes raíces residenciales prestados por cuenta propia y los prestados a terceros, el alquiler de bienes raíces no residenciales y los servicios inmobiliarios a comisión o por contrato cuyas actividades se relacionan con la compra, venta, alquiler, administración y avalúo de bienes inmuebles. Los servicios relacionados con actividades inmobiliarias y de alquiler de vivienda representaron la mayor parte del PIB, 7,7% en el año 2013, esto es algo más de \$54 billones de pesos corrientes. Visto desde el conjunto de ramas de actividad económica que componen el PIB nacional, los servicios inmobiliarios y de alquiler de vivienda se ubican en segundo lugar después del sector correspondiente a administración pública y defensa; seguridad social de afiliación obligatoria; educación de no mercado; y, por encima de extracción de petróleo crudo, gas natural y minerales de uranio.

Concluye la UIAF que:

“Se hace evidente la relevancia que tienen las actividades inmobiliarias y de alquiler en la economía del país, entre otros factores gracias a los encadenamientos que posee dicho sector, los cuales van desde la construcción de edificaciones hasta la distribución de materiales livianos y de ferretería para el mejoramiento de éstas. Su importancia radica en que es un articulador entre los demandantes de propiedad raíz, los constructores y las empresas de financiación de los proyectos, en otras palabras, el sector no se encuentra limitado a la compra y venta de inmuebles o a la administración de los cánones de arrendamiento, también incluye la actividad de la construcción, la promoción de proyectos y las consultorías.”

De los análisis y diagnósticos realizados por la UIAF al Sector Inmobiliario se resaltan los siguientes riesgos para el sector:

Tabla 2. Factores de riesgo asociados al Sector Inmobiliario

Riesgo	Descripción
No existe una entidad con la obligación de ejercer la vigilancia y control de los agentes inmobiliarios. Así mismo, ni el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial, ni las lonjas inmobiliarias se encuentran facultados para sancionar de manera definitiva a los profesionales inmobiliarios que estén relacionados con actividades delictivas. A la fecha no se saben cuántas agencias ni agentes inmobiliarios existen en Colombia.	Las organizaciones criminales y/o terroristas pueden infiltrar miembros de su organización en este tipo de instituciones, con el fin de obtener recursos lícitos que les permitan financiar sus actividades. La historia además ha demostrado que en algunos casos han creado agencias inmobiliarias para lavar activos. Igualmente, las organizaciones criminales y/o terroristas pueden aprovechar la falta de controles en el Sector, con el fin de crear entidades de fachadas o aprovecharse de las existentes para sus fines delictivos.
La normatividad es laxa para el ejercicio de los agentes inmobiliarios en el país. Así mismo, no existe ningún tipo de control sobre la forma de pago que se efectúa en cada una de las operaciones de compra y venta de bienes inmuebles ni la comisión que es cobrada por los agentes inmobiliarios, lo que también provoca evasión fiscal.	Las organizaciones criminales y/o terroristas pueden establecer agencias inmobiliarias, con el objetivo de lavar activos y/o financiar el terrorismo.
	Las organizaciones criminales y/o terroristas pueden aprovechar la presencia de agentes inmobiliarios en zonas de influencia subversiva, para realizar movimientos de fondos regionales y/o internacionales, o justificar el movimiento de recursos explicando su origen a través de estas operaciones.
Las agencias inmobiliarias o agentes inmobiliarios se caracterizan por: <ul style="list-style-type: none"> · Ser intensivos en flujos de capitales a nivel regional y/o internacional. · Figurar en todo el territorio nacional. · Tener pocas relaciones establecidas con el sistema financiero. 	Las organizaciones criminales y/o terroristas pueden utilizar las agencias inmobiliarias o agentes inmobiliarios para: <ul style="list-style-type: none"> · Realizar transferencias de fondos a nivel regional o internacional. · Ocultar sus actividades. · Obtener recursos lícitos. · Dar apariencia de legalidad a recursos ilícitos. · Obtener acceso al sistema financiero.

Fuente: Unidad de Información y Análisis Financiero (UIAF)

Además de los riesgos enunciados, es importante que los empresarios del Sector Inmobiliario tengan en cuenta los riesgos asociados a la posible extinción de dominio de los bienes y activos con los que desarrollan las actividades de su objeto social, en caso de tratarse de bienes obtenidos o destinados a actividades ilícitas.

La legislación vigente, impone medidas cautelares sobre los bienes que han sido afectados por actividades ilícitas, sin embargo, un empresario que actúe bajo los principios de conocimiento de sus clientes y contrapartes y conocimiento de los activos, puede ser reconocido en un proceso de extinción de dominio, como un tercero de buena fe exenta de culpa, así en el pasado los activos hubieran tenido origen ilícito o hubieran sido destinados a actividades ilícitas.

Aspectos generales del Lavado de Activos y la Financiación del Terrorismo

Para el diseño y elaboración de un Sistema de Administración de Riesgo de LA/FT, es necesario que el responsable de esta tarea conozca de manera amplia y suficiente la regulación nacional e internacional sobre esta materia, así como los conceptos y efectos del LA/FT.

El Anexo No. 11 presenta una guía de los aspectos generales del LA/FT, así mismo, se sugiere consultar el programa de capacitación elaborado por la UIAF y la UNODC: “Lo que debe saber sobre Lavado de Activos y la Financiación del Terrorismo” disponible en el siguiente vínculo:

https://www.uiaf.gov.co/servicios_informacion_ciudadano/uiaf_virtual/modulo_general_curso_e_learning_lo_7479



El Sistema de Administración del Riesgo Asociados de LA/FT en las inmobiliarias

Como se indicó anteriormente, es importante recordar, que este Modelo, no es una norma administrativa de obligatorio cumplimiento, es una guía de recomendaciones que la UNODC pone a consideración de las empresas del Sector Inmobiliario, para que puedan implementar buenas prácticas de gestión, encaminadas a la Administración de los Riesgos de LA/FT y de otras actividades delictivas.

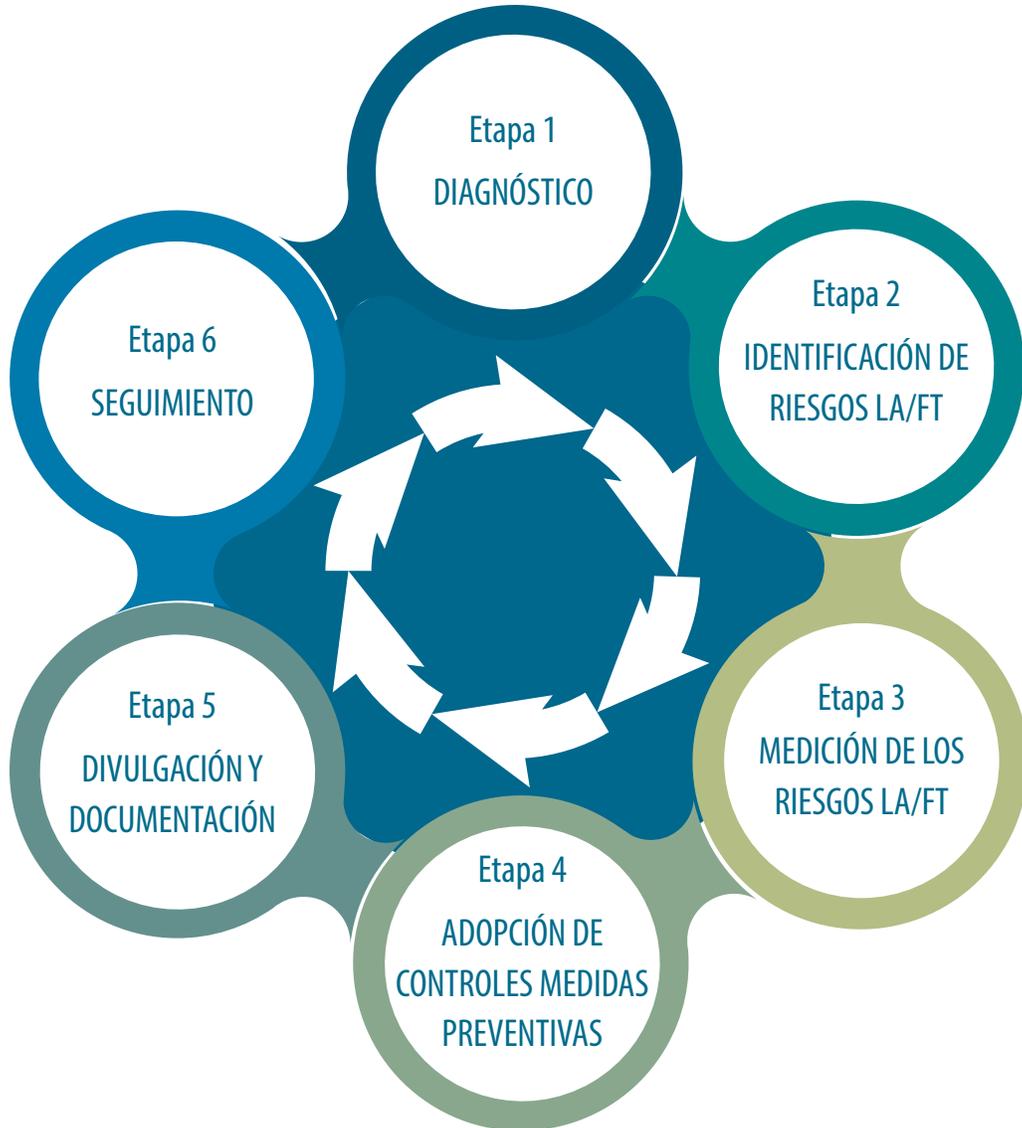
El Modelo de Administración del Riesgo LA/FT, se basa en el estándar internacional de administración de riesgos y en el Modelo NRS, adecuándolo a las características y especificidades del Sector.

Para la elaboración del Sistema de Administración del Riesgo LA/FT, se tomaron en consideración las siguientes disposiciones y estándares internacionales, documentos que podrán ser consultados en la página Web del Programa NRS www.negociosresponsablesyseguros.org

- 40 Recomendaciones del GAFI 2012 (Estándares Internacionales sobre el Enfrentamiento al Lavado de Dinero, el Financiamiento del Terrorismo y la Proliferación).
- Guidance on the risk-based approach to combating money laundering and terrorist financing. GAFI.
- Guidance National Money Laundering and Terrorist Financing Risk Assessment. FATF. February 2013.
- Recomendaciones internacionales: Naciones Unidas, GAFI, GAFIC, GAFILAT y Comité de Basilea.
- Estándar de Australia y Nueva Zelanda sobre administración de riesgos: AS/NZ: 4360 y la Norma ISO 31000 (Gestión de Riesgo).
- Marco integrado de administración de riesgos corporativos. Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission. COSO.

El modelo propuesto se desarrolla a través de las siguientes etapas:

Gráfico 1. Etapas del Modelo propuesto



Cada etapa propuesta, se desarrolla a través de los siguientes pasos:

Paso 1. Comprometer a los socios y directivos.

Paso 2. Determinar el contexto en el que se desenvuelve la empresa.

Paso 3. Determinar los factores de riesgo de LA/FT.

Paso 4. Elaboración del diagnóstico del riesgo de LA/FT

Paso 5. Definición de las metodologías y herramientas para la Administración de los riesgos de LA/FT.

Etapa 1. Diagnóstico

La elaboración del diagnóstico, es la primera etapa en el diseño y la implementación del Sistema de Administración del Riesgo LA/FT, este, permite conocer cuál es la situación y la posición de la inmobiliaria, frente a la administración de estos riesgos, también se definen en esta etapa las metodologías y recursos que serán utilizados para la implementación del sistema.

Para la elaboración del diagnóstico, se deben tener en cuenta los siguientes pasos:

Gráfico 2. Pasos para la elaboración del diagnóstico



Paso 1. Comprometer a los socios y a los directivos de la empresa

Uno de los aspectos fundamentales en la adopción o fortalecimiento de medidas preventivas contra los riesgos de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo, es el compromiso, real y decidido, de los dueños o socios, directivos y administradores de la inmobiliaria.

Los dueños, socios, administradores y directivos de las empresas del Sector Inmobiliario, son las personas más interesadas para que la actividad de la empresa, se desarrolle de una manera sostenida, responsable y segura; dentro de la organización, son las personas con mayor grado de responsabilidad y compromiso para la adopción de medidas que garanticen la realización de actividades dentro de los marcos legales.

Para garantizar la puesta en marcha, crecimiento y sostenibilidad de la inmobiliaria, se debe fomentar una cultura de la legalidad, que rechace propuestas de negocios o actividades dudosas o ilícitas, que incorpore prácticas de sana competencia, que fomente espacios y costumbres orientadas hacia la legalidad en su actividad, que evite prácticas corruptas e inseguras y que promueva el desarrollo y fortalecimiento de todos sus grupos de interés (directivos, colaboradores, proveedores y contratistas, usuarios y clientes, comunidad y medio ambiente).

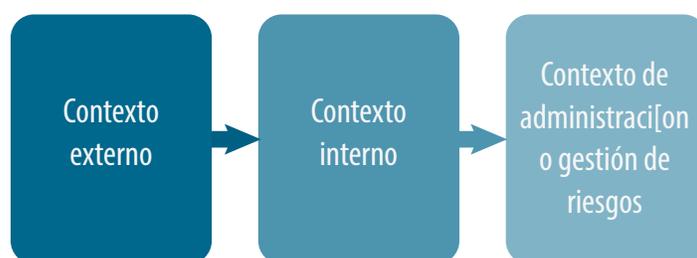
Este compromiso de los dueños, socios, y directivos de la inmobiliaria debe verse reflejado en el Código de Ética, manuales de buen gobierno y en cada uno de los procesos y procedimientos que desarrolla la empresa.

Paso 2. Determinar el contexto en el que se desenvuelve la inmobiliaria

Para el desarrollo de este paso, en primer lugar, se debe analizar el contexto estratégico, organizacional y de administración de riesgos de la inmobiliaria, el cual, se refleja en las estrategias, metas y objetivos de la empresa, así como las políticas y directrices que han sido generadas para actuar en los entornos de riesgo y frente a los distintos factores de peligro a los que está expuesta.

La determinación del contexto de la empresa, resulta del análisis de:

Gráfico 3. Determinación del contexto de la empresa



El contexto externo

Es la identificación de la relación entre la inmobiliaria y el ambiente en el que ella opera, determinando sus fortalezas, debilidades, oportunidades y amenazas.

Se sugiere analizar los aspectos económicos y jurídicos, deben determinarse los elementos cruciales que podrían sustentar o dificultar la administración de los riesgos asociados al LA/FT que la inmobiliaria enfrenta, para lo cual, debe llevarse a cabo un análisis estratégico.

Los interesados externos

De manera general, los interesados externos en un proceso de implementación del Sistema de Administración del Riesgo de LA/FT, son aquellos individuos que están, o perciben estar, afectados por una decisión o actividad del proceso. Los interesados externos son quienes reúnen estas características y no pertenecen a la inmobiliaria.

Las empresas del Sector Inmobiliario, deben definir quiénes son los interesados externos en su Sistema de Administración de Riesgo LA/FT. A continuación se presenta una lista ilustrativa que puede servir de guía:

Tabla 3. Lista de interesados externos

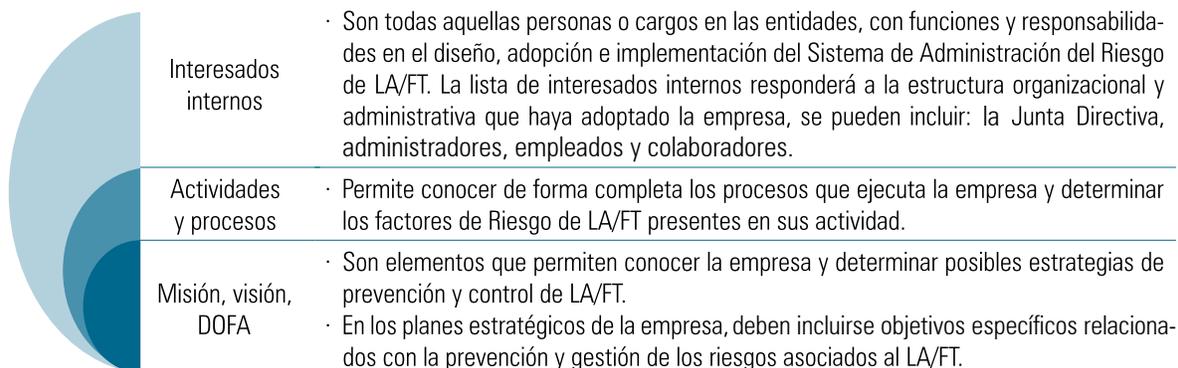
Proveedores de bienes y servicios	Cientes
<ul style="list-style-type: none"> · Avaluadores. · Contratistas. · Proveedores contratados por el propietario. · Servicios financieros. · Fondos de inversión. · Sector asegurador. · Instituciones para operar en el mercado de valores · Personas naturales o jurídicas con las que se realizan operaciones de tesorería. · Notarías. · Afianzadoras. · Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos. · Colaboradores empresariales y aliados estratégicos. · Portales web especializados de propiedad raíz. · Servicios administrativos y contables. · Curadurías. · Sociedades de activos especiales. 	<ul style="list-style-type: none"> · Vendedores · Propietarios de bienes · Arrendatarios · Compradores · Inversionistas · Deudores solidarios · Agentes externos o corredores independientes que refieren negocios · Otras inmobiliarias · Constructores
	Autoridades y Supervisores

El contexto interno

Para diagnosticar el riesgo inherente al que está expuesta la inmobiliaria, e implementar el Sistema de Administración del Riesgo de LA/FT, es necesario conocer el contexto organizacional, entender y conocer la empresa, sus objetivos y estrategias.

Por tal circunstancia, debe tenerse en cuenta que el punto de partida es el estudio de las metas, objetivos y estrategias de la organización. Este proceso debe ser llevado a cabo, con plena consideración de la necesidad de balancear costos, beneficios y oportunidades.

Gráfico 4. Estudio de la organización



El contexto interno comprende:

El direccionamiento estratégico de la empresa (visión, misión, oportunidades, amenazas, fortalezas y debilidades)

El direccionamiento estratégico de la inmobiliaria, determina en muy buena parte elementos que pueden resultar claves a la hora de determinar posibles estrategias de prevención y control a la LA/FT.

El entorno interno de negocios de la inmobiliaria

En relación con lo anterior, debemos precisar que para efectos de realizar un diagnóstico de riesgo inherente de cada inmobiliaria, el entorno de negocios debe centrarse en el estudio de los factores de riesgo de LA/FT presentes en cada empresa.

Los interesados internos

Se entiende por interesados internos, todas aquellas personas o cargos en las inmobiliarias con funciones y responsabilidades en el diseño, adopción y aplicación del Sistema de Administración Riesgo de LA/FT y a quienes se le debe asignar responsabilidades específicas en el Manual de Prevención del Riesgo de la LA/FT.

Cada empresa del Sector Inmobiliario, debe determinar los interesados internos en su Sistema de Administración del Riesgo de LA/FT, en principio podrían ser calificados como interesados internos a los siguientes:

- Los accionistas o socios.
- La Junta Directiva.
- El representante legal.
- El Gerente de Riesgo (área de cumplimiento).
- Los gerentes de área.
- El Auditor Interno.
- El Revisor Fiscal.
- Los Contadores.
- Los empleados y demás personas que prestan servicios temporales, de *outsourcing*.

No obstante lo anterior, reiteramos que la lista de interesados internos responderá a la estructura organizacional y administrativa que haya adoptado cada inmobiliaria.

El contexto de administración o gestión de riesgos

Todo sistema de gestión de riesgos, incluido el Sistema de Administración del Riesgo de LA/FT, debe ser compatible y armónico con los sistemas de gestión, control y administración de la inmobiliaria y en tal medida, debe alinearse con su estructura y procesos actuales, el sistema de gestión, hace parte del buen gobierno, del control interno y del sistema de gestión en general.

Una de las acciones necesarias para el diseño y adopción de un Sistema de Administración del Riesgo de LA/FT, por parte de las inmobiliarias, es la de incluir en su estructura organizacional y en los esquemas de gestión de riesgos, funciones y responsabilidades para la gestión de los riesgos de LA/FT.

El análisis del contexto de la Administración de los Riesgos de LA/FT de la inmobiliaria, debe incluir:

Políticas de administración de los riesgos de LAFT

Definición de las políticas de la administración de riesgo de LA/FT

Las inmobiliarias, para efectos de adoptar un Sistema de Administración de Riesgo de LA/FT, podrían tener en cuenta las siguientes sugerencias, para definir y determinar sus políticas.

El Código de Ética y de Buen Gobierno Corporativo, puede servir de guía para la elaboración de las Políticas del Sistema de Administración del Riesgo de LA/FT de la inmobiliaria, para su implementación, se debe definir la estructura organizacional para la administración de riesgos y la estructura de control del Sistema, tomando en consideración la naturaleza del riesgo de LA/FT y el alcance involucrado en su implementación.

El Código de Ética, el Código de Buen Gobierno, recogen las políticas y los valores corporativos de la inmobiliaria y los parámetros de actuación frente a todos los procesos que desarrolla.

Para la determinación de las políticas de la empresa, se sugiere tener en cuenta la guía que se presenta en el Anexo No. 4, documento en el que se pone a consideración de las inmobiliarias, algunas de las mejores o buenas prácticas que sugieren organizaciones internacionales para la prevención del LA/FT y una guía para la elaboración de las políticas para la Administración del Riesgo de LA/FT.

Las políticas que definan las inmobiliarias deben estar acordes con su misión y sus propósitos, integrando los aspectos sociales, económicos y éticos.

El Código de Ética y las políticas de la inmobiliaria, refuerzan la responsabilidad, el sentido común, la prudencia y el sentido ético de la empresa y de todos sus colaboradores.



Estructura organizacional

Definición de la estructura organizacional

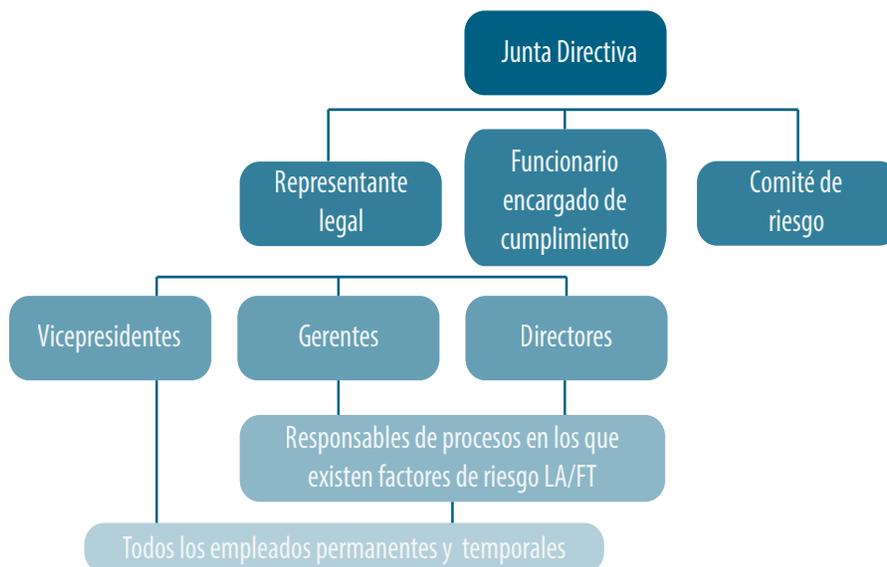
Cada inmobiliaria debe establecer su estructura organizacional, las funciones y responsabilidades de la Junta Directiva (u órgano que haga sus veces), sus administradores y sus colaboradores. Una estructura definida permite establecer las responsabilidades de quienes están involucrados en el sistema de administración de riesgos de LA/FT y asegurar que la administración de dichos riesgos se convierta en una parte integral de los procesos de planeamiento y administración y de la cultura general de la organización.

Para la adecuada administración de los riesgos asociados al Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo, es indispensable desarrollar y documentar la estructura corporativa que la soportará.

La estructura dependerá de la cultura organizacional y de negocios de la inmobiliaria, la cual, normalmente comprende:

Sistema de control interno

Gráfico 5. Estructura organizacional



Sin embargo, como se ha indicado, cada inmobiliaria es única, en su estructura, procesos y funciones; por lo que este esquema debe estar adecuado al tamaño y características propias, que puedan garantizar el cumplimiento de las políticas y controles adoptados en materia de LA/FT.

Es importante definir en el Manual de Prevención de Riesgos de LA/FT, las funciones y responsabilidades que le deben corresponder a cada una de las áreas de la inmobiliaria, incluyendo los diferentes entes de control interno.

Es necesario definir y documentar la responsabilidad, autoridad e interrelaciones del personal, y verificar el trabajo que afecta la administración de los riesgos asociados al LA/FT, particularmente para los empleados que necesitan autoridad organizacional para realizar las acciones que a cada una de ellos le compete.

La inmobiliaria debe identificar los requerimientos y proveer los recursos adecuados, incluyendo la asignación de personal entrenado para las actividades de administración, desempeño del trabajo y verificación, sin olvidar la revisión y control interno.

Se debe contar con la infraestructura que asegure que la administración de los riesgos asociados al LA/FT, se convierta en una parte integral de los procesos de planeamiento y administración y de la cultura general de la organización.

Esto incluye:

- Establecer el equipo que comprenda personal de alta gerencia, para ser responsable por las comunicaciones internas, acerca de la política de administración de los riesgos asociados al LA/FT.
- Procurar la toma de conciencia acerca de la administración de riesgos asociados al LA/FT.
- Adquirir pericia en administración de riesgos asociados al LA/FT, desarrollando destrezas en el personal a través de la educación y capacitación.
- Asegurar niveles apropiados de reconocimiento y sanciones.
- Establecer procesos de administración de desempeño frente al riesgo LA/FT.

La estructura organizacional dependerá de las características de cada inmobiliaria, del resultado del diagnóstico de riesgos asociados al LA/FT, y de lo que se exija en las normas aplicables a cada sector.

El control interno es parte fundamental del "MONITOREO del Sistema de Administración del Riesgo de LA/FT". Se deben asignar funciones y responsabilidades a los responsables del control interno, relacionadas con la prevención del LA/FT.

El control interno comprende el plan de la organización y el conjunto de métodos y procedimientos que aseguren que el Sistema de Administración del Riesgo de LA/FT y los controles implementados en virtud del mismo, son apropiados y suficientes y que la gestión de riesgo de LA/FT se desarrolla eficazmente, según las directrices marcadas por la Junta Directiva o el máximo órgano social de la empresa y la administración.

Además, debe tenerse en cuenta:

- Establecer el equipo que comprenda personal de alta gerencia para ser responsable por las comunicaciones internas acerca de la política de administración de los riesgos asociados al LA/FT.
- Procurar la toma de conciencia acerca de la administración de riesgos asociados al LA/FT.

- Comunicación y diálogo en toda la organización acerca de administración de riesgos asociados al LA/FT y las políticas de la inmobiliaria.
- Adquirir pericia en administración de riesgos asociados al LA/FT, desarrollando destrezas en el personal a través de la educación y capacitación.
- Asegurar niveles apropiados de reconocimiento y sanciones.
- Establecer procesos de administración de desempeño frente al riesgo LA/FT.

Las inmobiliarias que cuentan con adecuadas estructuras para la gestión, control y administración de los riesgos a los que está expuesta, podrán adoptar y desarrollar con mayor facilidad las políticas y procedimientos propios de un Sistema de Gestión del Riesgo de LA/FT.

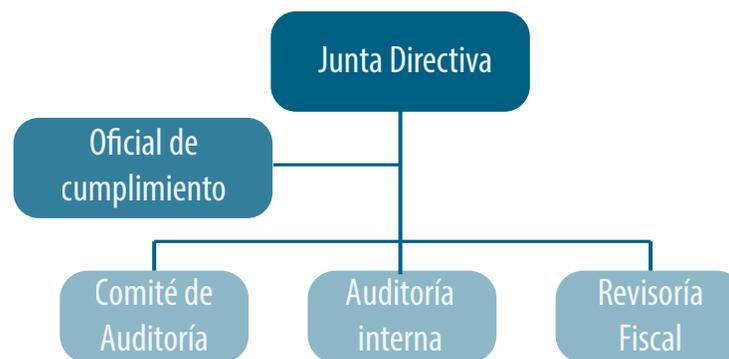


El Sistema de Control Interno del Sistema de Administración del Riesgo de LA/FT

En cumplimiento del Código de Ética y de Buen Gobierno, el Sistema de Administración del Riesgo de LA/FT hace parte del sistema general de control interno, para identificar, manejar y administrar adecuadamente el riesgo de relacionado con el LA/FT.

Los órganos de control del Sistema de Administración del Riesgo de LA/FT pueden ser los siguientes, dependiendo de la estructura y el carácter jurídico de la inmobiliaria:

Gráfico 6. Órganos de control



El control interno de todas las inmobiliarias, radica en la Junta Directiva o en el órgano que haga sus veces, la cual, debe ser una parte activa, independiente y profesional; que tiene a su cargo la tarea de **planear, organizar, dirigir y controlar** los distintos aspectos relacionados con el desarrollo de la actividad de la empresa.

El deber de diligencia del Control Interno de la Junta Directiva, se concreta en los siguientes deberes: el deber de vigilar o controlar, el deber de informarse y el deber de investigar.

La Junta Directiva, o quien haga sus veces, debería cumplir estos deberes mediante la realización de una gestión activa en relación con los sistemas de control interno establecidos por la inmobiliaria sobre esta materia, a través de Comité de Auditoría (si existe), del responsable de cumplimiento, de los diferentes Comités de apoyo y de la Revisoría Fiscal (si existe).

Para efectos de facilitar el control interno, se sugiere establecer una línea y correo electrónico confidencial del Comité de Auditoría de la Junta Directiva (si existe), la cual podrá ser utilizada por quien desee advertir o avisar sobre las violación a los procedimientos de prevención del LA/FT o la comisión de cualquier conducta relacionada con cualquier posible actividad delictiva.

La Junta Directiva de la inmobiliaria o su máximo órgano de gobierno, definen y establecen los lineamientos para el cumplimiento de la misión de la inmobiliaria y su direccionamiento ético. La Junta Directiva debe promover la transparencia financiera y la adecuada administración de los riesgos de LA/FT.



El Programa de Auditoría debe ser aprobado por el Comité de Auditoría de la Junta Directiva.

Las funciones y responsabilidades de los órganos de control, dependen de las características y estructura propias de cada empresa, en relación con el Sistema de Administración de Riesgo LA/FT, algunas podrían ser las siguientes:

Tabla 4. Funciones y responsabilidades de los órganos de control

<p>Comité de Auditoría (si existe)</p>	<p>Supervisar las funciones y actividades de la auditoría interna en relación con el Sistema de Administración del Riesgo de LA/FT, con el objeto de determinar su independencia en relación con las actividades que auditan y verificar que el alcance de sus labores satisfacen las necesidades de control de la inmobiliaria.</p> <p>Velar porque existan los controles necesarios para evitar que la inmobiliaria sea utilizada como instrumento para la realización de actividades delictivas, en especial para el LA/FT, revisando para tal efecto los informes que el responsable de cumplimiento debe presentar a la Junta Directiva.</p> <p>Evaluar los informes de control interno practicados por el auditor interno y los revisores fiscales en relación con el del Sistema de Administración del Riesgo de LA/FT, verificando que la administración haya atendido sus sugerencias y recomendaciones.</p> <p>Evaluar el reporte del Revisor Fiscal a la Junta Directiva sobre las conclusiones obtenidas en el proceso de evaluación del cumplimiento de las normas e instructivos sobre el Sistema de Administración del Riesgo de LA/FT.</p> <p>Aprobar el Programa de Auditoría en los aspectos referentes al control interno del Sistema de Administración del Riesgo de LA/FT.</p> <p>Evaluar el informe anual del Auditor Interno sobre la efectividad y pertinencia del Sistema de Administración del Riesgo de LA/FT.</p> <p>Solicitar los informes que considere convenientes para el adecuado desarrollo de sus funciones.</p>
--	--

<p>Auditoría interna Contralor interno</p>	<p>La Auditoría Interna debe incluir dentro de sus tareas, programas anuales de auditoría para la verificación del cumplimiento de las políticas, e instructivos para la prevención del LA/FT. Dichos Programas deben ser aprobados por el Comité de Auditoría de la Junta Directiva y coordinados con el responsable de cumplimiento.</p> <p>La Auditoría Interna debe realizar evaluaciones como parte de sus funciones normales o a petición de la Junta Directiva, el Comité de Auditoría, el Representante Legal, el Comité de Riesgos o el responsable de cumplimiento.</p> <p>La función del Auditor Interno en relación con el Sistema de Administración del Riesgo de LA/FT, podría ser la de evaluar anualmente la efectividad y cumplimiento de todas y cada una de las etapas y los elementos del Sistema, con el fin de determinar las deficiencias y sus posibles soluciones e informar los resultados de dicha evaluación al responsable de cumplimiento, al Comité de Riesgos, Comité de Auditoría y a la Junta Directiva, incluyendo esta tarea en sus Programas Anuales de Auditoría.</p>
<p>Revisoría fiscal (si existe)</p>	<p>En los instructivos expedidos por las autoridades competentes es común que se describan funciones propias de la revisoría fiscal, motivo por el cual, las empresas que estén obligadas a tener esta figura, deben tener en cuenta lo expuesto en tales instructivos.</p> <p>Las empresas que no tengan la obligación de contar con Revisor Fiscal, deben designar estas funciones y responsabilidades al área que haga sus veces y que garantice la revisión y control del Sistema de Administración de Riesgo LA/FT:</p> <ul style="list-style-type: none"> · Cerciorarse que las operaciones de la inmobiliaria se ajustan a los estándares internacionales en materia de prevención de LA/FT y expresar su opinión sobre la suficiencia del Sistema de Administración del Riesgo de LA/FT. · Dar oportuna cuenta a la Junta Directiva y al representante legal de la empresa, de las irregularidades que ocurran en su funcionamiento y en el desarrollo de sus actividades en relación con el tema. · La Revisoría Fiscal está facultada para inspeccionar todas las áreas funcionales, incluidas las acciones del responsable de cumplimiento, con el propósito de establecer el cabal cumplimiento de su revisión. · Evaluar el sistema de control adoptado por la empresa para la prevención del LA/FT. · Evaluar el Sistema de Control Interno de la empresa en materia de prevención y control de LA/FT. · Al Revisor Fiscal le corresponde elaborar un reporte dirigido a la Junta Directiva, en el que informe acerca de las conclusiones obtenidas en el proceso de evaluación del cumplimiento de las normas e instructivos sobre el Sistema de Administración del Riesgo de LA/FT. · El Revisor Fiscal debe poner en conocimiento del responsable de cumplimiento, las inconsistencias y fallas detectadas en el Sistema de Administración del Riesgo de LA/FT y, en general, todo incumplimiento que detecte a las disposiciones que regulan la materia. · Dentro del informe que debe presentar a la Junta Directiva (o quien haga sus veces), el Revisor Fiscal debe expresar las conclusiones obtenidas en el proceso de evaluación del cumplimiento de las normas sobre prevención y control del LA/FT. <p><i>Adicionalmente, en el artículo 27 de la Ley 1762 de 2015, se adiciona una nueva función al Revisor Fiscal, en relación con la prevención de los riesgos de Lavado de Activos, Financiación del Terrorismo, el contrabando y la defraudación fiscal, incluyendo la obligación de reportar a la UIAF las operaciones que catalogue como sospechosas, y que sean advertidas dentro del giro ordinario de sus labores.</i></p>

Paso 3. Determinar los factores de Riesgo de las LA/FT

Como resultado del análisis del contexto de la empresa, se determinan los factores de riesgo que deben ser objeto de administración y control.

Los factores de riesgo pueden variar, dependiendo del objeto, actividades, operaciones y procesos que realice la inmobiliaria, sin embargo, de acuerdo con los estándares y recomendaciones internacionales, se sugiere tener en cuenta, por lo menos:

Tabla 5. Factores de riesgo

Las contrapartes	<p>Son las personas con las cuales la inmobiliaria tiene algún tipo de relación legal o contractual en desarrollo de su objeto principal o conexo.</p> <p>Podrían ser los empleados, administradores, miembros de Junta Directiva, proveedores, propietarios, arrendatarios, compradores, vendedores, demás contrapartes.</p> <p>En el Manual de Prevención del Riesgo de LA/FT, se deben describir las políticas y procedimientos para la prevención de dichos riesgos, la determinación del riesgo inherente y aplicación de controles de cada una de las contrapartes, en lo que sea aplicable.</p>
Los productos, servicios y actividades conexas	<p>Son las operaciones y actividades realizadas por la inmobiliaria en desarrollo de su objeto social y que en efecto está ofreciendo.</p> <p>No obstante, es posible que las inmobiliarias realicen actividades que les impliquen obligaciones de prevención y control de LA/FT derivadas del cumplimiento de regulaciones expedidas por distintas autoridades y que los sujete a la vigilancia y control de dichas autoridades.</p> <p>Pueden existir varias normas en materia de prevención y control de LA/FT con contenidos distintos que sean aplicables a una misma empresa.</p> <p>Así mismo, pueden presentarse en una misma inmobiliaria, una confluencia de autoridades con competencia de vigilancia y control respecto de las obligaciones de prevención y control de LA/FT, por la actividad que realicen.</p> <p>Adicionalmente, podemos incluir dentro de este factor de riesgo los activos con los que trabaja la inmobiliaria; casas, apartamentos, oficinas, locales, lotes, casa lotes, hoteles, derechos fiduciarios, son entre otros, los activos que la inmobiliaria comercializa o intermedia, por lo que se hace necesario que sean revisados, no solo desde el punto de vista de estudio de títulos y tradición del inmueble, sino, incluyendo los controles necesarios para mitigar los riesgos de LA/FT y extinción de dominio.</p>
Los canales	<p>Uno de los factores de riesgo que la literatura especializada en las gestión de riesgo de LA/FT, considera debe ser objeto de administración son los “canales de distribución, de ejecución o apoyo logístico”.</p>
Las áreas geográficas o jurisdicciones	<p>Las áreas geográficas son las regiones o países en los que opera la inmobiliaria o en donde se encuentra la contraparte, la empresa debe analizar estas zonas y diseñar matrices de riesgo. Pueden tenerse en cuenta variables como: número de ROS, índice de criminalidad, actos terroristas, área de cultivos de coca, zona de frontera, índice de transparencia departamental (corrupción).</p>

Segmentación

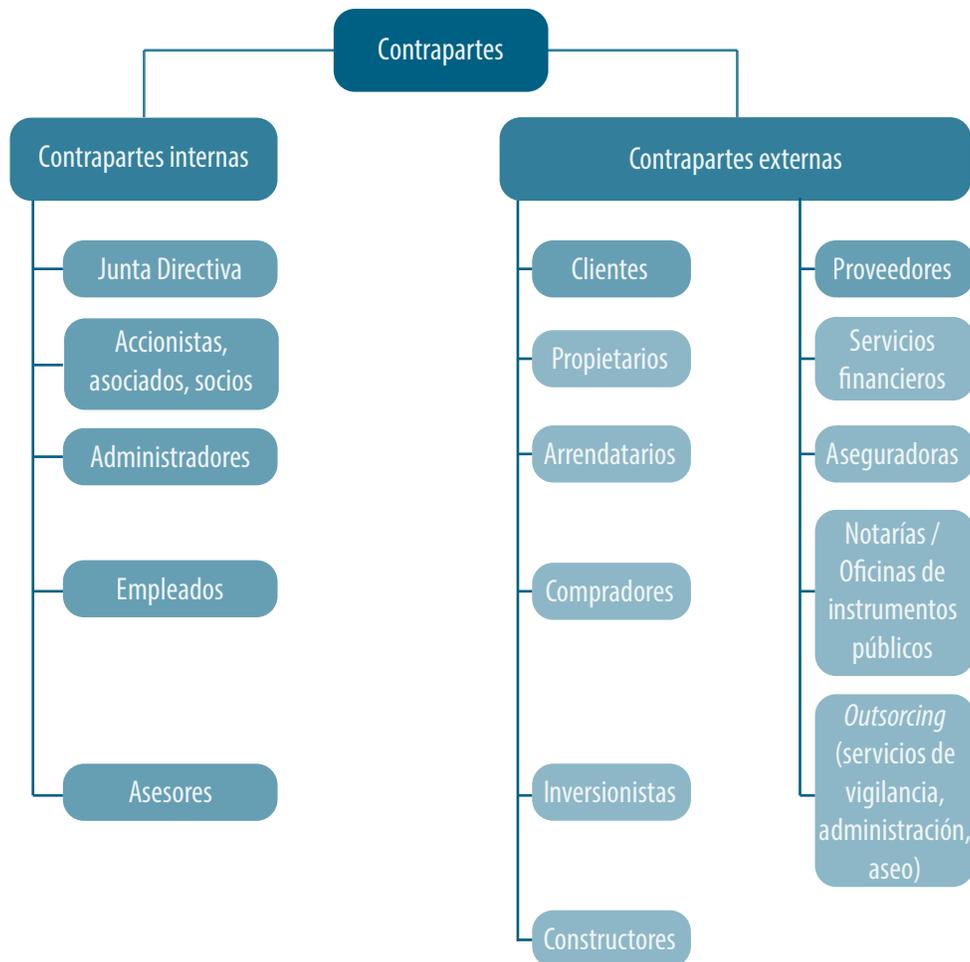
La segmentación es el proceso por medio del cual, se lleva a cabo la separación de elementos en grupos homogéneos al interior de ellos y heterogéneos entre ellos. La separación se fundamenta en el reconocimiento de diferencias significativas en sus características (variables de segmentación).

La inmobiliaria, en el análisis que hace para diagnosticar su nivel de riesgo, debe establecer cuáles de estas contrapartes representan un mayor riesgo, independientemente de los sistemas de control que aplique, para estos efectos se sugiere diseñar una matriz de riesgo inherente para cada tipo de contrapartes.

En el Manual de Prevención del Riesgo de LA/FT, se deben describir las políticas y procedimientos para la prevención de dichos riesgos, la determinación del riesgo inherente y aplicación de controles de cada una de las contrapartes, en lo que le sea aplicable.

Algunos ejemplos de la segmentación que se puede hacer a las contrapartes, pueden ser:

Gráfico 7. Ejemplos de segmentación



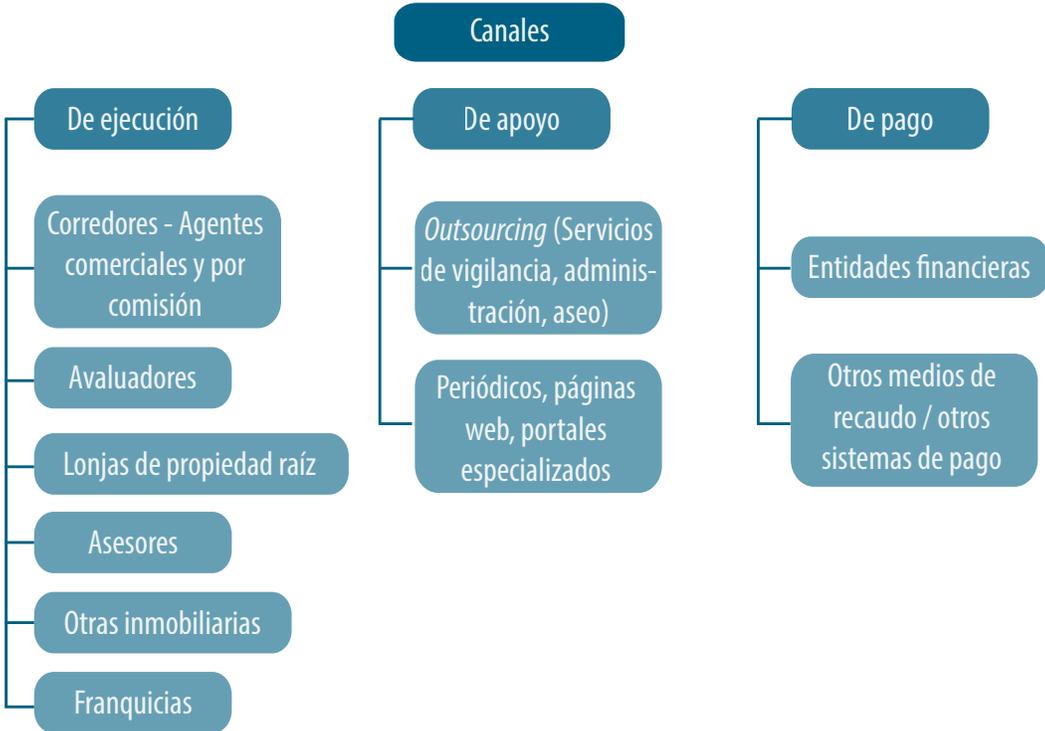
Los productos-servicios, los canales y las áreas geográficas también pueden ser sujetos de segmentación, para identificar cuáles representan un riesgo mayor para la inmobiliaria, en materia de LA/FT, la segmentación de las áreas geográficas puede hacerse de la siguiente manera:

Gráfico 8. Segmentación de áreas geográficas



Los canales, pueden segmentarse según su tipo, su forma de vinculación a la inmobiliaria o por el servicio que ofrece a la empresa, un ejemplo de esta segmentación puede ser el siguiente:

Gráfico 9. Segmentación de los canales



Los productos que ofrece la inmobiliaria, deben ser clasificados y segmentados, para establecer cuales se pueden considerar más vulnerables a los riesgos de LA/FT, según sus características, su forma de colocación, el manejo de recursos, o los criterios que defina cada empresa. Un ejemplo de segmentación de los productos y servicios de la inmobiliaria, puede ser el siguiente:

Gráfico 10. Segmentación de los productos y servicios



Los productos, los canales y las zonas geográficas, son calificados como "factores de riesgo" de LA/FT, sin embargo, pueden ser tratados como "criterios" para la valoración del riesgo de LA/FT de las respectivas "contrapartes".

Por lo anterior, las etapas del ciclo de gestión del riesgo de LA/FT (identificación, valoración, controles-tratamientos y monitoreo), se aplicarán sobre los procesos contractuales aplicables a las respectivas "contrapartes" que impliquen factores de riesgo de LA/FT.

En otras palabras, los "factores de riesgo de LA/FT" en el sector, son las "contrapartes" atrás mencionadas.

Del resultado del análisis de riesgo inherente de cada una de las "contrapartes", dependerá la aplicación de las etapas "identificación, valoración, controles-tratamientos y monitoreo" del Ciclo de Administración de Riesgo, que se describe más adelante.

Las recomendaciones internacionales, promueven la evaluación y la revisión periódica de los factores de riesgo y las vulnerabilidades a las que está expuesta la inmobiliaria.

Las inmobiliarias deben establecer cuáles son las mejores prácticas que pueden adoptar para mitigar las vulnerabilidades identificadas.



Paso 4. elaboración del diagnóstico de Riesgo de LA/FT

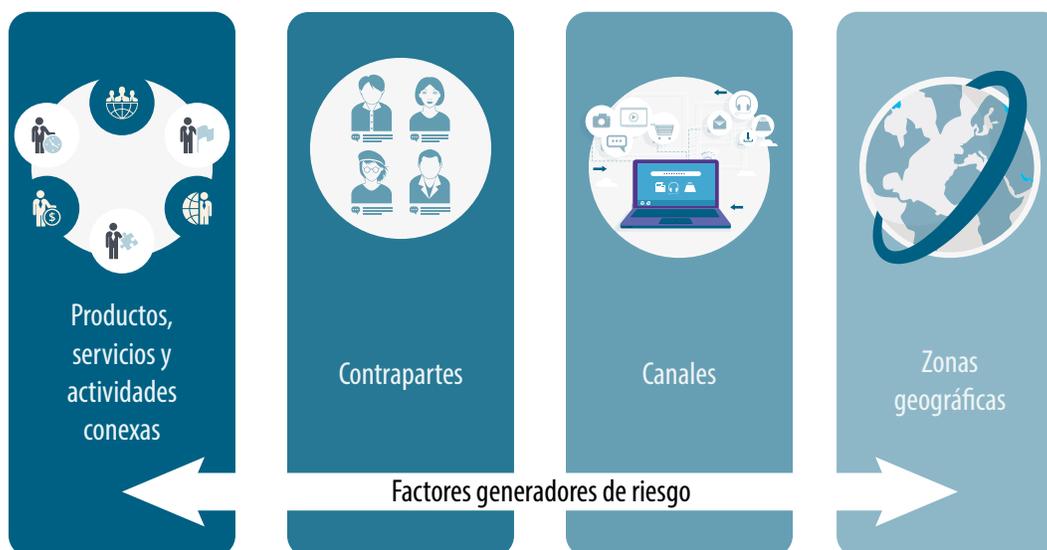
El siguiente paso consiste en elaborar el diagnóstico de riesgo de LA/FT de la inmobiliaria, que refleje cada uno de los factores de riesgo y determine una primera aproximación a los niveles de riesgo inherente de LA/FT en la empresa.

En el diagnóstico deben evidenciarse las políticas y los controles que actualmente son ejecutados, así como una evaluación de su efectividad.

El diagnóstico debe incluir las debilidades, fortalezas, amenazas y oportunidades que tiene la inmobiliaria para la adecuada administración de los riesgos de LA/FT.

Este diagnóstico es la base para planear el desarrollo de las siguientes etapas del ciclo de administración del riesgo de LA/FT (identificación, medición, control y monitoreo).

Gráfico 11. Elaboración del diagnóstico de riesgo



Paso 5. Definición de metodologías y herramientas para la administración de los Riesgos de LA/FT

En esta etapa es necesario definir las metodologías, técnicas, herramientas y fuentes de información que se utilizarán tanto en el diseño, como en la implementación del Sistema de Administración del Riesgo LA/FT. La inmobiliaria puede tener en cuenta, las que se sugieren en el Anexo No. 5.

Etapa dos. Identificación de los riesgos

Paso 1. Identificar los eventos de riesgo y sus causas

En esta etapa se identifican los riesgos de LA/FT, inherentes al desarrollo de la actividad de la inmobiliaria, es decir, a los cuales está expuesta la inmobiliaria en los diferentes procesos que ejecuta, donde se ve involucrada alguna de las contrapartes que fueron definidas como factores de riesgo.

Es importante que la inmobiliaria conozca y valore de forma correcta, los riesgos a los que está expuesta en razón del desarrollo de sus actividades, para orientar y enfocar correctamente los controles que debe adoptar.

Para la identificación de los eventos de riesgo, se sugiere generar matrices de riesgo específicas para los riesgos de LA/FT.

Para clasificar el grado de riesgo de los eventos identificados, se recomienda utilizar las siguientes clasificaciones:

- a) Alto riesgo.
- b) Medio riesgo.
- c) Bajo riesgo

Para cada una de las etapas del proceso, debe procederse a la identificación de los eventos de riesgo, para estos efectos, la empresa debe apoyarse en las matrices de riesgos existentes en la inmobiliaria⁶ o proceder al diseño de la respectiva matriz.

El alcance, forma y metodologías aplicables para la identificación de los eventos de riesgo, dependerá del nivel de riesgo de la inmobiliaria, de su tamaño, del desarrollo de los sistemas de gestión de riesgo de cada empresa.

Se sugiere aplicar el siguiente procedimiento para la identificación de los riesgos de LA/FT:

Enumerar los eventos de riesgo

Se determinan los eventos de riesgo en cada una de las etapas del respectivo proceso, contrato o de la relación legal o contractual con las contrapartes.

6 En el evento que la empresa resuelva apoyarse en las matrices de riesgo existentes, debe tenerse en cuenta, que en el diseño y aplicación del Sistema de Administración del Riesgo de LA/FT, no todas las metodologías y herramientas de la gestión de los riesgos empresariales son aplicables a la prevención del riesgo de LA/FT.

En esta actividad, la inmobiliaria:

Define ¿qué puede suceder?: se puede elaborar una lista de los posibles eventos de riesgo, es decir, los incidentes o acontecimientos, derivados de una fuente interna o externa, que puede ser generador de un riesgo asociado al LA/FT.

Dicha lista permite establecer qué puede suceder, si tales eventos se llegan a presentar.

La lista de eventos de riesgo se debe basar en el análisis interno (experiencia de la industria, o sector y de la empresa) utilizando el análisis de tipologías y señales de alerta derivadas de análisis de expertos, documentos expedidos por las Unidades de Análisis Financiero y documentos y recomendaciones internacionales, sobre prevención de LA/FT.

Determina ¿cómo y por qué puede suceder?: habiendo identificado una lista de eventos, se deben considerar las causas posibles, esto implica, identificar las circunstancias que podrían materializar el riesgo.

Por lo tanto, se expresan los riesgos en términos de consecuencia considerando las causas que pueden generarlo.

Se entiende por causa, los motivos por los cuales los factores de riesgos (o agentes generadores) puede materializar el riesgo.

Las causas también hacen parte de las matrices de riesgo.

Tabla 6. Modelo de elaboración para la matriz de riesgo

Código	Evento de riesgo	Causa
Código de identificación del evento de riesgo	Determine el evento por el cual se puede generar el riesgo ¿qué puede suceder?	Explique la causa que da origen al evento de riesgo ¿cómo y por qué puede suceder?
Riesgo 1	1. Ser utilizado para la LA/FT y ser objeto de pérdida de reputación por no contar con patrones éticos y políticas para la prevención de LA/FT.	1.1. Inexistencia de patrones éticos y políticas para la prevención del LA/FT.

Etapa tres. Medición o evaluación de los riesgos

Esta etapa tiene como principal objetivo **medir el riesgo inherente** frente a cada evento de riesgo identificado.

El análisis de riesgos de LA/FT involucra, medir la probabilidad o posibilidad de ocurrencia del riesgo inherente de LA/FT de cada uno de los eventos de riesgo, así como el impacto en caso de materializarse mediante los riesgos asociados.

Las consecuencias y probabilidades se combinan para producir el nivel de riesgo.

La mejor forma y la más idónea para medir o evaluar el riesgo de LA/FT, es mediante estimaciones cualitativas derivadas de análisis de tipologías, el conocimiento de expertos, la experiencia relevante y las prácticas y experiencia del sector que reflejen el grado de convicción de que podrá ocurrir un evento o resultado particular (metodologías para la medición o evaluación de los riesgos de LA/FT).

Paso 1. determinar los criterios para la medición de los riesgos

Para la medición de los riesgos se sugiere utilizar los siguientes criterios:

Probabilidad

Se refiere a la probabilidad de que las fuentes potenciales de riesgo lleguen realmente a materializarse, para analizarla, la empresa puede considerar la siguiente información:

- Experiencia del Sector Inmobiliario
- Opinión de expertos
- Experiencia del Oficial de Cumplimiento y de los asesores
- Historial de eventos anteriores
- Información publicada

La inmobiliaria podría utilizar las siguientes medidas cualitativas de probabilidad:

Tabla 7. Medidas cualitativas de probabilidad

Descriptor	Descripción
Muy probable	Alta probabilidad de ocurrencia
Posible	Media probabilidad de ocurrencia
Raro	Baja probabilidad de ocurrencia

Impacto

Se refiere a los efectos o daños sobre la inmobiliaria.

El impacto se determina con base en el nivel de pérdida o daño que podría resultar en el caso de materializarse el riesgo y su consecuencia en los objetivos del Sistema de Administración del Riesgo de LA/FT y en los riesgos asociados (legal y reputacional).

La empresas puede utilizar las siguientes medidas cualitativas de impacto:

Tabla 8. Medidas cualitativas de impacto

Nivel	Descriptor	Ejemplo de descripción detallada
1	Bajo	Baja pérdida o daño. Puede ser susceptible de una amonestación o sanción moderada del supervisor (si lo hubiere), de índole pecuniario. No causa indemnización de perjuicios. No causa pérdida de clientes o disminución de ingresos por desprestigio, mala imagen o publicidad negativa. No produce efecto contagio
2	Medio	Pérdida o daño media. Puede ser susceptible de una sanción más estricta del supervisor (si lo hubiere), de índole pecuniario. Poca o media probabilidad de procesos penales. Baja o media probabilidad de indemnización de perjuicios. Poca o media probabilidad de pérdida de clientes, disminución de ingresos por desprestigio, mala imagen o publicidad negativa. Puede producir efecto contagio entre empresas o entidades relacionadas.
3	Alto	Alta pérdida o daño. Puede ser susceptible de cuantiosas multas del supervisor (si lo hubiere) y estrictas sanciones de suspensión, inhabilitación o remoción de administradores, oficial de cumplimiento y otros funcionarios. Alta probabilidad de procesos penales. Alta probabilidad de pérdida de clientes, disminución de ingresos por desprestigio, mala imagen o publicidad negativa. Puede colocar en peligro la solvencia de la empresa. Puede producir efecto contagio en todo el sector en el que opere.

Aplicación de los procedimientos para la medición del riesgo de LA/FT

- En esta etapa se busca clasificar los riesgos e identificar el impacto y la probabilidad de ocurrencia de los eventos de riesgo.
- Los riesgos inherentes son evaluados de acuerdo con la magnitud del impacto y la probabilidad de ocurrencia, según las medidas cualitativas de probabilidad e impacto descritas en el punto anterior.
- Se priorizan los riesgos generando una clasificación bajo los criterios de la cualificación que permita la administración de los niveles de riesgos, de forma tal que los mismos lleguen al nivel considerado como aceptable por la inmobiliaria.
- Para estos efectos, cada uno de los eventos de riesgo que resulten con una calificación de alto o medio riesgo debe ser objeto de los procedimientos y controles para la administración o mitigación del riesgo (Plan de Tratamiento). No obstante, es conveniente de todas formas aplicar controles a riesgos inherentes calificados como bajos, cuando ello sea aconsejable.

- Con base en lo anterior, se debe generar, para cada relación con los tipos de contrapartes, la respectiva matriz de riesgo.

Se anexan unos ejemplos de matriz de riesgo (Anexos 6 y 7), en las que se presentan casos de la forma como se puede identificar y valorar el riesgo inherente, en el proceso de proveedores y arrendamiento. Estos ejemplos pueden servir de guía para la elaboración de las matrices de riesgo de los demás factores de riesgo determinados por la inmobiliaria.

Se reitera que dependiendo del nivel de riesgo inherente de cada "contraparte" se podrá definir el alcance que debería darse en desarrollo de cada etapa y la necesidad de ejecutar o no matrices de riesgo o el tipo de matriz a ejecutar.

Para pasar a la siguiente etapa, debe ser analizado el riesgo inherente de los procesos que realiza la inmobiliaria (vinculación de clientes, recibo de inmuebles en consignación, contratación con proveedores, vinculación de personal y recurso humano), para establecer los procedimientos de control que permitan mitigar dichos riesgos, por ejemplo, áreas geográficas donde la empresa desarrolla sus proyectos y que tienen una calificación de riesgo inherente alto, pueden presentar un riesgo residual bajo o medio, como consecuencia de las actividades de control implementadas.



Etapa cuatro. Adopción de controles-medidas preventivas

En esta etapa la inmobiliaria debe analizar cuáles son los controles que aplica para la administración de los riesgos de LA/FT, y debe proponer los nuevos controles que puede implementar, para mitigar dichos riesgos.

La empresa debe contar con un sistema efectivo, eficiente y oportuno que garantice que, dentro de sus procedimientos, se puedan identificar y detectar operaciones inusuales y sospechosas, y que estas sean reportadas, de acuerdo con los requerimientos establecidos por las autoridades competentes.

Para estos efectos, se definen las metodologías para determinar dichos controles y su aplicación.

Es importante resaltar que una cosa son los “controles preventivos” propios de un proceso de gestión del riesgo de LA/FT, con fines de prevención y otros son los “controles detectivos”, que se aplican para cumplir con la obligación legal de hacer seguimiento a las operaciones de las contrapartes, tales controles son propios de la detección de operaciones y reporte a las autoridades.

La detección de operaciones inusuales y/o sospechosas no debe ser parte de la etapa de Monitoreo, por tratarse de procedimientos para la “detección” de operaciones que hayan realizado los clientes a través de los “mecanismos” e “instrumentos”, tales procedimientos se constituyen en “controles detectivos” y, por ende, deben hacer parte de la Etapa de Control; motivo por el cual, este aspecto es desarrollado dentro de la Etapa de Control.

Los controles son las políticas, actividades y procedimientos que se desarrollan a través de toda la organización para eliminar o mitigar los riesgos adversos y garantizan que las directrices de la dirección de la inmobiliaria se lleven a cabo y los riesgos se administren de manera que se cumplan los objetivos.

El control se debe traducir en una disminución de la posibilidad de ocurrencia de los riesgos de LA/FT y de extinción de dominio, en caso de materializarse. Debe reiterarse que siempre los controles se deben aplicar en las etapas de los procesos que se desarrollan con las contrapartes (vinculación y desarrollo de las relaciones con los empleados, los clientes, los proveedores, recibo de bienes y activos).

Además, tales controles permiten mitigar la “probabilidad” de ocurrencia del riesgo, pero no su “impacto”.

Opciones de tratamiento-determinación de controles

Una vez analizados los controles existentes en la inmobiliaria, la administración tiene diferentes opciones:

- 1) Evitar el riesgo: la inmobiliaria decidirá evitar el riesgo y no realizar la actividad que probablemente generaría el riesgo, si su tratamiento no es efectivo para llegar al nivel de “riesgo aceptable” por la empresa o la implementación de los controles resulta muy costosa.

La respuesta para evitar el riesgo sugiere que la inmobiliaria no identificó ninguna opción de respuesta que redujera el impacto y probabilidad hasta un nivel de “riesgo aceptable”.

- 2) Reducir la probabilidad de ocurrencia de los riesgos o reducir las consecuencias: la inmobiliaria adoptará políticas, procedimientos, actividades o medidas (controles) tendientes a reducir la probabilidad de ocurrencia de un riesgo y/o minimizar la severidad de su impacto, para aquellos riesgos detectados que no se encuentren dentro del nivel de riesgo aceptable.

Dada la naturaleza del impacto de los riesgos asociados al LA/FT, en la gran mayoría de ellos no es mucho lo que se puede hacer para reducir o controlar las consecuencias, por ello la prioridad en el tratamiento de los riesgos, es trabajar en las acciones para controlar la probabilidad.

Sin embargo, en aquellos casos en los que sea posible adoptar acciones tendientes a reducir o controlar las consecuencias o el impacto, la inmobiliaria debe adoptar las acciones pertinentes.

- 3) Aceptar los riesgos: la inmobiliaria sólo debería aceptar riesgos asociados al riesgo de LA/FT que tengan un nivel bajo o "riesgo aceptable".

La aceptación de un riesgo asociado al LA/FT, sugiere que el riesgo inherente ya está dentro de las tolerancias del riesgo, o que después de tratado, el riesgo residual de LA/FT, se encuentra dentro de un nivel bajo o "riesgo aceptable".

La inmobiliaria podrá aceptar los riesgos inherentes bajos (es decir, aceptables) y los monitoreará, con el fin de confirmar que se mantienen dentro de dicho límite. Esta actividad hace parte de la Etapa de Seguimiento. Para otros riesgos inherentes que no sean aceptables, la inmobiliaria desarrollará e implementará un plan de administración específico para el diseño y adopción de un control que los lleve a un riesgo residual aceptable.

- 4) Transferir los riesgos: transferir un riesgo implica que otra parte soporte o comparta parte del riesgo. Los mecanismos incluyen el uso de contratos, arreglos de seguros y estructuras organizacionales tales como sociedades y "joint ventures".

Por la propia naturaleza del riesgo de LA/FT, no es posible legalmente transferir estos riesgos a terceros.

En el modelo de matriz que se presenta en el Anexo 7 se observan los elementos que componen el plan de tratamiento y la aplicación de los controles.

Los controles pueden ser clasificados así:

Tabla 9. Clasificación de los controles

Según el tipo de control		
Detectivo	Preventivo	
<p>Pretenden “detectar” operaciones realizadas por las “contrapartes” (generadoras de riesgos asociados al LA/FT), que puedan ser una alerta y constituirse en operaciones inusuales o sospechosas que deban ser reportadas a las autoridades.</p> <p>Es una alarma que se acciona frente a una situación anormal, como lo son, por ejemplo, las señales de alerta.</p>	<p>Se aplica sobre la causa del riesgo y su agente generador, con el fin de disminuir la posibilidad de ocurrencia.</p> <p>Es el control que por excelencia debe aplicarse para prevenir el riesgo de LA/FT. Permite prevenir y resolver los problemas.</p> <p>Exige de los gestores de riesgo la auto evaluación y autocontrol.</p>	
Según la forma de aplicación del control		
Manuales	Automáticos	
<p>Son las acciones que realizan las personas responsables de un proceso o actividad.</p>	<p>Son procedimientos aplicados desde un computador en un software de soporte, diseñados para prevenir, detectar o corregir errores o deficiencias, sin que tenga que haber intervención del hombre en el proceso.</p>	
Según el estado de implementación		
<p>Implementado: el control requerido existe y funciona de manera adecuada.</p>	<p>En desarrollo: el control existe, pero aún no surte los efectos requeridos.</p>	<p>No existe: el control no se ha diseñado.</p>
Valoración según su efectividad		
<p>Fuerte: Los controles son adecuados y operan correctamente.</p>	<p>Moderado: existen debilidades con respecto a su diseño y/o implementación y se requieren modificaciones y oportunidades de mejoramiento.</p>	<p>Débil: los controles no son de nivel aceptable.</p>

En esta etapa deben definirse los controles para cada uno de los eventos de riesgo que ya fueron identificados.

Paso 1. Definir los controles para mitigar los eventos de riesgo.

Tabla 10. Definición de los factores de riesgo ya identificados

Código	Evento de riesgo	Descripción de los controles requeridos
Código de identificación del evento de riesgo	Determine el evento por el cual se puede generar el riesgo ¿qué puede suceder?	Describa el control requerido
Riesgo 1	1. Ser utilizado para la LA/ FT y ser objeto de pérdida de reputación por no contar con patrones éticos y políticas para la prevención de LA/FT.	1.1. Código de Ética y Código de Buen Gobierno CBG. 1.2. Políticas para la prevención de la LA/FT para el control de contrapartes.

Se anexa una matriz de riesgo (Anexo 7) en la que se presentan ejemplos de la forma como se pueden describir los controles, en el proceso de proveedores y en el proceso de recepción de inmuebles para arrendamiento. Estos ejemplos pueden servir de guía para la elaboración de las matrices de riesgo de los demás factores de riesgo determinados por la inmobiliaria.

Paso 2. Definir los procedimientos para la aplicación de controles

En **cada uno de los procesos de las contrapartes** se deben definir los procedimientos que se aplicarán para la prevención del LA/FT.

En los procesos o etapas del contrato, se deben describir los procedimientos y se definen controles para:

- La segmentación de las contrapartes por niveles de riesgo.
- Procedimientos para la vinculación y adecuado conocimiento de las contrapartes.
- Procedimientos para el control y seguimiento de las operaciones.
- La detección de operaciones inusuales y el reporte de operaciones sospechosas.

Paso 3. Diseñar y aplicar un plan de tratamiento de los riesgos LA/FT

Para mitigar los riesgos que fueron identificados, deben establecerse Planes de Tratamiento, acordes con las políticas y los procedimientos de cada empresa. Se sugiere que estos sean consignados y se les realice seguimiento a través de una matriz de riesgo.

En los planes de tratamiento se debe documentar:

Tabla 11. Documentación

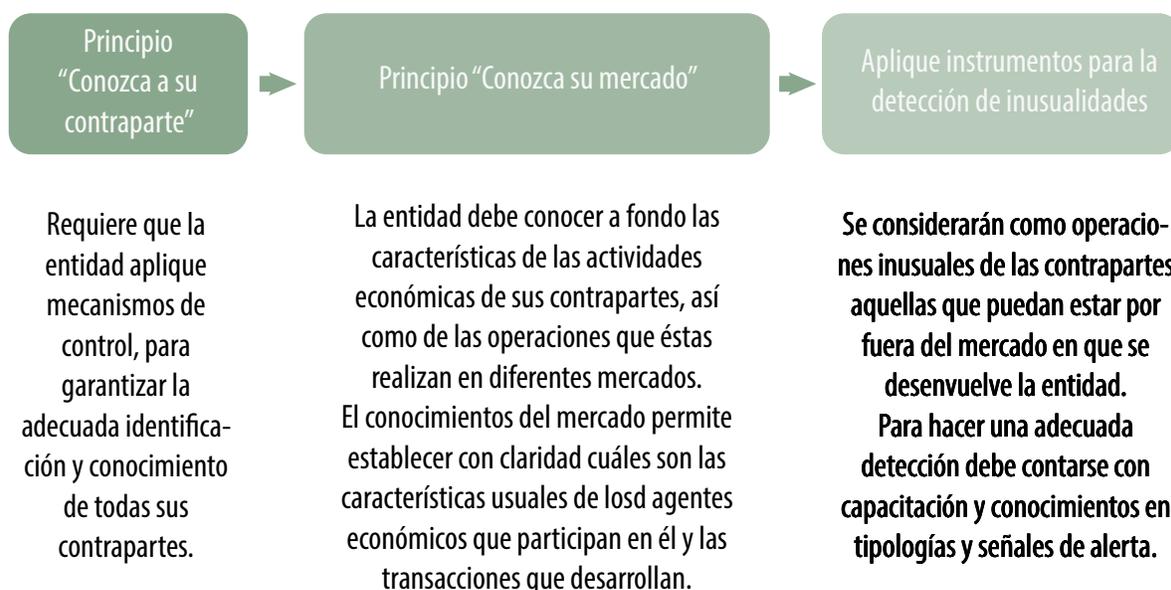
Descripción de la acción a ejecutar: Definición y características del tratamiento.	Prioridad de la acción o tratamiento: alta, media, o baja.
¿Quién tiene la responsabilidad por la implementación del plan?	¿Qué recursos se van a utilizar?
Responsable del monitoreo.	Fecha del monitoreo.
Asignación de presupuesto.	Calendario de implementación.
Detalles del mecanismo a implementar.	Frecuencia de la revisión de cumplimiento del plan.

Paso 4. Seguimiento y control de las operaciones de las contrapartes para efectos de la detección y reporte a las autoridades

Las exigencias normativas para el control, seguimiento, detección de inusualidades y reporte de operaciones sospechosas de las contrapartes, se deben llevar a cabo con la aplicación de los controles detectivos aplicables a cada etapa del proceso.

La empresa debe adoptar un sistema de control de las operaciones de sus “contrapartes”, para estos efectos se deben implementar procedimientos que desarrollen de los siguientes aspectos:

Gráfico 12. Procedimientos del modelo de sistema de control



Conozca sus contrapartes

Las “contrapartes” son las personas con las cuales la inmobiliaria tiene algún tipo de relación legal, contractual en desarrollo de su objeto social principal o conexo; podrían ser las siguientes:

Tabla 12. Contrapartes

Los fundadores, asociados.	Los administradores.
Los empleados.	Los clientes.
Las personas naturales o jurídicas con las cuales se realizan operaciones de tesorería.	Los proveedores de bienes o servicios.
Los “canales” en los que se apoya la empresa para el desarrollo de sus operaciones u obras o para el soporte de ellas.	Cualquier otra persona natural o jurídica con la cual se mantenga algún vínculo contractual.

La inmobiliaria debe definir cuáles son las contrapartes que deben ser consideradas como un “factor de riesgo” de LA/FT y extender los controles a todas ellas.

Desde el mismo momento en el que se empezó con la adopción de controles para detectar inusualidades se habló del principio de “conozca a su cliente”. Sin embargo, hoy con la evolución que ha tenido el tema, se ha concluido que aunque el principal generador de riesgo de LA/FT, son los clientes, no son la única contraparte que puede ser generador de riesgo, caso en el cual es importante tener en cuenta, a los “proveedores” de bienes o recursos y a otras “contrapartes”.

El conocimiento de la “contraparte” es la esencia de la actividad empresarial, sin embargo, en el Sector Inmobiliario, debe complementarse con el “conocimiento del inmueble”, las políticas y controles que permitan lograr este conocimiento, serán vitales para que la inmobiliaria pueda cumplir con el deber de estar en capacidad de conocer el origen legal o el destino de los activos (Financiación del Terrorismo), que a través de ella serán manejados y así prevenir que por acción u omisión, sus productos o servicios sean utilizados para encubrir la naturaleza, fuente, control o propiedad o destino de fondos que provienen de delitos graves.

Es importante anotar que además de “conocer origen lícito” de los recursos o activos de las contrapartes, es importante desarrollar procedimientos para “conocer el destino” de los recursos, lo anterior para efectos de la prevención de la Financiación del Terrorismo y eventualmente actos de corrupción.

El alcance del conocimiento del origen y destino de los recursos de las contrapartes, no es necesario que vaya más allá, del que usualmente se lleva a cabo en las relaciones comerciales; no implica una averiguación o investigación propia de las autoridades, en el caso de los inmuebles, se recomienda, no limitarse al estudio de títulos de las propiedades, sino extender el análisis y conocimiento a su cadena de tradición.

Las empresas deben definir el alcance o amplitud de la política, colocando los requisitos mínimos de vinculación de clientes, proveedores y otras “contrapartes”, así como los requisitos para de conocimiento y aceptación de bienes inmuebles, o promoviendo un nivel de autocontrol que le permita lograr el conocimiento de sus contrapartes.

Procedimientos para conocer a las “contrapartes”

En cumplimiento del principio de conocimiento de las contrapartes, la inmobiliaria debe adoptar en sus Manuales, los procedimientos para el desarrollo de las políticas definidas por la Junta Directiva u órgano colegiado equivalente, para la selección, identificación, conocimiento y control de las “contrapartes”.

El alcance y profundidad de los procedimientos para conocer las contrapartes dependerá del nivel de riesgo de LA/FT de cada una de ellas.

La información de registros de transacciones y documentos del conocimiento del cliente y contrapartes, se debe organizar y conservar como mínimo por cinco (5) años⁷, dado que pueden ser solicitados por las autoridades competentes con la debida autorización.

El adecuado conocimiento de las contrapartes, permitirá identificar eventuales inusualidades que pueden concluir como operaciones sospechosas, la inmobiliaria debe tener en cuenta las señales de alerta y tipologías descritas por la UIAF y los grupos internacionales (GAFI, GAFILAT, GAFIC, Grupo Egmont) y en los programas de capacitación para la prevención de la LA/FT.

Tabla 13. Procedimientos

Tipologías	Señales de alerta
<p>Pueden definirse como las técnicas, procedimientos y operaciones que utilizan las organizaciones criminales para el LA/FT. También se ha señalado que son las diferentes formas como se llevan a cabo estos delitos, o, como lo indica el GAFI, las metodologías y tendencias del LA/FT.</p> <p>El estudio de esos métodos y tipologías permite una mayor comprensión de las formas que suelen emplear las organizaciones criminales para ocultar sus dineros ilícitos.</p>	<p>Son hechos o situaciones, eventos, cuantías, indicadores financieros y demás información que se determine como relevante, a partir de los cuales se puede inferir la posible existencia de un hecho o circunstancia que escapa a lo que se ha determinado como normal.</p> <p>Será considerada como una señal de alerta el hecho de que la contraparte figure en algunas de las listas de control adoptadas por la inmobiliaria.</p>
Operaciones inusuales	Operaciones sospechosas
<p>Son aquellas que realizan las personas naturales o jurídicas, que por su número, cantidad o características, no se enmarcan dentro de las prácticas normales de los negocios de una industria o sector determinado.</p>	<p>Son aquellas que realizan las personas naturales o jurídicas, que por su número, cantidad o características, no se enmarcan dentro de las prácticas normales de los negocios de una industria o sector determinado y de acuerdo con los usos y costumbres de la actividad que se trate, no hayan podido ser razonablemente justificadas.</p>

En el Anexo 8, se presentan algunas tipologías aplicables a este sector y en el Anexo 9 se describen algunas señales de alerta aplicables a un proceso de proveedores. Estos ejemplos pueden servir de guía para los demás factores de riesgo determinados por la inmobiliaria.

7 Término consagrado en los Estándares Internacionales del GAFI.

La adecuada aplicación de los principios y políticas para la prevención del LA/FT y el estudio y análisis de las conductas y operaciones de la contraparte son un instrumento para prevenir y detectar métodos de LA/FT u operaciones sospechosas.

La aplicación adecuada de las señales de alerta requiere un conocimiento suficiente de las contrapartes, con el fin de poder tomar una decisión bien documentada con respecto a la naturaleza sospechosa de una transacción. Esto resalta la importancia del principio “conozca sus clientes y contrapartes”.

El hecho de que una transacción o conducta aparezca en la lista de señales de alerta, no quiere decir que la misma esté necesariamente involucrada en alguna actividad ilícita, se hace necesario estudiar más a fondo tal transacción con el fin de verificar si la misma resulta sospechosa.

Las listas de señales de alerta que adopten las inmobiliarias para la selección, identificación, conocimiento y control de las “contrapartes” no son exhaustivas, por lo que pueden existir otros indicadores de algo anormal que ameriten su estudio y análisis.

Los delincuentes experimentan diversos métodos o tipologías para ocultar su riqueza ilícita y cuando le resultan exitosos los acoge como *modus operandi*. A ellos acude de manera repetitiva y trata de mejorarlos cada vez más.

Los lavadores asumen comportamientos muy semejantes a los del empresario legal. La habilidad del lavador de activos está en actuar como habitualmente lo haría cualquier empresario, a fin de lograr pasar inadvertido y burlar así los controles establecidos.

El estudio de los métodos y tipologías facilita el desarrollo de habilidades conducentes a prevenir, detectar y controlar prácticas que pueden estar asociadas a actividades ilícitas.

Para el diseño y la adopción de los controles, que se ajusten a cada una de las inmobiliarias, debe analizarse el riesgo inherente que representa la actividad que desarrolla, el enfoque de sus proyectos y sus beneficiarios, sus zonas de trabajo, entre otros factores, esto le permitirá enfocar los controles a los riesgos que sean considerados más altos.



Guía para el control de las operaciones de las contrapartes, la detección de inusualidades y reportes de operaciones

Los documentos y recomendaciones internacionales, desde el año 1988 con la Convención de Viena de las Naciones Unidas, hacen un llamado a los particulares para luchar contra la delincuencia organizada, mediante el suministro de información a través del reporte de “operaciones sospechosas” o el registro de operaciones.

En este punto se presentan algunas guías para que la empresa adopte políticas y procedimientos que le permitan desarrollar instrumentos para el control de las operaciones de las “contrapartes”, con el fin de detectar y el reportar operaciones sospechosas a la UIAF.

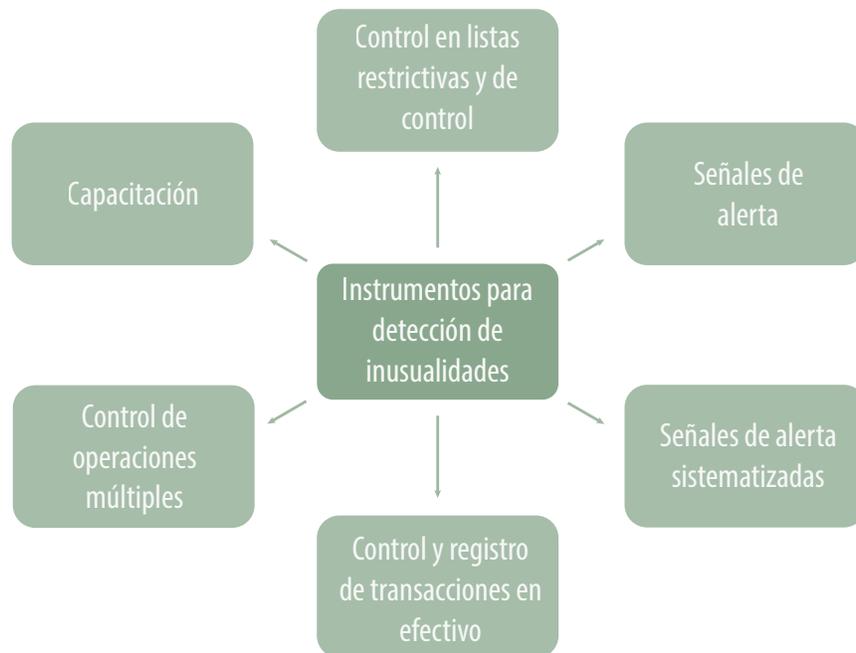
1. Instrumentos para la detección de inusualidades

La inmobiliaria deberá establecer herramientas que permitan identificar operaciones inusuales o sospechosas. Estas herramientas deben diseñarse de acuerdo con la naturaleza específica de cada empresa, teniendo en cuenta sus características particulares, tamaño, ubicación geográfica, las diversas clases de bienes o servicios que ofrece, o cualquier otro criterio que a su juicio resulte adecuado para la detección de inusualidades.

Para detectar operaciones inusuales o sospechosas es necesario conocer el día a día de la actividad de la inmobiliaria, así como a sus asociados, proveedores y demás contrapartes, con el fin de identificar lo que no se ajusta a circunstancias normales.

La inmobiliaria puede adoptar los siguientes procedimientos para el control de las operaciones de sus contrapartes y la detección de inusualidades, se pueden apoyar en aplicativos y software que la empresa diseñe o adquiera, para aplicar controles sistematizados:

Gráfico 13. Procedimientos para el control de las operaciones de sus contrapartes y la detección de inusualidades



La capacitación de los empleados de la inmobiliaria, en especial de aquellos con funciones y responsabilidad de hacer seguimiento y control de las operaciones de las contrapartes, es necesaria para la adecuada aplicación de los instrumentos de detección de inusualidades y de los procedimientos internos para el análisis de tales inusualidades y reporte a las autoridades.

Debe establecerse un Plan de Capacitación y entrenamiento para la aplicación de los instrumentos para el control de las operaciones de las contrapartes, la detección y el reporte a la UIAF.

2. Control sobre operaciones de las contrapartes

Las anteriores herramientas aportan elementos de control a partir del análisis que la inmobiliaria puede efectuar de las operaciones individualmente consideradas o en su conjunto cuando éstas son realizadas por la misma contraparte o un grupo de contrapartes relacionadas entre sí.

El control sobre operaciones, es un trabajo que complementa las políticas de conocer a las contrapartes y el mercado. Las inmobiliarias deben adoptar procedimientos que les permitan establecer si las operaciones más significativas guardan relación con la frecuencia, volumen y características de las operaciones proyectadas de la contraparte, según su actividad económica conocida.

La política de control sobre operaciones de las contrapartes, consiste en evaluar la concordancia las efectuadas por éste, con su perfil comercial o financiero y el comportamiento del sector al que pertenece.

El alcance y profundidad de los controles (debida diligencia) dependerá del nivel de riesgo de LA/FT de las contrapartes. Las contrapartes de alto riesgo deben ser objeto de una debida diligencia mejorada.

La inmobiliaria debe establecer previamente en sus políticas, los criterios y condiciones para la aceptación de clientes y contrapartes.



3. Procedimientos para el reporte de operaciones a las autoridades

La normatividad vigente, establece que quienes desarrollan ciertas actividades, son considerados “sujetos obligados” no solo a contar con sistemas de autorregulación y administración de riesgos de LA/FT, también son obligados a efectuar reportes a la UIAF, en caso de detectar operaciones sospechosas o al realizar transacciones en efectivo.

La Circular Básica Jurídica de la Superintendencia de Sociedades, establece dentro de las obligaciones del sector inmobiliario, el registro del Oficial de Cumplimiento y el reporte de operaciones sospechosas a la UIAF.

Una vez sea detectada una operación inusual, el responsable o quien la detecte, debe proceder de inmediato al reporte interno al encargado de cumplimiento, el reporte debe indicar las razones que determinan la calificación de la operación como inusual y la documentación e información que pueda servir de soporte.

En el reporte interno se debe dejar constancia del análisis realizado a la operación inusual detectada, así como del responsable o responsables de su análisis y los resultados del mismo.

El encargado de cumplimiento recogerá la información y junto con el análisis del caso se decidirá si se procede al reporte a la UIAF o a otras autoridades.

Gráfico 14 . Procedimientos para el reporte de operaciones a las autoridades



Algunos de los reportes internos que se pueden establecer son:

- Transacciones inusuales.
- Señales de alerta.
- Operaciones sospechosas.
- Reportes en la etapa de seguimiento o monitoreo.

La empresa debe generar los reportes externos, que exijan, tanto la normativa vigente, como las autoridades competentes.

Una operación es sospechosa y genera un reporte a la UIAF, cuando no hay explicaciones razonables a la inusualidad de la transacción; es decir, si no hay una respuesta lógica a una operación inusual.

Tal sospecha se funda en la inconsistencia en el giro ordinario de sus actividades, en la frecuencia o volumen de las operaciones que la contraparte o el cliente realiza, o porque sus características particulares se salen de toda lógica sin una explicación que la fundamente.

No toda operación inusual es sospechosa. Es el caso de aquellas operaciones atípicas en el giro de los negocios de la contraparte, que sí tienen una explicación lícita, no hay necesidad de hacer ningún reporte, pues se puede comprobar que la operación es lícita y no da lugar a la calificación de sospechosa.

El reporte de operación sospechosa debe ser el resultado de una valoración cuidadosa y especializada, en la que se evalúe la información y se resuelva la procedencia de su reporte.

Se recuerda que en los términos del artículo 42 de la Ley 190 de 1995, los reportes realizados de buena fe a la UIAF, no comprometen la responsabilidad del reportante. El reporte a la UIAF no constituye denuncia penal ni requiere ser suscrito por empleado alguno de la empresa.

No le corresponde a la empresa tener certeza o señalar la existencia de la actividad ilícita fuente de los recursos cuestionados para generar el reporte.

No obstante lo anterior, no debe olvidarse que en el deber de denuncia penal, no se está frente a operación sospechosa, sino frente a un posible delito de LA/FT.

Toda operación sospechosa es en un comienzo simplemente inusual, en tanto que toda operación inusual no necesariamente se torna sospechosa. En otras palabras, de una inusualidad se puede colegir una sospecha, pero no siempre deriva en operación sospechosa.

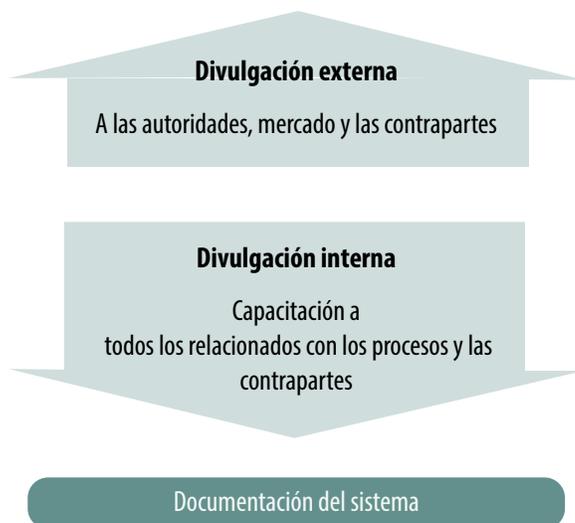
Sin embargo, se da el caso en que una operación presente desde el primer momento visos de sospecha.

Una vez identificada y analizada una operación inusual o sospechosa, deben conservarse los soportes que dieron lugar a calificarla en una u otra categoría.

Etapa cinco. Etapa de divulgación y documentación

La comunicación interna y externa eficaz es importante para asegurar la adecuada implementación de la administración de riesgo de LA/FT, la información se necesita en todos los niveles de la organización para identificar, evaluar y responder a los riesgos de LA/FT.

Gráfico 15. Comunicación



El principal instrumento de comunicación del Sistema de Administración del Riesgo LA/FT al interior de la empresa es el **Plan de Capacitación**, por lo cual, este es un elemento fundamental dentro de esta etapa.

De otra parte, la comunicación que debe hacerse en un proceso de administración de riesgo, no es solo al interior de la empresa y con las autoridades; es necesario que exista **divulgación al mercado y a las contrapartes e interesados externos**.

Así mismo, esta etapa incluye **la documentación**, la cual, en un Sistema de Administración de Riesgos de LA/FT, provee un mecanismo y herramienta de responsabilidad sobre la administración del riesgo, facilita el continuo monitoreo y revisión, provee una pista de auditoría y es la base para comunicar y compartir información.

Paso 1. Proveer un sistema documental del sistema

Se debe definir, quiénes serán los responsables de generar y administrar la documentación del Sistema de Administración del Riesgo LA/FT, dando cumplimiento a los principios de integridad, oportunidad, confiabilidad y disponibilidad de la información, todas las etapas desarrolladas por la inmobiliaria en su Sistema de Administración del Riesgo LA/FT, deben contar con un respaldo físico, que cuente con los requisitos de seguridad apropiados permitiéndose su consulta sólo por quienes están autorizados a ello y debe contar con los criterios y proceso de manejo, guarda y conservación de la información.

La documentación relacionada con el Sistema de Administración del Riesgo LA/FT, podría comprender:

Tabla 14. Responsables de generar y administrar la documentación

El análisis de contexto interno y externo. Diagnóstico de riesgo de LA/FT.	El Manual, con sus respectivos anexos que contienen los procedimientos para la identificación, medición y control de los distintos factores de riesgo de LA/FT.
Los documentos que soportan el diseño, desarrollo e implementación de las metodologías del Sistema de Administración del Riesgo de LA/FT.	Los documentos y registros que evidencien la operación efectiva del Sistema de Administración del Riesgo de LA/FT, los cuales incluyen, entre otros, la documentación e información de las contrapartes y la documentación relacionada con operaciones inusuales y reporte de operaciones sospechosas.
Los informes del directorio, el gerente, el oficial de cumplimiento, de la Auditoría, la revisoría fiscal y los órganos de control.	Los documentos que soportan la evolución de los controles.
Los documentos mediante los cuales las autoridades requieren información y sus respuestas.	Los soportes de los análisis de operaciones inusuales y sospechosas.
Los procesos disciplinarios adelantados por eventuales incumplimientos del Sistema de Administración del Riesgo de LA/FT.	Los planes y programas de capacitación y de divulgación del Sistema de Administración del Riesgo de LA/FT.
Los reportes internos y externos del Sistema de Administración del Riesgo de LA/FT.	Toda la documentación adicional que soporte de alguna forma al Sistema de Administración del Riesgo de LA/FT.

Paso 2. Diseñar y ejecutar planes de capacitación y divulgación

Programa de capacitación

Como se indicó, el principal instrumento de comunicación del Sistema de Administración del Riesgo LA/FT, al interior de la empresa, es el Plan de Capacitación, el cual se sugiere que cumpla con las siguientes condiciones:

Tabla 15. Condiciones del Plan de Capacitación

	Tener una periodicidad anual.
	Ser impartido en los procesos de inducción de los nuevos empleados y a los terceros (no empleados de la inmobiliaria) que desarrollen actividades en su nombre.
	Ser constantemente revisados y actualizados.
	Contar con mecanismos de evaluación de los resultados obtenidos con el fin de determinar la eficacia de dichos programas y el alcance de los objetivos propuestos.
	Señalar el alcance de los programas, los medios que se emplearán a para ejecutarlos y los procedimientos que se adelantarán para evaluarlos. Los programas deben constar por escrito.

Mediante el Programa de Capacitación, se debe informar y comunicar la obligación de cumplir con los lineamientos del Sistema de Administración del Riesgo de LA/FT, independientemente de las metas comerciales, tal como se debe consagrar en las políticas del Sistema.

Para el diseño y ejecución del Programa de Capacitación, se debe tener presente que se debe hacer énfasis en las tareas que a cada empleado le competen, en la aplicación de los procedimientos para la administración, prevención y control de la LA/FT.

El Programa de Capacitación debe hacer especial énfasis en la sensibilización e importancia de la administración de los riesgos asociados al LA/FT, con miras a reforzar una adecuada filosofía de administración de riesgos.

Plan de comunicación y divulgación con los interesados externos

Se debe desarrollar un Plan de Comunicación y Divulgación con los interesados externos, especialmente, con las autoridades, clientes, proveedores y otras contrapartes que hayan sido calificadas como "interesados externos", al elaborar la etapa del **diagnóstico-contexto**.

Paso 3. Divulgación de los controles para mitigar el riesgo de las LA/FT

Se deben divulgar las políticas y los procedimientos, por medio de la entrega del documento que contenga los controles, en los procesos de inducción y capacitación. De este hecho se debe dejar constancia que permita evidenciar que los funcionarios lo han leído y entendido y se comprometen a su cumplimiento.

Paso 4. Definir procedimientos para la imposición de sanciones por incumplimiento en la aplicación de controles

La empresa debe exigir a sus empleados aplicar las medidas preventivas sobre el LA/FT que impidan que pueda ser utilizada con ese propósito.

Para evitar que la inmobiliaria sea utilizada por la delincuencia organizada en el Lavado de Activos y la Financiación del Terrorismo, todos los empleados deben asumir el compromiso de aplicar, en desarrollo de sus funciones, los procedimientos tendientes a evitar que la empresa, sea utilizada directamente o a través de sus operaciones como instrumento para el Lavado de Activos y/o canalización de recursos hacia la realización de actividades terroristas.

Para el efecto, las políticas y procedimientos deben ser conocidos y aplicados por todos los empleados de la inmobiliaria, sin excepción alguna. Debe quedar constancia escrita del conocimiento por parte de los empleados del Sistema de Administración del Riesgo LA/FT.

En caso de incumplimiento de las políticas, las normas y procedimientos definidos por la inmobiliaria, y dependiendo de la gravedad del mismo, se deben aplicar las sanciones disciplinarias internas a que haya lugar.

Etapa seis. El seguimiento o monitoreo

Esta etapa tiene como principal objetivo *hacer seguimiento del Sistema de prevención de LA/FT*.

Esta etapa debe permitir a la inmobiliaria:

1. Hacer seguimiento general al Sistema.
2. Desarrollar un proceso de seguimiento efectivo que facilite la rápida detección y corrección de las deficiencias en las etapas del Sistema.
3. Asegurar que los controles sean comprensivos de todos los riesgos y que los mismos estén funcionando en forma oportuna y efectiva.

Una de las etapas más importante en todo Sistema de Administración de Riesgo, es el monitoreo o seguimiento del mismo.

La etapa de monitoreo en el esquema de administración de riesgos tiene como propósito, monitorear los riesgos, la efectividad del plan de tratamiento de los riesgos, las estrategias y el sistema de administración que se establece para controlar la implementación.

Los riesgos y la efectividad de las medidas de control necesitan ser monitoreadas para asegurar que las circunstancias cambiantes no alteren las prioridades de los riesgos, dado que pocos riesgos permanecen estáticos.

Los factores y eventos de riesgo que pueden afectar la probabilidad y las consecuencias de un resultado pueden cambiar como lo pueden hacer los factores que afectan la aptitud o el costo de las opciones de tratamiento. Por lo tanto, resulta necesario repetir con regularidad el ciclo de gestión de riesgo.

Paso 1. Definir procedimientos en la realización de actividades de monitoreo o seguimiento del Sistema de Administración de Riesgos LA/FT

La principal herramienta del monitoreo o seguimiento es la autoevaluación de riesgos y controles con el fin de establecer un enfoque que examine y evalúe la efectividad del sistema. Cada uno de los gestores de riesgo deberá hacer el seguimiento del riesgo en cada uno de los procesos.

Estos procedimientos de autoevaluación (**monitoreo**) permitirán verificar que los controles sean comprensivos de todos los riesgos y que los mismos estén funcionando en forma oportuna y eficiente.

Una vez concluida la implementación del Sistema de Administración del Riesgo LA/FT, los gestores de riesgo deben realizar una labor de revisión y evaluación del mismo a efectos de verificar la pertinencia y suficiencia del proceso de administración de riesgos de LA/FT y de los controles implementados y corregir las posibles deficiencias detectadas.

Conclusiones generales

La actividad inmobiliaria ha sido calificada como una actividad vulnerable a los riesgos de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo por diferentes organismos internacionales, con la Circular expedida por la Superintendencia de Sociedades, algunas de las empresas que realizan esta actividad, dependiendo de su tamaño e ingresos, están obligadas a contar con sistemas de autocontrol y gestión de estos riesgos y a realizar reportes a la UIAF, .

El Sistema propuesto en el presente modelo, sugiere la adopción de políticas y controles que permitan a las empresas del Sector Inmobiliario, aplicar actividades de debida diligencia, en cuanto al conocimiento del mercado, de sus contrapartes y de los bienes inmuebles.

Como se indicó a lo largo del documento, las actividades sugeridas, son totalmente adaptables y se pueden acomodar al tamaño de cada empresa, a los servicios y productos que ofrece o a los clientes o el mercado donde se desenvuelve.

La guía que se pone a consideración de los empresarios, constituye un compendio de buenas prácticas que son fácilmente aplicables y que garantizarán la organización de la compañía y la mitigación de los riesgos relacionados con el LA/FT y la extinción de dominio.

El presente modelo se encuentra publicado en la página Web de Negocios Responsables y Seguros: www.negociosresponsablesysegueros.org

Modelo de Administración del Riesgo Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo (LA/FT) para el Sector Inmobiliario

Anexos

- Anexo No. 1 Glosario
- Anexo No. 2 Normas aplicables al Sector Inmobiliario
- Anexo No. 3 Normas sobre LA/FT
- Anexo No. 4 Guía para la adopción de Buenas Prácticas para Administración del Riesgo de LA/FT en el Sector Inmobiliario-Políticas para la Administración de Riesgos de LA/FT
- Anexo No. 5 Metodologías, técnicas, herramientas y fuentes de información para la implementación del Sistema de Administración del Riesgo LA/FT
- Anexo No. 6 Modelo Matriz de Riesgos
- Anexo No. 7 Ejemplo matrices riesgos y controles
- Anexo No. 8 Tipologías
- Anexo No. 9 Señales de alerta
- Anexo No. 10 Recursos-Anexo informativo
- Anexo No. 11 Aspectos generales del LA/FT

Glosario

Aceptación de riesgo: una decisión informada de aceptar las consecuencias y probabilidades de un riesgo en particular.

Actividades delictivas: de conformidad con lo dispuesto en el Capítulo XVI de la Parte Tercera del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero (prevención de actividades delictivas), y en especial en el numeral 1 del artículo 102, para los efectos del presente Decreto, se entiende por actividades delictivas el Lavado de Activos, la Financiación del Terrorismo y la financiación de la proliferación de armas de destrucción masiva y todas las demás conductas delictivas que deban ser objeto de prevención y control, de acuerdo con los estándares internacionales y las leyes colombianas.

Administración de inmuebles: actividad que consiste en la delegación que hace un propietario o poseedor de un inmueble a una empresa inmobiliaria para la promoción, consecución de un cliente y posterior manejo del inmueble a través de un contrato de mandato.

Administración de riesgos: el conjunto de acciones realizadas por una persona para reducir su vulnerabilidad frente a la posibilidad de sufrir un daño o padecer un perjuicio, como consecuencia de un evento peligroso que la amenaza. Actividades coordinadas para dirigir y controlar los eventos de riesgo. Cultura, procesos y estructuras que están dirigidas hacia la administración efectiva de oportunidades potenciales y efectos adversos.

Administradores: son administradores, el Representante Legal, el liquidador, los miembros de juntas o consejos directivos y quienes de acuerdo con los estatutos ejerzan o detenten esas funciones.

Agentes económicos (empresas-entidades): son todas las personas que realizan operaciones económicas dentro de un sistema.

Análisis de riesgo inmobiliario: proceso mediante el cual, se estudia la idoneidad financiera y moral de una o varias personas para tomar en arriendo un inmueble en calidad de arrendatario o deudor solidario. Usualmente, el análisis de riesgo, lo hacen las empresas aseguradoras a través de un estudio de solicitud de arrendamiento.

Anticipo de arrendamientos (préstamos): es una facultad que tiene el administrador cuando un inmueble ha sido arrendado y por ende su renta se encuentra garantizada y asegurada o afianzada. Estos anticipos se otorgan bajo la modalidad de préstamos de consumo.

Arrendamiento: un “contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio un precio determinado” (Artículo 1973, Código Civil).

Asesoría de inversión de inmuebles: consiste en el análisis del valor, las perspectivas de valorización, la rentabilidad, las alternativas de financiación y el arrendatario (en caso de estar alquilado) o posibles

arrendatarios, entre otros, de un inmueble o de un portafolio inmobiliario, para asesorar y definir la inversión de los mismos.

Asociados: son los denominados socios o accionistas, es decir, aquellas personas que en asociación con otra u otras, constituyen una sociedad mercantil con fines de lucro, participando en las pérdidas y beneficios. Cuando dicha persona es socio de una empresa donde el capital está representado en acciones se usa el término accionista.

Beneficiario final: toda persona natural o jurídica que, sin tener la condición de cliente o contraparte, es la propietaria o destinataria de los recursos o bienes objeto del contrato o se encuentra autorizada o facultada para disponer de los mismos

Comercio ilícito: es toda práctica o conducta prohibida por las normas, relativa a la producción, envío, recepción, posesión, distribución, venta o compra, incluida cualquier práctica o conducta destinada a facilitar esa actividad, tal como, el contrabando, la violación de la propiedad intelectual, la fabricación ilícita de determinados productos y la subfacturación.

Comité de Basilea (Comité de Supervisión Bancaria de Basilea): organización formada en 1975, por los presidentes de los Bancos Centrales del Grupo de los Diez (Países), integrada por autoridades en Supervisión Bancaria de los siguientes países: Bélgica, Canadá, Francia, Alemania, Italia, Japón, Luxemburgo, Holanda, Suecia, Suiza, Reino Unido y los Estados Unidos.

Compartir el riesgo: compartir con otra de las partes el peso de la pérdida o del beneficio de la ganancia proveniente de un riesgo particular.

Compraventa: "contrato en que una de las partes se obliga a transmitir la propiedad de una cosa y la otra a pagarla en dinero. El dinero que el comprador da por la cosa vendida se llama precio" (Artículo 905, Código del Comercio).

Consecuencia: el producto de un evento expresado cualitativa o cuantitativamente, sea este una pérdida, perjuicio, desventaja o ganancia. Podría haber un rango de productos posibles asociados a un evento.

Contrapartes: personas naturales o jurídicas con las cuales el sujeto obligado tiene vínculos de negocios, contractuales o jurídicos de cualquier orden, que puedan ser generadoras de riesgo. Son consideradas contrapartes, entre otros, las siguientes: proveedores, contratistas, usuarios, empleados, socios, canales de distribución de los productos o de ejecución de los servicios.

Control del Riesgo de LA/FT: comprende la implementación de políticas, procesos, prácticas u otras acciones existentes que actúan para minimizar el Riesgo LA/FT en las operaciones, negocios o contratos que realice la empresa.

COSO (The Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission): es una iniciativa que se dedica a proporcionar liderazgo de pensamiento a través de la elaboración de marcos y orientaciones sobre la gestión del riesgo, control interno y disuasión del fraude.

Corredor inmobiliario: persona que, por su especial conocimiento en el mercado de la finca raíz, se ocupa como agente inmobiliario de la tarea de entablar una relación entre dos o más personas, naturales

o jurídicas, con el fin de que celebren un negocio sobre inmuebles, tales como la compraventa o el arrendamiento, sin estar vinculado a las partes por relación de colaboración, dependencia, mandato o representación.

Corretaje: es la función jurídica que ejerce una inmobiliaria como intermediario para arrendar, vender o administrar inmuebles, sin vínculos con la (s) parte (s) interviniente (s), en donde una parte denominada corredor, pone en contacto a ofertante y demandante de bienes o servicios para celebrar un negocio jurídico.

Corretaje de hipotecas: es la labor de intermediación que efectúa una inmobiliaria entre un prestamista/acreador y un propietario/prestatario donde este último recibe un dinero a cambio de hipotecar su inmueble como garantía a favor del prestamista comprometiéndose a pagar en un término y a una tasa de interés determinada.

Corrupción (CO): Transparencia Internacional define la corrupción como el mal uso del poder encomendado para obtener beneficios privados. Esta definición incluye tres elementos: 1) El mal uso del poder. 2) Un poder encomendado, es decir, puede estar en el sector público o privado. 3) Un beneficio privado, que no necesariamente se limita a beneficios personales para quien hace mal uso del poder, sino que puede incluir a miembros de su familia o amigos.

Corrupción privada: delito tipificado en la Ley 1474 de 2011 (Ley anticorrupción), en el cual incurre la persona que directamente o por interpuesta persona ofrezca o conceda a directivos, administradores, empleados o asesores de una sociedad, asociación o fundación una dádiva o cualquier beneficio no justificado para que le favorezca a él o a un tercero.

Costumbre mercantil: es un conjunto de actividades o prácticas comerciales reiteradas y constantes frente a un hecho específico, creada por usos sociales, ampliamente conocidas por un grupo de personas y que deben cumplir requisitos para determinar su viabilidad legal y poder ser certificadas: uniformidad, publicidad, reiterada y carencia de una Ley que la regule.

Criterios de riesgo: términos de referencia mediante los cuales se evalúa la importancia del riesgo y se califica, con el fin de tomar controles frente al mismo.

Debida Diligencia (Due Diligence en inglés): equivale a ejecutar algo con suficiente cuidado. Se concibe como actuar con el cuidado que sea necesario para evitar la posibilidad de llegar a ser considerado culpable por negligencia y de incurrir en las respectivas responsabilidades administrativas, civiles o penales. Las actividades de debida diligencia pueden ser clasificadas como debida diligencia simplificada, estándar o mejorada, dependiendo del nivel de riesgo de la contraparte o Factor de Riesgo.

Evaluación del control: revisión sistemática de los procesos para garantizar que los controles aún son eficaces y adecuados.

Evaluación de proyectos inmobiliarios: consiste en el estudio de la viabilidad técnica, jurídica, de mercado y financiera de un proyecto inmobiliario con el propósito de determinar la rentabilidad del mismo, el nivel de riesgo y seleccionar el mejor producto a construir en el desarrollo inmobiliario.

Evaluación de Riesgos: el proceso global de análisis de riesgo y evaluación de riesgo. El proceso utilizado para determinar las prioridades de administración de riesgos comparando el nivel de riesgo respecto de estándares predeterminados, niveles de riesgo objetivos u otro criterio.

Evento: un incidente o situación, que ocurre en un lugar particular durante un intervalo de tiempo particular.

Evitar un riesgo: una decisión informada de no verse involucrado en una situación de riesgo.

Financiamiento de riesgos: los métodos aplicados para fondear el tratamiento de riesgos y las consecuencias financieras de los riesgos.

Factores de Riesgo de LA/FT: son los agentes generadores de Riesgo de LA/FT en una entidad y se deben tener en cuenta para identificar las situaciones que puedan generarle este riesgo en las operaciones, negocios o contratos que realiza. Se definen como Factores de Riesgo de LA/FT; las contrapartes, los productos, actividades o servicios, los canales y las áreas geográficas o jurisdicciones.

Fraccionamiento: tipología de Lavado de Activos que consiste en realizar múltiples operaciones, generalmente, en montos inferiores y muy cercanos al límite establecido para el control a las transacciones en efectivo. Esta modalidad se señala en varias oportunidades en el documento de tipologías regionales de GAFISUD (hoy GAFILAT).

Franquicia: es un tipo de contrato utilizado en el comercio, mediante el cual una parte llamada franquiciador cede a otra llamada franquiciado la licencia de una marca para su explotación comercial así como los métodos, procedimientos y tecnología a cambio de pagos periódicos.

Frecuencia: una medida del coeficiente de ocurrencia de un evento expresado como la cantidad de ocurrencias de un evento en un tiempo dado. Ver también Probabilidad.

Financiación del Terrorismo (FT): Financiación del Terrorismo es la recolección o suministro de fondos con el conocimiento que van a ser usados total o parcialmente para cometer actos de terrorismo o para contribuir en la comisión de actos terroristas. Corresponde a las conductas contempladas en el artículo 345 del Código Penal, modificado por el artículo 16 de la Ley 1121 de 2006.

Fuentes de riesgo: son los agentes generadores de Riesgo de LA/FT en una empresa y se deben tener en cuenta para identificar las situaciones que puedan generarle este riesgo en las operaciones, negocios o contratos que realiza.

GAFI-FATF: Grupo de Acción Financiera. También conocido como Grupo de Acción Financiera Internacional. Organismo intergubernamental constituido en 1989, que tiene como propósito desarrollar y promover políticas y medidas para combatir el Lavado de Activos y la Financiación del Terrorismo y la financiación de la proliferación de armas de destrucción masiva, mediante las recomendaciones emitidas por dicho organismo.

GAFILAT (antes GAFISUD): el Grupo de Acción Financiera de Latinoamérica, es una organización intergubernamental de base regional que agrupa países de América del Sur y Centroamérica; para combatir el Lavado de Activos y la Financiación del Terrorismo. Lo hace a través del compromiso de mejora continua

de las políticas nacionales contra ambos temas y la profundización en los distintos mecanismos de cooperación entre los países miembros.

Gerencia de proyectos: gestión inmobiliaria efectuada por una persona o empresa en la dirección, administración y control de los intereses de los propietarios de un proyecto. Involucra los aspectos de índole administrativo, legal, técnico, comercial, económico y financiero para el desarrollo de un proyecto inmobiliario.

Gestión de Riesgos de LA/FT: la aplicación sistemática de políticas, procedimientos, estructuras y prácticas de administración a las tareas de establecer el contexto, identificar, analizar, evaluar, tratar, monitorear y comunicar los riesgos relacionados con el Lavado de Activos y la Financiación del Terrorismo.

Herramientas: son los medios que utiliza la empresa para prevenir que se presente el Riesgo de LA/FT y para detectar operaciones intentadas, inusuales o sospechosas. Dentro de dichas herramientas se deben mencionar, entre otras, las señales de alerta, indicadores de operaciones inusuales, programas para Administración de Riesgos empresariales y hojas electrónicas de control

Identificación de riesgos: es un proceso iterativo, basado del análisis de los factores internos y externos que afectan a la entidad, en sus objetivos y políticas, que permite conocer las amenazas y riesgos a los que puede estar expuesta. En este proceso se determina qué puede suceder (evento de riesgo), por qué y cómo (causas posibles).

Inmobiliaria: persona natural con establecimiento de comercio o persona jurídica, legalmente constituida, dedicada a la promoción, gerencia y venta de proyectos inmobiliarios, arrendamiento y administración de inmuebles, corretaje en venta y arriendo, avalúo de inmuebles, intermediación de hipotecas, consultoría y asesoría inmobiliaria, administración de propiedad horizontal.

Interesados (partes interesadas) grupos de interés o stakeholders: aquellas personas grupos de individuos u organizaciones que pueden afectar, ser afectados por, o percibir ellos mismos ser afectados (positiva o negativamente) por una decisión o actividad.

Interesados externos en el Sistema de Administración del Riesgo de LA/FT: interesados (bajo la definición anterior) en el Sistema de Administración del Riesgo de LA/FT que no pertenecen a la empresa.

Interesados internos en el Sistema de Administración del Riesgo de LA/FT: todas aquellas personas o cargos de la empresas con funciones y responsabilidades en el diseño, adopción y aplicación del Sistema de Administración del Riesgo de LA/FT y a quienes se le deben asignar responsabilidades específicas en la Manual de Prevención del Riesgo de LA/FT.

Lavado de Activos (LA): proceso en virtud del cual los bienes de origen delictivo se integran en el sistema económico legal con apariencia de haber sido obtenidos de forma lícita. Corresponde a las conductas contempladas en el artículo 323 del Código Penal, adicionado por el artículo 8 de la Ley 747 de 2002 y modificado por el artículo 16 de la Ley 1121 de 2006, modificado por el artículo 42 de la Ley 1453 de 2011, el art. 33 de la Ley 1474 de 2011 y artículo 11 de la Ley 1762 de 2015.

Listas restrictivas: relación de personas o empresas, frente a quienes la entidad se abstendrá o buscará terminar relaciones jurídicas o de cualquier otro tipo

Listas nacionales e internacionales: relación de personas y empresas que de acuerdo con el organismo que las publica, pueden estar vinculadas con actividades de Lavado de Activos o Financiación del Terrorismo, como lo son las listas del Consejo de Seguridad de las Naciones Unidas, que son vinculantes para Colombia. Adicionalmente, pueden ser consultadas por Internet otras listas como OFAC, INTERPOL, Policía Nacional, entre otras.

Listas OFAC: listas emitidas por la Oficina de Control de Activos Extranjeros (OFAC) del Departamento del Tesoro de los Estados Unidos. Contienen nombres de narcotraficantes especialmente señalados (Significant Designated Narcotics Traffickers (SDNT list)), narcotraficantes extranjeros significativos (Significant Foreign Narcotic Traffickers (SFNT list)), terroristas globales especialmente señalados (Significant Designated Global Terrorists (SDGT list)), cabecillas de organizaciones criminales o terroristas o que representan uno o todos los riesgos antes señalados.

Listas de las Naciones Unidas: listas emitidas por el Consejo de Seguridad de las Naciones Unidas de personas y entidades asociadas con organizaciones terroristas. Estas listas son vinculantes para Colombia conforme al Derecho Internacional.

Mandato inmobiliario: contrato mediante el cual, un propietario de inmueble confía a una inmobiliaria la promoción, arrendamiento y administración de uno o más inmuebles a nombre de esta pero por cuenta y riesgo del propietario. Es un contrato bilateral, consensual y oneroso.

Máximo Órgano Social: se le conoce como junta de socios o asamblea de accionistas y se conforma cuando se reúnen los socios o los accionistas, respectivamente.

Monitoreo o seguimiento: es el proceso continuo y sistemático mediante el cual se verifica la eficiencia y la eficacia de una política o de un proceso, mediante la identificación de sus logros y debilidades para recomendar medidas correctivas tendientes a optimizar los resultados esperados. Es condición para rectificar o profundizar la ejecución y para asegurar la retroalimentación entre los objetivos, los presupuestos teóricos y las lecciones aprendidas a partir de la práctica.

Omisión de denuncia de particular: consiste en tener conocimiento de la comisión de los delitos señalados en el artículo 441 del Código Penal y no denunciarlos ante las autoridades competentes.

Operación intentada: se configura cuando se tiene conocimiento de la intención de una persona natural o jurídica de realizar una operación sospechosa, pero no se perfecciona por cuanto quien intenta llevarla a cabo desiste de la misma o porque los controles establecidos o definidos por la empresa no permitieron realizarla. Estas operaciones también deberán reportarse a la UIAF.

Operaciones inusuales: operaciones que realizan las personas naturales o jurídicas, que por su número, cantidad o características, no se enmarcan dentro de los sistemas y prácticas normales de los negocios de una industria o sector determinado. Transacciones cuya cuantía o características no guardan relación con la actividad económica de los clientes o que por su número, por las cantidades transadas o por otras de sus características particulares se salen de los parámetros de normalidad establecidos para determinado rango de mercado de los usuarios.

Operaciones sospechosas: operaciones que realizan las personas naturales o jurídicas, que por su número, cantidad o características, no se enmarcan dentro de los sistemas y prácticas normales de los

negocios de una industria o sector determinado, y de acuerdo con los usos y costumbres de la actividad que se trate, no hayan podido ser razonablemente justificadas. Cuando se detecten esta clase de operaciones, deben ser reportadas a la UIAF.

Permuta: es un contrato en que una de las partes se obliga a transmitir la propiedad de una cosa y la otra a pagarla, parte en dinero y parte en otra cosa. Se entenderá permuta si la cosa vale más que el dinero (Artículo 1955, Código Civil).

Personas Expuestas Políticamente (PEP): individuos nacionales o extranjeros, que cumplen o a quienes se les han confiado funciones públicas prominentes, como por ejemplo los Jefes de Estado o de Gobierno, políticos de alto nivel, funcionarios gubernamentales o judiciales de alto nivel o militares de alto rango, ejecutivos de alto nivel de corporaciones estatales, funcionarios de partidos políticos importantes.

Pitufeo: el pitufeo o trabajo de hormiga, consiste en realizar pequeñas operaciones con el fin de eludir el reporte de transacciones que superen determinada cuantía.

Políticas: son los lineamientos, orientaciones o aspectos que fundamentan la Prevención y el Control del Riesgo de LA/FT en la empresa. Deben hacer parte del proceso de Gestión de Riesgos de LA/FT.

Promoción de proyectos: es la gestión de planificación, dirección, administración y control de los intereses de un grupo de inversionistas para la iniciación de un proyecto inmobiliario.

Reportes internos: son aquellos que se manejan al interior de la empresa están dirigidos al oficial de cumplimiento y pueden ser efectuados por cualquier empleado o miembro de la organización, que tenga conocimiento de una posible operación intentada, inusual o sospechosa.

Riesgo: la posibilidad de que suceda algo que tendrá un impacto sobre los objetivos de la empresa. Se le mide en términos de consecuencias y probabilidades.

Riesgo de Corrupción: para la “Estrategia para la construcción del Plan Anticorrupción y la Atención al Ciudadano” se entiende por riesgo de Corrupción la posibilidad de que por acción u omisión, mediante el uso indebido del poder, de los recursos o de la información, se lesionen los intereses de una entidad y en consecuencia del Estado, para la obtención de un beneficio particular.

Riesgo de LA/FT: es la posibilidad de pérdida o daño que puede sufrir la entidad, por su propensión a ser utilizada directamente o a través de sus actividades, como instrumento para el Lavado de Activos y/o canalización de recursos hacia la realización de actividades terroristas, o cuando se pretenda el ocultamiento de activos provenientes de dichas actividades.

El Riesgo de LA/FT se materializa a través de los riesgos asociados, estos son: el legal, reputacional, operativo y de contagio, a los que se expone la entidad, con el consecuente efecto económico negativo que ello puede representar para su estabilidad financiera cuando es utilizada para tales actividades.

Riesgo reputacional: posibilidad de pérdida en que incurre una entidad por desprestigio, mala imagen, publicidad negativa, cierta o no, respecto de la institución y sus prácticas de negocios, que cause pérdida de clientes, disminución de ingresos o procesos judiciales.

Riesgo legal: posibilidad de pérdida en que incurre una entidad al ser sancionada u obligada a indemnizar daños como resultado del incumplimiento de normas o regulaciones y obligaciones contractuales.

El riesgo legal surge también como consecuencia de fallas en los contratos y transacciones, derivadas de actuaciones malintencionadas, negligencia o actos involuntarios que afectan la formalización o ejecución de contratos o transacciones.

Riesgo operativo: posibilidad de incurrir en pérdidas por deficiencias, fallas o inadecuaciones, en el recurso humano, los procesos, la tecnología, la infraestructura o por la ocurrencia de acontecimientos externos. Esta definición incluye el riesgo legal y reputacional, asociados a tales factores.

Riesgo de contagio: posibilidad de pérdida que una entidad puede sufrir, directa o indirectamente, por una acción o experiencia de un vinculado.

El relacionado o asociado incluye personas naturales o jurídicas que tienen posibilidad de ejercer influencia sobre la entidad.

Riesgo inherente: nivel de riesgo propio de la actividad, sin tener en cuenta el efecto de los controles.

Riesgo residual o neto: es el nivel resultante del riesgo después de aplicar los controles.

Reducción de riesgos: una aplicación selectiva de técnicas apropiadas y principios de administración para reducir las probabilidades de una ocurrencia, o sus consecuencias, o ambas.

Retención de riesgos: intencionalmente o sin intención retener la responsabilidad por las pérdidas, o la carga financiera de las pérdidas o sus consecuencias dentro de la organización.

Reporte de Operaciones Sospechosas (ROS): reporte de una operación sospechosa que la empresa efectúa a la Unidad de Información y Análisis Financiero.

Probabilidad: una medida del coeficiente de ocurrencia de un evento expresado como la cantidad de ocurrencias de un evento en un tiempo dado.

Segmentación: proceso por medio del cual se lleva a cabo la separación de elementos en grupos homogéneos al interior de ellos y heterogéneos entre ellos. La separación se fundamenta en el reconocimiento de diferencias significativas en sus características (variables de segmentación).

Señales de alerta: hechos, situaciones, eventos, cuantías, indicadores cuantitativos y cualitativos, razones financieras y demás información que la entidad determine como relevante, a partir de los cuales se puede inferir oportuna y/o prospectivamente la posible existencia de un hecho o situación que escapa a lo que la empresa determine como normal.

Tipologías: son estudios que analizan fenómenos, sectores, tendencias o modalidades por las cuales se realizan operaciones de Lavado de Activos, Financiación del Terrorismo o corrupción.

Titularización de bienes raíces: es un proceso de venta de un inmueble a una o varias personas a través de títulos valores que pueden ser negociados sin afectar el proceso de construcción o funcionamiento del edificio. Se divide la propiedad en varias unidades (títulos) adquiridos por inversionistas. La actividad

productiva es administrada bajo un esquema similar al fideicomiso. Los tenedores de títulos inmobiliarios obtienen utilidades por la actividad propia y la rentabilidad por valorización del inmueble.

Transferir riesgos: cambiar la responsabilidad o carga por las pérdidas a una tercera parte mediante legislación, contrato, seguros u otros medios.

Tratamiento del riesgo: proceso de selección e implementación de medidas para modificar el riesgo.

Unidad de Información y Análisis Financiero (UIAF): Unidad Administrativa Especial adscrita al Ministerio de Hacienda y Crédito Público que tiene como objetivo prevenir y detectar posibles operaciones de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo en diferentes sectores de la economía. Así mismo, impone obligaciones de reporte de operaciones a determinados sectores económicos

Valoración del riesgo: proceso total de identificación del riesgo, análisis del riesgo y evaluación del riesgo.

Normas aplicables al Sector Inmobiliario

Tabla 1. Leyes

Ley	Tema que regula
Ley 9 de 1989	Avalúos por afectación de inmuebles por causa de obra pública.
Ley 160 de 1994	Elaboración de avalúos comerciales para fines de reforma agraria.
Ley 388 de 1997	Por la cual se modifica la Ley 9 de 1989 y la Ley 2 de 1991. Procedimiento para la enajenación voluntaria y forzosa, procedimiento para expropiación, indemnización y forma de pago, efecto plusvalía, procedimiento y forma de cálculo.
Ley 546 de 1999	Avalúos comerciales para la Ley de Vivienda.
Ley 550 de 1999	Avalúos comerciales en procesos de reestructuración.
Ley 675 de 2001	Propiedad horizontal.
Ley 820 de 2003	Régimen de arrendamiento de vivienda urbana.
Ley 1209 de 2008	Seguridad en piscinas (caso propiedad horizontal).
Ley 1480 de 2011	Estatuto de protección al consumidor.
Ley 1581 de 2012	Régimen general de protección de datos personales.
Ley 1673 de 2013	Actividad del evaluador.

Tabla 2. Decretos

Entidad que lo emite	Decreto	
Presidencia de la Republica	Decreto 410 de 1971 código de comercio-artículos 518 al 524	Arrendamiento de locales comerciales.
	Decreto 410 de 1971 código de comercio-artículos 1340 al 1346	Corretaje.
	Decreto 3817 de 1982	Por el cual se dictan normas sobre control de arrendamientos de bienes inmuebles ubicados en áreas urbanas.
	Decreto 2221 de 1983	Arrendamientos.
	Decreto 2649 de 1993	Valoración de propiedades, planta y equipo.
	Decreto 1420 de 1998	Normas, procedimientos y criterios para la elaboración de avalúos comerciales.
	Decreto 2150 de 1995	Procedimiento para la selección de evaluadores.
	Decreto 51 de 2004	Por el cual se reglamentan los artículos 28, 29, 30 y 33 de la Ley 820 de 2003.
Ministerio de Comercio, Industria y Turismo	Decreto 1377 de 2013	Reglamenta parcialmente la Ley 1581/12.

Tabla 3. Circulares y resoluciones

Entidad	Normatividad	Materia
Instituto Geográfico Agustín Codazzi	Resolución 620 de 2008	Normas y procedimientos para la elaboración de avalúos comerciales.
Contaduría General de la Nación	Circular externa 045 de 2001	Instrumentos para la realización de avalúos para efectos contables de los bienes inmuebles de los entes públicos.

Normas sobre LA/FT

Es indispensable conocer las normas que regulan estas materias en Colombia. Estas se encuentran disponibles en la página web del Programa NRS (www.negociosresponsablesyseguros.org).

Tabla 4. Leyes

Ley	Tema que regula
Ley 190 de 1995	Moralidad en la administración pública y corrupción administrativa.
Ley 270 de 1996	Estatutaria de la administración de justicia.
Ley 526 de 1999	Crea la unidad de información y análisis financiero.
Ley 599 del 2000	Código Penal.
Ley 643 de 2001	Monopolio rentístico de juegos de suerte y azar.
Ley 747 de 2002	Modifica el Código Penal.
Ley 793 de 2002	Extinción de dominio.
Ley 970 de 2005	Por medio de la cual se aprueba la convención de las naciones unidas contra la corrupción, adoptada por la Asamblea General de las Naciones Unidas.
Ley 1108 de 2006	Por la cual se aprueba la convención interamericana contra el terrorismo.
Ley 1121 de 2006	Expide normas para la prevención, investigación y sanción de la Financiación del Terrorismo.
Ley 1231 de 2008	Se unifica la factura como título valor.
Ley 1357 de 2009	Se modifica el Código Penal.
Ley 1369 de 2009	Régimen de servicios postales.
Ley 1393 de 2010	Se definen rentas de destinación específica para la salud, se adoptan medidas para promover actividades generadoras de recursos para la salud, para evitar la evasión y la elusión de aportes a la salud, se redireccionan recursos al interior del sistema de salud y se dictan otras disposiciones.
Ley 1453 de 2011	Modifica el Código Penal, el Código de Procedimiento Penal, Código de la Infancia y Adolescencia, las reglas sobre extinción de dominio y se dictan otras disposiciones en materia de seguridad.
Ley 1474 de 2011	Estatuto anticorrupción. Se dictan normas orientadas a fortalecer los mecanismos de prevención, investigación y sanción de actos de corrupción y la efectividad del control de la gestión pública.

Ley	Tema que regula
Ley 1453 de 2011	Modifica el Código Penal y las reglas sobre extinción de dominio.
Ley 1445 de 2011	Clubes con deportistas profesionales. Contiene algunas disposiciones para la prevención del Lavado de Activos y actividades ilícitas incluido un mecanismo de verificación de aportes a cargo de la UIAF.
Ley 1573 de 2012	Por medio de la cual se aprueba la convención para combatir el cohecho de servidores públicos extranjeros en transacciones comerciales internacionales.
Ley 1508 de 2012 artículo 23	Esquemas de asociación público Privada. Determina una declaración de beneficiarios y origen de los recursos en los esquemas de asociación pública privada.
Ley 1762 de 2015	Por medio de la cual se adoptan instrumentos para prevenir, controlar y sancionar el contrabando, el Lavado de Activos y la evasión fiscal. Se adicionan funciones al Revisor Fiscal, relacionado con reportes a la UIAF.

Tabla 5. Decretos

Entidad que lo emite	Decreto	Tema que regula
Presidencia de la Republica	Decreto 663 de 1993 estatuto orgánico del sistema financiero artículos 102 a 107 Modificados por la Ley 1121 de 2006 y Ley 795 de 2003,	Mecanismos de control para la prevención del Lavado de Activos y Financiamiento del Terrorismo.
	Decreto 1957 de 2001	Reglamenta el deber de información de los notarios.
	Decreto 1497 de 2002	UIAF, información solicitada a entidades públicas- sectores económicos obligados a informar sobre operaciones.
	Decreto ley 356 de 1994	Por el cual se expide el estatuto de vigilancia y seguridad privadas. Modificado por el Decreto 19 de 2012 del 10 de enero de 2012.
	Decreto 3420 de 2004	Comisión de coordinación Interinstitucional para el control del Lavado de Activos.
	Decreto 4142 de 2011	Crea la empresa industrial y comercial del estado administradora del monopolio rentístico de los juegos de suerte y azar: Coljuegos.
	Decreto 4144 de 2011	Por el cual se determina la adscripción del Consejo Nacional de Juegos de Suerte y Azar y se reasignan funciones.
Ministerio de Hacienda y Crédito Publico	Decreto 2555 de 2010	Entidades que Administran sistemas de pago de bajo valor y corresponsales no bancarios.
	Decreto 3160 de 2011	Reglamenta el mecanismo de verificación de aportes en clubes con deportistas profesionales a cargo de la UIAF.

Ministerio de Hacienda y Crédito Público	Decreto 1068 de 2015	Decreto Único del Ministerio de Hacienda y Crédito Público
	Decreto 390 de 2016	Por el cual se establece la regulación aduanera
Ministerio de Comercio, Industria y Turismo	Decreto 2669 de 2012	Reglamenta la actividad de factoring. Determina que los administradores de los factores son responsables del cumplimiento de las normas que regulan el LA/FT.

Tabla 6. Circulares y resoluciones Superintendencias

Entidad	Normatividad	Materia
Superintendencia de Sociedades	Circular externa 100-004 de 2009	Recomendaciones para contrarrestar el riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo
	Circular externa 100-00006 de 2015	Circular Básica Jurídica – Capítulo X Sistema de Autocontrol y Gestión del Riesgo de LA/FT, reporte obligatorio de información a la UIAF. Sector Inmobiliario Sector de explotación de minas y canteras Sector de servicios jurídicos Sector de servicios contables, de cobranza y/o calificación crediticia Sector de comercio de vehículos, sus partes piezas y accesorios Sector de construcción de edificios Cualquier otro sector con ingresos totales iguales o superiores a 160.000 SMMLV
Superintendencia de Vigilancia y Seguridad Privada	Circular externa 003 de 2009	SARLA/FT.
	Circular externa 008 de 2011	SARLA/FT.
Superintendencia Financiera	Capítulo VII, título I, parte III - circular básica jurídica	Instrucciones en materia de Prevención y Control de Lavado de Activos y de la Financiación del Terrorismo a los emisores no vigilados por la SFC.
	Capítulo IV, título IV, parte I - circular básica jurídica	Instrucciones relativas a la administración del riesgo de Lavado de Activos y de la Financiación del Terrorismo.
	Circular externa 010 de 2013	Reportes a la UIAF y precisiones al SARLAFT
	Carta circular 110 de 2015	Convenio Interadministrativo de Cooperación celebrado entre el Ministerio de Relaciones Exteriores, la Fiscalía General de la Nación, la Superintendencia Financiera de Colombia y la Unidad de Información y Análisis Financiero (UIAF)

Superintendencia de Economía Solidaria	Circular básica jurídica 2015	Prevención y control del LA/FT en las cooperativas de ahorro y crédito y multiactivas e integrales con sección de ahorro y crédito
	Carta circular 008 de 2013	Reportes a la UIAF
	Circular externa 006 de 2014	Instrucciones para la prevención y el control del Lavado de Activos y de la Financiación del Terrorismo en las organizaciones de economía solidaria que no ejercen actividad financiera.
	Circular externa 03 de 2016	Modifica la CBJ Requisitos del Oficial de Cumplimiento Reportes a la UIAF
Superintendencia de Notariado y Registro	Instrucción administrativa 07 de 2007	Mecanismos para la prevención y control del LA/FT.
	Circular externa 1536 de 2013	Sistema Integral para la Prevención y Control del Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo SIPLAFT en el Sector Notariado
Superintendencia de Puertos y Transporte	Circular externa 011 de 2011	Sistema de administración del Riesgo de LA/FT para empresas transportadoras de vehículos de carga.
	Circular externa 06 de 2012	Modifica la circular externa 011 de 2011.
	Circular externa 20 de 2012	Envío de información a las empresas transportadoras de carga terrestre
	Circular externa 40 de 2013	Alcance de las obligaciones previstas en la circular externa 11.
Superintendencia Nacional de Salud	Circular única 47 de 2007	Mecanismos de control y prevención de Lavado de Activos juegos de suerte y azar.
	Circular 49 de 2008	
	Circular externa 009 de 2016	Instrucciones relativas al Sistema de Administración de Riesgos del Lavado de Activos y la Financiación del Terrorismo SARLAFT, para los Agentes del Sistema General de Seguridad Social en Salud

Tabla 7. Unidad de Análisis e Información Financiero (UIAF)

Resolución	Sector
Resolución 285 de 2007	Comercio exterior.
Resolución 212 de 2009	Comercio exterior.
Resolución 017 de 2016	Comercio exterior.
Resolución 239 de 2013	Notarios.

Resolución 101 de 2013	Compraventa vehículos.
Resolución 363 de 2008	Empresas exportadoras e importadoras de oro, comercializadoras de oro y fundidoras de oro.
Resolución 059 de 2013	Profesionales de compra y venta de divisas.
Resolución 260 de 2013	Juegos de suerte y azar.
Resolución 154 de 2013	Juegos de suerte y azar.

Tabla 8. DIAN

Entidad	Normatividad	Materia
DIAN	Circular 170 de 2002	Prevención y control del LA/FT entidades vigiladas.
	Circular 028 de 2011	Sustituye la Circular 170 de 2002 en su aplicación frente a los profesionales de compra y venta de divisas en efectivo y cheques de viajero.
	Resolución 3416 de 2006	Por medio de la cual se establecen los requisitos y las condiciones para ejercer la actividad como profesional de compra y venta de divisas en efectivo y cheques de viajero de las personas residentes en el país.
	Resolución 060 de 2016	Requisitos, condiciones y procedimiento para acceder al registro de profesionales de compra y venta de divisas en efectivo y cheques de viajero.

Tabla 9. Otras entidades relevantes

Entidad	Normatividad	MATERIA
Ministerio de las Tecnologías de la Información y Comunicaciones (MINTIC)	Resolución 3677 de 2013	Sistema de Administración de Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo para los operadores postales de pago
	Resolución 1334 de 2012	Régimen de reporte de información a la UIAF para los operadores de servicios postales de pago y el operador postal oficial.
Banco de la Republica	Resolución externa 8 de 2000	Régimen de cambios internacionales.
	Resolución externa 5 de 2003	Modifica el régimen de cambios internacionales.
	Resolución externa 6 de 2004	Modifica la resolución 8 de 2000.
	Resolución externa 2 de 2006	Régimen de cambios.
	Resolución externa 3 de 2006	Servicios financieros de correos.
	Resolución externa 3 de 2013	Por la cual se expiden regulaciones en materia cambiaria.

Ministerio de Comercio, Industria y Turismo	Decreto 526 de 2009	Promotores y liquidadores. La solicitud de inscripción de personas jurídicas debe contener: "autorización para que la superintendencia de sociedades consulte [...] El Sistema para la Prevención y Control del Lavado de Activos (SIPLA)".
Coldeportes	Circular 10 de 2011	Instrucciones sobre presentación de información de los clubes con deportistas profesionales a la UIAF.
	Circular 002 de 2013	Adopción del Sistema Integral para la Prevención y Control del Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo (SIP-LAFT) para clubes profesionales de fútbol
	Circular 003 de 2013	Modifica la Circular 002 de 2013
Coljuegos	Resolución 260 de 2013	Requisitos para la adopción e implementación del SI-PLA/FT en las empresas del sector de juegos de suerte y azar localizados y novedosos autorizados por Coljuegos.
	Resolución 1879 de 2013	
	Resolución 1295 de 2013	Por medio de la cual se adiciona la resolución 260/2013.
Consejo Nacional de Juegos de Suerte y Azar	Acuerdo 097 de 2014	Requisitos para la adopción e implementación del sistema de prevención y control del Lavado de Activos y de la Financiación del Terrorismo (SIPLA/FT) en los juegos cuya explotación corresponda a las entidades territoriales.
	Acuerdo 237 de 2015	Modifica el Acuerdo 097 de 2014

Guía para la adopción de Buenas Prácticas para Administración del Riesgo de LA/FT en el Sector Inmobiliario

Los Códigos de Ética de las inmobiliarias, son el conjunto de disposiciones aprobadas y adoptadas por cada empresa, que regulan la conducta y actuaciones de la empresa en su relación con las contrapartes y en el desarrollo de todos sus negocios, así mismo, recopilan los valores, normas y principios que deben tener en cuenta los dueños, directivos, empleados, corredores y demás canales que intervienen en los negocios realizados.

Las normas que defina cada empresa, deben velar porque el cumplimiento de las metas y objetivos comerciales, se realice dentro de los principios de eficiencia, honestidad, combatiendo la corrupción y las malas prácticas de negociación. Así mismo, resulta de vital importancia, que en los códigos que se establezcan, se haga especial énfasis en la prevención del Lavado de Activos y la Financiación del Terrorismo.

Los Códigos adoptados por la inmobiliaria deben surgir de la voluntad institucional de operar y hacer negocios dentro de los principios y valores éticos y buscan el compromiso de directivas y personal en general.

Las inmobiliarias podrán acoger el Código de Ética adoptado por FEDELONJAS.

Las Recomendaciones del GAFI

El GAFI en sus 40 Recomendaciones, incluye a los agentes inmobiliarios como una de las Actividades y Profesionales No Financieras Designadas (APNFD), a quienes se aplican los requisitos de debida diligencia establecidos en las Recomendaciones 10, 11, 12, 15 y 17, que sugieren tener en cuenta actividades y controles relacionados con:

Gráfico 1. Recomendaciones del GAFI

Conocimiento del cliente (aplicable a todas las contrapartes)

Registro de las operaciones realizadas por las contrapartes

Identificación del PEP'S

Dependencia de terceros (adecuado conocimiento y registro de las operaciones de los terceros)

Las recomendaciones del GAFI fueron incluidas dentro del marco normativo que tiene en cuenta la Superintendencia de Sociedades, para la expedición de la Circular Básica Jurídica, donde se establecen como sujeto obligado al sector inmobiliario, estas recomendaciones pueden ser adoptadas por las inmobiliarias, incluso las que por su tamaño o ingresos, no se encuentran dentro del ámbito de aplicación de la circular, como “Buenas Prácticas”, en la implementación de sistemas de autocontrol y autoregulación, para protegerse de los riesgos asociados al LA/FT, adaptándolas a los procesos, operaciones y contrapartes propias de cada inmobiliaria. A continuación, nos permitimos transcribir las citadas recomendaciones.

Recomendación 10. Debida diligencia del cliente

- *Debe prohibirse a las instituciones financieras que mantengan cuentas anónimas o cuentas con nombres obviamente ficticios.*
- *Debe exigirse a las instituciones financieras que emprendan medidas de Debida Diligencia del Cliente (DDC) cuando:*
 - a. *Establecen relaciones comerciales.*
 - b. *Realizan transacciones ocasionales: (i) por encima del umbral aplicable designado; o (ii) están ante transferencias electrónicas en las circunstancias que aborda la Nota Interpretativa de la Recomendación 16. Existe una sospecha de Lavado de Activos o Financiamiento del Terrorismo. La institución financiera tiene dudas sobre la veracidad o idoneidad de los datos de identificación sobre el cliente obtenidos previamente.*

El principio de que las instituciones financieras deben llevar a cabo la DDC debe plasmarse en ley. Cada país puede determinar cómo impone obligaciones específicas de DDC, ya sea mediante ley o medios coercitivos.

Las medidas de DDC a tomar son las siguientes:

- a. *Identificar al cliente y verificar la identidad del cliente utilizando documentos, datos o información confiable, de fuentes independientes.*
- b. *Identificar al beneficiario final y tomar medidas razonables para verificar la identidad del beneficiario final, de manera tal que la institución financiera esté convencida de que conoce quién es el beneficiario final. Para las personas jurídicas y otras estructuras jurídicas, esto debe incluir que las instituciones financieras entiendan la estructura de titularidad y de control del cliente.*
- c. *Entender, y cuando corresponda, obtener información sobre el propósito y el carácter que se pretende dar a la relación comercial.*
- d. *Realizar una debida diligencia continua de la relación comercial y examinar las transacciones llevadas a cabo a lo largo de esa relación para asegurar que las transacciones que se realicen sean consistentes con el conocimiento que tiene la institución sobre el cliente, su actividad comercial y el perfil de riesgo, incluyendo, cuando sea necesario, la fuente de los fondos.*

- *Debe exigirse a las instituciones financieras que apliquen cada una de las medidas de DDC bajo los párrafos (a) al (d) anteriores, pero deben determinar el alcance de tales medidas utilizando un Enfoque Basado en Riesgo (EBR) de conformidad con las Notas Interpretativas de esta Recomendación y la Recomendación 1.*
- *Debe exigirse a las instituciones financieras que verifiquen la identidad del cliente y del beneficiario final antes o durante el curso del establecimiento de una relación comercial o al realizar transacciones para clientes ocasionales. Los países pueden permitir a las instituciones financieras que completen la verificación tan pronto como sea razonablemente práctico luego del establecimiento de la relación, cuando los riesgos de Lavado de Activos y Financiamiento del Terrorismo se manejen con eficacia y cuando resulte esencial para no interrumpir el curso normal de la actividad.*
- *Si la institución financiera no pudiera cumplir con los requisitos aplicables en los párrafos (a) al (d) anteriores (sujeto a la modificación acorde al alcance de las medidas partiendo de un enfoque basado en riesgo), se le debe exigir a ésta que no abra la cuenta, comience relaciones comerciales o realice la transacción; o se le debe exigir que termine la relación comercial; y debe considerar hacer un reporte de transacciones sospechosas sobre el cliente.*
- *Estos requisitos se deben aplicar a todos los clientes nuevos, aunque las instituciones financieras deben aplicar también esta Recomendación a los clientes existentes atendiendo a la importancia relativa y al riesgo, y deben llevar a cabo una debida diligencia sobre dichas relaciones existentes en los momentos apropiados.*

Recomendación 11. Mantenimiento de registros

- *Debe exigirse a las instituciones financieras que mantengan, por un período de al menos cinco años, todos los registros necesarios sobre las transacciones, tanto locales como internacionales, para que éstas puedan cumplir con rapidez con las peticiones de información solicitadas por las autoridades competentes. Estos registros tienen que ser suficientes para permitir la reconstrucción de transacciones individuales (incluyendo los montos y tipos de moneda involucrada, de haber alguna) de manera tal que se ofrezca evidencia, de ser necesario, para el enjuiciamiento de una actividad criminal.*
- *Debe exigirse a las instituciones financieras que conserven todos los registros obtenidos a través de medidas de DDC (ejemplo: copias o registros de documentos oficiales de identificación como pasaportes, tarjetas de identidad, licencias de conducción o documentos similares), expedientes de cuentas y correspondencia comercial, incluyendo los resultados de los análisis que se hayan realizado (ejemplo: investigaciones preliminares para establecer los antecedentes y el propósito de transacciones complejas, inusualmente grandes), por un período de al menos cinco años luego de terminada la relación comercial o después de la fecha de efectuada la transacción ocasional.*
- *Debe exigirse a las instituciones financieras, por ley, que mantengan los registros sobre las transacciones y la información obtenida mediante las medidas de DDC.*
- *La información de DDC y los registros de transacciones deben estar a disposición de las autoridades competentes locales con la debida autorización.*

Medidas adicionales para clientes y actividades específicas

Recomendación 12. Personas expuestas políticamente

- *Debe exigirse a las instituciones financieras, con respecto a las Personas Expuestas Políticamente (PEP) extranjeras (ya sea un cliente o beneficiario final), además de ejecutar medidas normales de debida diligencia del cliente, que:*
 - a. *Cuenten con sistemas apropiados de gestión de riesgo para determinar si el cliente o el beneficiario final es una persona expuesta políticamente;*
 - b. *Obtengan la aprobación de la alta gerencia para establecer (o continuar, en el caso de los clientes existentes) dichas relaciones comerciales;*
 - c. *Tomen medidas razonables para establecer la fuente de riqueza y la fuente de los fondos; y*
 - d. *Lleven a cabo un monitoreo continuo intensificado de la relación comercial.*
- *Debe exigirse a las instituciones financieras que tomen medidas razonables para determinar si un cliente o beneficiario final es una PEP local o una persona que tiene o a quien se le ha confiado una función prominente en una organización internacional. En los casos de una relación comercial de mayor riesgo con dichas personas, debe exigirse a las instituciones financieras que apliquen las medidas a las que se hace referencia en los párrafos (b), (c) y (d).*
- *Los requisitos para todos los tipos de PEP deben aplicarse también a los miembros de la familia o asociados cercanos de dichas PEP.*

Recomendación 15. Nuevas tecnologías

- *Los países y las instituciones financieras deben identificar y evaluar los riesgos de Lavado de Activos o Financiamiento del Terrorismo que pudieran surgir con respecto a (a) el desarrollo de nuevos productos y nuevas prácticas comerciales, incluyendo nuevos mecanismos de envío, y (b) el uso de nuevas tecnologías o tecnologías en desarrollo para productos tanto nuevos como los existentes. En el caso de las instituciones financieras, esta evaluación del riesgo debe hacerse antes del lanzamiento de los nuevos productos, prácticas comerciales o el uso de tecnologías nuevas o en desarrollo. Los países y las instituciones financieras deben tomar medidas apropiadas para administrar y mitigar esos riesgos.*

Recomendación 17. Dependencia en terceros

- *Los países pueden permitir a las instituciones financieras que deleguen en terceros para que realicen los elementos (a)-(c) de las medidas de DDC plasmadas en la Recomendación 10 o introducir negocios, siempre que se cumplan los criterios definidos más abajo. Cuando esta dependencia se permita,*

la responsabilidad final en cuanto a las medidas de DDC permanece en la institución financiera que depende del tercero.

- *Los criterios que se deben cumplir son los siguientes:*
 - a. *Una institución financiera que dependa de un tercero debe obtener inmediatamente la información necesaria sobre los elementos (a)-(c) de las medidas de DDC plasmadas en la Recomendación 10.*
 - b. *Las instituciones financieras deben tomar medidas adecuadas para asegurarse de que el tercero suministrará, cuando se le solicite y sin demora, copias de los datos de identificación y demás documentación pertinente relativa a los requisitos sobre la DDC.*
 - c. *La institución financiera debe convencerse de que el tercero está regulado, es supervisado o monitoreado en cuanto a los requisitos sobre la DDC y el mantenimiento de registros, y que cuenta con medidas establecidas para el cumplimiento de los mismos, de acuerdo con las Recomendaciones 10 y 11.*
 - d. *Al determinar en qué países puede radicar el tercero que cumple con las condiciones, los países deben tomar en cuenta la información disponible sobre el nivel de riesgo de ese país.*
- *Cuando una institución financiera dependa de un tercero que forma parte del mismo grupo financiero, y (i) ese grupo aplica requisitos de DDC y mantenimiento de registros, de acuerdo con las Recomendaciones 10, 11 y 12, así como programas contra el Lavado de Activos y Financiamiento del Terrorismo, en concordancia con la Recomendación 18; y (ii) cuando la implementación eficaz de esos requisitos de DDC y mantenimiento de registros, así como de los programas ALA/CFT, es supervisada a nivel de grupo por una autoridad competente, las autoridades competentes correspondientes pueden entonces considerar que la institución financiera aplica medidas dentro de los incisos (b) y (c) anteriores mediante su programa de grupo, y puede tomar la decisión de que el inciso (d) no es una precondition necesaria para la delegación cuando el mayor riesgo de un país se mitiga adecuadamente mediante las políticas ALA/CFT del grupo.*

Otras buenas prácticas que se pueden tener en cuenta

El ejercicio de la actividad inmobiliaria debe realizarse manteniendo los principios éticos como punto de referencia para la toma de decisiones de la empresa, por encima de los intereses comerciales, tanto personales, como de la inmobiliaria. Las buenas prácticas exceden los marcos normativos obligatorios para las empresas, y contribuyen a incrementar el nivel de calidad y seguridad de la actividad desarrollada por las inmobiliarias.

La adopción de buenas prácticas, transmite a la sociedad, a los clientes y a todos los interesados internos y externos de la empresa, mensajes sobre las garantías de calidad y la seguridad que tienen en las operaciones que se realizan y favorecerá los futuros negocios y planes comerciales de la inmobiliaria. Algunas de las prácticas que se pueden tener en cuenta son:

- *Transparencia, claridad, exactitud y precisión en los negocios que se presentan a las contrapartes y de los que hace parte la inmobiliaria, evitando cualquier duda frente al negocio o frente a los clientes.*

- Ninguna operación debe realizarse bajo afirmaciones o negociaciones inexactas, escritos o documentos incompletos o contrarios a la verdad.
- La inmobiliaria, sus directivos, empleados, corredores y demás canales que tengan relación con los clientes, no aceptarán obsequios, comisiones, descuentos o beneficios, para tomar o cambiar decisiones de negocio o aceptar operaciones que vayan en contra de las políticas que ha establecido la inmobiliaria.
- La inmobiliaria debe establecer procedimientos claros para el manejo de los recursos en efectivo.
- La inmobiliaria debe conocer el medio en el que actúa y donde realiza sus operaciones, debe conocer los riesgos inherentes de las zonas geográficas de los territorios donde se encuentran los bienes con los que negocia.
- La inmobiliaria debe propender por sensibilizar, capacitar y actualizar de forma constante a sus directivos, empleados, corredores y demás personal que tenga relación con las operaciones y las contrapartes, para identificar posibles señales de alerta e inusualidades que se puedan presentar en el desarrollo de sus actividades.
- Los protocolos y controles establecidos, así como los códigos de ética y conducta y demás normas y directrices que adopte la inmobiliaria deben ser trasladados a las empresas colaboradoras y canales de apoyo
- La estafa, el fraude y los contratos injustos, son prácticas que rechaza la inmobiliaria y que ocasionan perjuicios tanto a los clientes y contrapartes como a la empresa.
- Es deber de la inmobiliaria y de sus corredores y empleados, estar plenamente informado y conocer las condiciones del mercado, con el objeto de informar de forma clara a los clientes y contrapartes y detectar cualquier inusualidad que se presente en el desarrollo de los negocios.
- Los corredores y canales que utilice la inmobiliaria, deben ejercer sus funciones a título personal, no se debe permitir que otra persona actúe en su nombre, quien delegue la realización de actividades y negocios debe hacerlos bajo supervisión y responsabilidad, teniendo en cuenta los principios y valores establecidos por la empresa.

Definición de las políticas de la Administración de Riesgo de LAIFT

Las inmobiliarias, para efectos de adoptar un Sistema de Administración de Riesgo de LA/FT, podrían tener en cuenta las siguientes sugerencias, para definir su estructura administrativa y determinar sus políticas.

El Código de Ética y de Buen Gobierno Corporativo, puede servir de guía para la elaboración de las Políticas del Sistema de Administración del Riesgo de LA/FT de la inmobiliaria, para su implementación, se debe definir la estructura organizacional para la Administración de Riesgos y la estructura de control del Sistema, tomando en consideración la naturaleza del Riesgo de LA/FT y el alcance involucrado en su implementación.

Se sugiere para la determinación de sus políticas, tener en cuenta la siguiente guía:

1. *Políticas Generales Sistema de Administración de Riesgos de Lavado de LA/FT.*
 - 1.1. *Objetivos de la política de Administración de Riesgos de LA/FT.*
 - 1.2. *Nivel de Riesgo de LA/FT aceptable.*
 - 1.3. *Código de Buen Gobierno o Código de Ética.*
2. *Política de promoción de la cultura del Sistema de Administración de Riesgos de Lavado de LA/FT.*
3. *Política de cumplimiento del Sistema de Administración de Riesgos de Lavado de LA/FT.*
4. *Políticas en relación con los conflictos de interés y transparencia en las operaciones.*
5. *Políticas en relación con los factores de riesgo y los riesgos asociados al LA/FT.*
6. *Políticas sobre la reserva de información.*
7. *Prevalencia del cumplimiento de las normas en administración de Riesgo de LA/FT, al logro de las metas comerciales.*
8. *Políticas en relación con las etapas del Sistema de Administración de Riesgos de Lavado de LA/FT.*
 - 8.1. *políticas de identificación del Riesgo de LA/FT.*
 - 8.2. *Políticas de medición o evaluación de riesgos de LA/FT.*
 - 8.3. *Políticas de control de riesgos de LA/FT.*
 - 8.4. *Políticas de monitoreo de riesgos de LA/FT.*
9. *Políticas en relación con los elementos del Sistema de Administración de Riesgos de Lavado de LA/FT.*
 - 9.1. *Procedimientos.*
 - 9.2. *Documentación.*
 - 9.3. *Estructura organizacional del Sistema de Administración de Riesgos de Lavado de LA/FT.*
 - 9.4. *Órganos de control del Sistema de Administración de Riesgos de Lavado de LA/FT.*
 - 9.5. *Sistemas de control interno.*
 - 9.6. *Infraestructura tecnológica.*
 - 9.7. *Divulgación de la información.*
 - 9.8. *Capacitación.*
10. *Política de “Conozca a sus contrapartes”.*
 - 10.1. *Política de conocimiento y aceptación de contrapartes.*

10.1.1. Políticas de aceptación de contrapartes.

10.1.2. Política de conocimiento de contrapartes.

11. Políticas para el control de operaciones de las contrapartes.

12. Políticas para el conocimiento del marco legal y análisis de contingencias legales y procedimientos para atender requerimientos de las autoridades.

Algunas políticas sugeridas son:

- Rechazar y denunciar las actuaciones que se supongan ilegales así como cualquier negocio que sea deshonesto, corrupto o impropio.
- No permitir que bajo el nombre de la inmobiliaria se realicen actividades incompatibles con su negocio y con su objeto social.
- La inmobiliaria se abstendrá de prestar servicios profesionales a personas o entidades cuyas prácticas u honorabilidad estén en duda, se encuentren en contra de los principios éticos de la empresa o fuera de la ley.
- La inmobiliaria no realizará operaciones en las que, por cualquier causa, se lesionen los intereses de alguna de las contrapartes, entendiéndose como lesión, cuando se procede de mala fe, con engaños, ocultamientos, etc.
- La inmobiliaria velará por la integridad y veracidad en la información que se consigne en los contratos, escrituras y demás documentos que hagan parte de los negocios de la empresa.
- Todos los mandatos, contratos y negocios deben constar por escrito, y deben ser manejados con la debida reserva, según los procedimientos de archivo y manejo de la información, definidos por la inmobiliaria.
- La inmobiliaria no tendrá ningún tipo de relación con personas incluidas en listas internacionales vinculantes para Colombia, de conformidad con el derecho internacional (listas de las Naciones Unidas), listas OFAC o aquellas otras listas que por su naturaleza generen un alto riesgo, que no pueda mitigarse con la adopción controles.

Políticas para la Administración de Riesgo LA/FT con los empleados y proveedores

- La inmobiliaria solo contratará como colaboradores, empleados y administradores, únicamente a personas honestas, íntegras y sobre quienes no exista ninguna duda fundada, sobre la legalidad de sus actividades.
- La empresa aplicará procedimientos que permitan un adecuado conocimiento de colaboradores y empleados, para lo cual, se adoptarán los procedimientos para un completo proceso de vinculación, actualización de la información y conocimiento del empleado.

- Todos los empleados y colaboradores de la empresa, tienen el deber de comunicar al Oficial de Cumplimiento o quien cumpla estas funciones, según el procedimiento establecido, las operaciones o los hechos que puedan calificarse como inusualidades, así como los hechos o circunstancias que pueden dar lugar a actividades delictivas, tanto de los clientes, los proveedores, como de los demás empleados de la empresa.

Políticas para la Administración de Riesgo LA/FT con los proveedores y canales

- Todos los procesos de compras y contrataciones deben llevarse a cabo aplicando los lineamientos establecidos en los Códigos de Ética, de Conducta y las políticas de compras definidas por la empresa.
- La empresa solo contratará con personas y empresas honestas, íntegras y sobre quienes no exista ninguna duda fundada, sobre la legalidad de sus actividades.
- La empresa aplicará una adecuada política de conocimiento del mercado y de los proveedores a quienes compra o contrata para la prestación de servicios, para lo cual, se adoptarán los procedimientos para un completo proceso de selección, vinculación.
- Todos los proveedores y contratistas de la inmobiliaria deben comprometerse a la adopción y cumplimiento del SARLA/FT de la empresa, cumpliendo con los requisitos y procedimientos establecidos en dicho sistema.

Políticas para la administración de riesgo LA/FT con los clientes

- La inmobiliaria no vinculará, ni negociará con personas o empresas cuando se presenten elementos que conlleven dudas fundadas sobre la legalidad de las operaciones o licitud de los recursos.
- La inmobiliaria establecerá procedimientos, que le permitan la identificación plena y confiable de los clientes, así como la verificación de la información suministrada por éstos, los cuales deben ser aplicados con diligencia y responsabilidad

Metodologías, técnicas, herramientas y fuentes de información para la implementación del Sistema de Administración del Riesgo LA/FT

a. Metodología para la identificación de riesgos

Para la identificación de riesgos de LA/FT, se sugiere seguir los estándares y guías de la norma australiana AS/NZS 4360 y la norma ISO 31000 y el Modelo de Administración del Riesgo Corporativo COSO, que sea compatible con la naturaleza del Riesgo de LA/FT.

La técnica principal para la identificación de eventos de Riesgo de LA/FT es la experiencia de la industria y de la empresa.

Dicha técnica se basa en juicios de expertos, en las tipologías y señales de alerta de LA/FT que han publicado grupos y organismos internacionales especializados en la prevención del LA/FT, en documentos emitidos por las Unidades de Análisis Financiero y en la propia experiencia de la empresa.

Esta técnica podrá combinarse o complementarse con las siguientes técnicas adicionales:

- Técnica de inventario de eventos.
- Análisis de flujos de procesos.
- Talleres interactivos de trabajo.
- Entrevistas.

b. Metodología para la valoración y medición de riesgos de LA/FT

Se sugiere seguir los estándares y guías de la norma australiana AS/NZS 4360 y la norma ISO 31000 (Gestión de Riesgo). Las metodologías para la valoración de riesgos pueden ser llevadas a cabo con distintos grados de refinamiento, dependiendo de la información de riesgos y datos disponibles.

De conformidad con los estándares de gestión de riesgo, dependiendo de las circunstancias, se pueden adoptar metodologías cualitativas, semi-cuantitativas, cuantitativas o una combinación de estas. El orden de complejidad y costos de estos análisis en orden ascendente, es cualitativo, semi-cuantitativo y cuantitativo.

Sin embargo, dadas las características particulares del Riesgo de LA/FT se sugiere utilizar en el Sistema de Gestión del Riesgo LA/FT, metodologías de carácter cualitativo.

En efecto, en relación con los riesgos de LA/FT, por su propia naturaleza, el análisis cualitativo resulta adecuado para la toma de decisiones.

Por otra parte, los datos numéricos disponibles en relación con este riesgo no resultan adecuados para un análisis de carácter cuantitativo, por lo cual, la metodología que más se ajusta a esta clase de riesgo es la cualitativa.

Las técnicas y herramientas que se sugieren utilizar para la aplicación de esta metodología, son las descritas en el punto Técnicas, herramientas y fuentes de información del Sistema, siendo la principal de ellas el criterio de experto.

c. Metodología para la etapa de control

Para la determinación y valoración de los controles, se recomienda seguir los estándares y guías de la norma australiana AS/NZS 4360 y las guías de la Norma ISO 31000 (Gestión de Riesgo) y el Modelo de Administración del Riesgo Corporativo COSO.

d. Metodología para la etapa de monitoreo

Para el diseño y desarrollo de la etapa del monitoreo, se recomiendan las metodologías descritas en los estándares y guías de la norma australiana AS/NZS 4360, el Modelo de Administración del Riesgo Corporativo COSO y la Norma ISO 31000 (Gestión de Riesgo).

Igualmente, se recomienda la metodología denominada "Autoevaluación de riesgos y controles", denominada metodología CRSA (Control Risk Self Assessment), con el fin de establecer un enfoque que examine y evalúe la efectividad del control de Riesgo de LA/FT.

Metodología para la segmentación de los Factores de Riesgo

Se entiende por segmentación, el proceso por medio del cual se lleva a cabo la separación de elementos en grupos homogéneos al interior de ellos y heterogéneos entre ellos. La separación se fundamenta en el reconocimiento de diferencias significativas en sus características (variables de segmentación).

Se sugiere adoptar para la segmentación de los Factores de Riesgo de LA/FT la metodología cualitativa de segmentación de expertos (soportada con el método DELPHI), basada en:

- El mercado objetivo de la entidad y las características del mismo.
- Experiencia relevante de la entidad.
- Prácticas y experiencias de la industria.
- Literatura relevante publicada (análisis de tipologías de las Unidades de Análisis e información Financiera, documentos de organismos internacionales (GAFI, GAFISUD, Basilea, CICAD/OEA, etc.).
- Opiniones de especialistas y expertos.

Técnicas, herramientas y fuentes de información

Para la adecuada Administración de Riesgos de LA/FT deben utilizarse fuentes de información confiables, basadas en datos creíbles y suficientemente sustentados.

Cuando no se dispone de datos estadísticos anteriores, o cuando el análisis de tipo estadístico o cuantitativo no es relevante para el tipo o la naturaleza del riesgo, como es el caso del Riesgo de LA/FT, se pueden realizar estimaciones subjetivas que reflejen el grado de convicción de un individuo o grupo sobre un evento o un resultado en particular.

No obstante, para evitar prejuicios subjetivos, se deben utilizar las mejores técnicas y fuentes de información disponibles.

En consecuencia, se sugiere utilizar las siguientes herramientas o técnicas y fuentes de información, basadas los estándares y guías de la norma australiana AS/NZS 4360, las guías de la Norma ISO 31000 (Gestión de Riesgo) y el Modelo de Administración del Riesgo Corporativo COSO. Las mismas podrán ser utilizadas en su conjunto o de manera individual según el tipo de análisis de que se trate:

- Análisis interno.
- Talleres interactivos de trabajo.
- Cuestionarios y encuestas.
- Conocimiento del entorno.
- Revisión documental (orientada a examinar los textos, estudios, archivos, y demás información secundaria para extraer datos relevantes que faciliten el conocimiento de la realidad que se pretende intervenir. Su propósito es identificar los principales factores, problemas, áreas, procesos, programas o proyectos de mayor incidencia en los fenómenos de LA/FT. Para efectos de la administración del Riesgo de LA/FT, el Sistema de Gestión del Riesgo LA/FT se debe basar en la literatura relevante publicada).
- Observación.
- Entrevistas.
- Estudio de casos. Análisis de tipologías y señales de alerta derivadas de análisis de expertos y documentos y recomendaciones internacionales.
- Encuesta.
- Discusión en grupos.
- Comisión.
- Criterio de experto.

Modelo Matriz de Riesgos

El siguiente Modelo de Matriz muestra de forma completa, los aspectos que se sugiere tener en cuenta para en la identificación y la medición de los riesgos, así como el análisis que se hace a los controles.

I. Etapa de identificación y evaluación del riesgo inherente				
1. Identificación y análisis o evaluación del riesgo sin controles				
Código	Evento de riesgo		Causa	
Código de identificación del evento de riesgo	Determine el evento por el cual se puede generar el riesgo ¿qué puede suceder?		Explique la causa que da origen al evento de riesgo ¿cómo y por qué puede suceder?	
Riesgo 1				
Riesgo 2				
2. Evaluación de riesgo inherente (sin controles)				
Probabilidad	Impacto		Riesgo inherente	
Escriba el valor correspondiente - según la métrica	Escriba el valor correspondiente - según la métrica		Probabilidad x impacto	
II. Etapa de control y tratamiento - determinación del riesgo residual				
II. 1. Evaluación del riesgo con controles existentes				
Descripción de los controles existentes	Responsable del control existente	Frecuencia de aplicación del control existente	Tipo de control	Efectividad del control
Describa el control existente	Persona responsable de aplicar el control	Defina la frecuencia con la que se aplica el control	Seleccione el tipo de control de la lista	Describa la efectividad del control

II. Etapa de control y tratamiento - determinación del riesgo residual		
Evaluación de riesgo residual 1		
Probabilidad	Impacto	Riesgo residual
Escriba el valor correspondiente - según la métrica	Escriba el valor correspondiente - según la métrica	Probabilidad x impacto

II. Etapa de control y tratamiento - determinación del riesgo residual					
II. 2 plan de tratamiento -diseño e implementación de controles requeridos					
Descripción de los controles requeridos	Identificación del control	Descripción de la actividad de control	Responsable del diseño del control	Prioridad de la acción o tratamiento: alta, media o baja	Plazo para la ejecución
Describa el control requerido	Código de referencia para identificar el control	Describir las acciones necesarias para la adopción de los controles requeridos	Identifique el cargo de quien diseña e implementa el control	Escoger la prioridad de la lista	Fecha en la cual debe estar implementado el control

II. Etapa de control y tratamiento - determinación del riesgo residual		
II.3. Seguimiento al plan de tratamiento		
Responsable del seguimiento	Fecha o periodicidad del seguimiento	Estado del control
Persona responsable del seguimiento	Fecha en la que se debe ejecutar el seguimiento	Describir el estado en el que se encuentra la ejecución del plan de acción

II. Etapa de control y tratamiento - determinación del riesgo residual

II. 4 operatividad del control - aplicación del control

Responsable de la aplicación del control	Frecuencia	Tipo de control	Estado del control requerido	Efectividad del control	Documentación soporte de la ejecución del control
Identifique el cargo de quien aplica el control	Describa cada cuanto se aplica el control.	Seleccione el tipo de control de la lista	Seleccione el estado de implementación del control	Describa la efectividad del control	Describa claramente que evidencia tiene el control (documento, log, pantalla, lista de verificación) y donde se almacena.

II. Etapa de control y tratamiento - determinación del riesgo residual

Evaluación de riesgo residual 2

Probabilidad	Impacto	Riesgo residual
Escriba el valor correspondiente - según la métrica	Escriba el valor correspondiente - según la métrica	Probabilidad x impacto

Modelo Matriz Riesgos y Controles

La siguiente Matriz presenta un ejemplo de los eventos de riesgo que pueden identificarse en el proceso de vinculación y desarrollo de contratos con los proveedores:

Modelo de Matriz de Riesgo LA/FT-proveedores (Etapa de identificación).

I. Etapa de identificación y evaluación del riesgo inherente		
I.1. Identificación y análisis o evaluación del riesgo sin controles		
Código	Evento de riesgo	Causa
Código de identificación del evento de riesgo	Determine el evento por el cual se puede generar el riesgo ¿qué puede suceder?	Explique la causa que da origen al evento de riesgo ¿cómo y por qué puede suceder?
Riesgo 1	1. Ser objeto de sanciones y pérdida de reputación por no contar con patrones éticos y lineamientos para la prevención del LA/FT.	1.1. Inexistencia de patrones éticos y lineamientos para la prevención del LA/FT en el proceso contratación de proveedores. 1.1.2. Existe una política general de prevención del LA que no es conocida y aplicada por todos los empleados. No hay lineamientos específicos para LA/FT para el control de proveedores.
Riesgo 2	2. Ser objeto de sanciones y pérdida de reputación por no contar con procedimientos específicos para conocer a los proveedores.	2.1. Inexistencia de procedimientos para conocer a los proveedores.
Riesgo 3	3. Ser objeto de sanciones y pérdida de reputación por no contar con procedimientos específicos para identificar y analizar las operaciones inusuales de los proveedores.	3.1. Inexistencia de procedimientos para identificar y analizar las operaciones inusuales de los proveedores.
Riesgo 4	4. Ser objeto de sanciones y pérdida de reputación por no contar con procedimientos específicos para determinar y reportar las operaciones sospechosas.	4.1. Inexistencia de procedimientos para determinar y reportar las operaciones sospechosas de los proveedores.
Riesgo 5	5. Ser objeto de sanciones y pérdida de reputación por no contar con procedimientos específicos para el archivo de la documentación e información relacionada con la prevención del LA/FT, de conformidad con las normas sobre esta materia.	5.1. Inexistencia de procedimientos para el archivo de la documentación e información relacionada con la prevención del LA/FT.
Riesgo 6	6. Ser objeto de sanciones y pérdida de reputación por no contar con procedimientos específicos para la divulgación interna (programa de capacitación) y divulgación externa de los sistemas de prevención del a LA/FT.	6.1. Inexistencia de procedimientos para la divulgación interna (programa de capacitación) y divulgación externa de los sistemas de prevención del LA/FT.

Modelo de Matriz de Riesgo LA/FT-proveedores (Etapa de control y tratamiento)

II. Etapa de control y tratamiento - determinación del riesgo residual							
Código	II. 1. Evaluación del riesgo con controles existentes		II. 2. Plan de tratamiento-diseño e implementación de controles requeridos			Evaluación de riesgo residual 2	
	Descripción de los controles existentes	Descripción de los controles requeridos	Descripción de la actividad de control	Probabilidad - Escriba el valor correspondiente - según la métrica	Impacto - Escriba el valor correspondiente - según la métrica	Riesgo residual	
	Describe el control existente	Describe el control requerido	Describir las acciones necesarias para la adopción de los controles requeridos	Escriba el valor correspondiente - según la métrica	Escriba el valor correspondiente - según la métrica	Probabilidad x Impacto	
Riesgo 1	1.1.1. Existe un Código de ética y Código de Buen Gobierno (CBG).	1.1.1.1 - Código de ética y Código de Buen Gobierno (CBG). Reforzar el conocimiento del Código de Ética y del Código de Buen Gobierno Corporativo.					
		1.1.2.1. Lineamientos para la prevención del LA/FT para el control de los proveedores.					
Riesgo 2	2.1.1. Existen procedimientos generales para la identificación de los proveedores, estos deben reforzarse para mejorar el control del LA/FT con respecto a los proveedores.	2.1.1.1. Definir procedimientos para verificar si el proveedor está dentro de los lineamientos de aceptación de proveedores.					
		2.1.1.2. Definir procedimientos para determinar tipos de proveedores que pueden representar un riesgo del LA/FT superior (proveedores que figuren en las listas de control adoptadas por la empresa, proveedores que realicen actividades calificadas como de alto Riesgo de LA/FT de conformidad con la ley colombiana y los estándares internacionales para la prevención del LA/FT, proveedores internacionales ubicados en áreas geográficas de riesgo).					

II. Etapa de control y tratamiento - determinación del riesgo residual						
Código	Descripción de los controles existentes	Descripción de los controles requeridos	Descripción de la actividad de control	Probabilidad	Impacto	Riesgo residual
Riesgo 2		2.1.1.3. Definir procedimientos que permitan la identificación plena y confiable de todos los proveedores, la adopción de controles legales que faciliten la aplicación de los controles del LA/FT y el seguimiento de las operaciones, para efectos de la prevención del LA/FT.				
			2.1.1.4. Definir procedimientos que permitan la aplicación de debida diligencia mejorada de proveedores que pueden representar un Riesgo de LA/FT superior, para efectos de la prevención de la LA/FT.			
Riesgo 3	3.1.1. Existen procedimientos generales de prevención de LA/FT, se hace control de listas OFAC, se realiza investigación del mercado de los proveedores, pero deben reforzarse los procedimientos que permitan mejorar la detección de operaciones inusuales de los proveedores.	3.1.1.1. Definir procedimientos para conocer el mercado de los proveedores y poder determinar operaciones inusuales.				
			3.1.1.2. Definir procedimientos para detectar "señales de alerta" y tipologías de operaciones de LA/FT".			
Riesgo 4	4.1.1. No existen procedimientos para el reporte de operaciones sospechosas de los proveedores.	4.1.1.1. Definir procedimientos para el análisis de las operaciones inusuales y el reporte de las operaciones sospechosas.				

Modelo de Matriz de Riesgo LA/FT-proceso de entrega de un inmueble para arriendo

I. Etapa de identificación y evaluación del riesgo inherente		
I.1. Identificación y análisis o evaluación del riesgo sin controles		
Código	Evento de riesgo	Causa
Código de identificación del evento de riesgo	Determine el evento por el cual se puede generar el riesgo ¿qué puede suceder?	Explique la causa que da origen al evento de riesgo ¿cómo y por qué puede suceder?
Riesgo 1	Que la inmobiliaria se vea expuesta a los riesgos asociados al LA/FT y extinción de dominio, por no contar con patrones éticos y lineamientos para la prevención de estos riesgos.	Falta de políticas claras y patrones éticos y de conducta para la prevención de los riesgos de LA/FT.
Riesgo 2	Ser utilizado para el LA/FT, por no conocer adecuadamente a las contrapartes, y por ende, vincular alguna de la que no se tenga un adecuado conocimiento.	Inexistencia de procedimientos adecuados para el conocimiento de contrapartes.
Riesgo 3	Hacer operaciones con inmuebles que puedan ser de origen ilícito y que puedan ser objeto de extinción de dominio. Hacer operaciones con inmuebles donde se realicen actividades delictivas.	Inexistencia de procedimientos adecuados para el conocimiento de los inmuebles.

II. Etapa de control y tratamiento - determinación del riesgo residual						
Código	Descripción de los controles existentes	Descripción de los controles requeridos	Descripción de la actividad de control	Probabilidad	Impacto	Riesgo residual
Riesgo 5	5.1.1. Existen procedimientos generales para el archivo de la documentación e información relacionada con los proveedores. Deben adoptarse los requerimientos legales de archivo para la prevención del LA/FT.	5.1.1.1. Definir procedimientos para el archivo de la documentación e información relacionada con la prevención del LA/FT.				
	6.1.1. Existen procedimientos generales para capacitación sobre la política actual para la prevención del LA/FT, pero es necesario adoptar y diseñar un nuevo programa de divulgación interna y externa.	6.1.1.1. Diseñar y ejecutar el Plan de divulgación interno – programa de capacitación sobre los lineamientos y procedimientos para la prevención del LA/FT. 6.1.1.2. Diseñar y ejecutar el plan de divulgación externo para los proveedores sobre los lineamientos y procedimientos para la prevención del LA/FT.				

II. Etapa de control y tratamiento - determinación del riesgo residual

Código	Descripción de los controles existentes	Descripción de los controles requeridos	Descripción de la actividad de control	Probabilidad	Impacto	Riesgo residual
Riesgo 2	<p>La compañía cuenta con un procedimiento establecido para el ingreso y aceptación de contrapartes, sin embargo, dentro de estos procedimientos, la inmobiliaria no cuenta con actividades establecidas en materia de prevención de LAV/FT.</p> <p>Se realizan análisis y verificaciones enfocadas a aspectos financieros, sin embargo, no se realizan verificaciones de debida diligencia en LAV/FT.</p>	<p>Definir o mejorar los procedimientos de aceptación de contrapartes, que se ajusten a las políticas establecidas por la inmobiliaria.</p> <p>En el proceso de entrega y recepción de inmuebles, deben aplicarse los controles, tanto a los propietarios como a los arrendatarios.</p>	<p>Aplicación de políticas de vinculación y conocimiento de las contrapartes.</p>			
			<p>Aplicación de procedimientos y controles de debida diligencia con la contraparte.</p>			
			<p>Realización de análisis y estudios de mercado, para identificar posibles señales de alerta o inusualidades que se presenten con los propietarios o los arrendatarios de los inmuebles.</p>			
Riesgo 3	<p>La compañía cuenta con un procedimiento establecido para el estudio de títulos de los inmuebles con los que trabaja, sin embargo, dentro de estos procedimientos, no se incluyen actividades en materia de prevención de LAV/FT.</p>	<p>Definir o mejorar los procedimientos de aceptación de inmuebles, que se ajusten a las políticas establecidas por la inmobiliaria.</p>	<p>Aplicación de políticas de aceptación de inmuebles.</p>			
			<p>Aplicación de procedimientos y controles de debida diligencia con el inmueble, incluyendo la cadena de tradición del mismo.</p>			
			<p>Realización de análisis y estudios de mercado, para identificar posibles señales de alerta o inusualidades que se presenten con los inmuebles.</p>			

Tipologías

Contenido

Introducción

Tipologías relacionadas con el Sector Inmobiliario

1. Ventas fraudulentas de bienes inmuebles.
2. Cesión del derecho de adquisición de un bien inmueble, a la finalización de un contrato de leasing financiero inmobiliario para lavar dinero ilícito.
3. Utilización de apoderados o testaferros por parte de proveedores de bienes adquiridos con dinero ilícito, que intervienen en una operación de leasing.
4. Compra/venta ficticia de una propiedad.
5. Lavado de Activos provenientes de ilícitos cometidos en el extranjero a través de operaciones comerciales e inmobiliarias, y por medio de sociedades pantalla.
6. Tipologías relacionadas con el Sector Inmobiliario.
 - 6.1. Lavado de activos a través de actividades agrícolas/compra de terreno (BRA).
 - 6.2. Lavar fondos provenientes de narcotráfico a través de contratos de arrendamiento (MEX).
 - 6.3. Lavado de Fondos a través del Sector de Construcción (PER).
 - 6.4. Ventas fraudulentas de bienes inmuebles.
7. Adquisición de bienes o propiedades por grupos familiares de los secuestradores o extorsionistas.
8. Suministro de bienes, víveres o ganado para grupos ilegales.
9. Fiducia inmobiliaria: recursos ilícitos del constructor.
10. Fiducia inmobiliaria: recursos ilícitos del comprador.
11. Fiducia inmobiliaria: cesión de derechos del comprador.
12. Fiducia de titularización: fiducia de titularización de un inmueble.
13. Canalización de recursos ilícitos a través de empresas inmobiliarias nacionales y extranjeras

14. Ocultamiento de los bienes y recursos de origen ilícito mediante la escisión y absorción de empresas inmobiliarias.
15. Financiación del Terrorismo a través de la creación de empresas y establecimientos comerciales para efectuar operaciones de compra / venta de bienes inmuebles.

Introducción

Las tipologías pueden definirse como las técnicas, procedimientos y operaciones que utilizan las organizaciones criminales para el Lavado de Activos y Financiamiento del Terrorismo. También se ha señalado que son las diferentes formas como se llevan a cabo estos delitos, o, como lo indica el GAFI, las metodologías y tendencias del LA/FT.

Las tipologías tienen una indudable utilidad en tres planos principales a saber:

1. A nivel de los organismos internacionales que se ocupan del tema como el GAFI, las tipologías constituyen un instrumento y material base para el desarrollo y perfeccionamiento de las recomendaciones para combatir el Lavado de Activos y la Financiación del Terrorismo.
2. A nivel de los gobiernos de cada país, las tipologías constituyen una base para definir las políticas públicas relacionadas con esta problemática y la normatividad correspondiente, así como para instruir a los funcionarios competentes en la lucha contra estos fenómenos.
3. Igualmente, constituye un importante elemento dentro de los sistemas de prevención y control al LA/FT de los "sujetos obligados".

En esta última connotación, las tipologías revisten una enorme importancia en los siguientes aspectos:

- a) Son una herramienta fundamental en la capacitación de los empleados en esta materia, en la medida en que actúan a manera de puente entre lo meramente teórico y la realidad, lo cual permite vislumbrar en la práctica el funcionamiento e importancia de los mecanismos de prevención y control al LA/FT.
- b) Constituyen un instrumento para la detección de operaciones inusuales y sospechosas dentro del deber de reporte y colaboración con las autoridades que compete a los "sujetos obligados".

Las operaciones inusuales son aquellas operaciones que realizan las personas naturales o jurídicas, que por su número, cantidad o características, no se enmarcan dentro de los sistemas y prácticas normales de los negocios de una industria o sector determinado.

Las operaciones inusuales que de acuerdo con los usos y costumbres de la actividad que se trate, no hayan podido ser razonablemente justificadas, deben ser calificadas como operaciones sospechosas y deben ser reportadas a la UIAF.

Así, las operaciones sospechosas se determinan una vez confrontadas las operaciones inusuales con la información de los clientes o contrapartes y comportamiento normal del mercado.

Para facilitar la detección de operaciones inusuales se utilizan diversos instrumentos como son las tipologías, las señales de alerta, la verificación de listas de control y restrictivas, la segmentación del mercado y consolidación de operaciones.

Las **señales de alerta** son hechos o situaciones, eventos, cuantías, indicadores financieros y demás información que la entidad determine como relevante, a partir de los cuales se puede inferir la posible existencia de un hecho o circunstancia que escapa a lo que la entidad, en el desarrollo de su sistema de prevención, control y/o administración del Riesgo de LA/FT ha determinado como normal.

Así las cosas, a través de las señales de alerta, puede llegarse a la conclusión que se está en presencia de una tipología de LA/FT, lo cual permitirá cumplir con el deber de reporte de operación sospechosa, o, en caso que se tenga indicios ciertos de la ocurrencia de un delito, de cumplir con el deber de denuncia penal.

Así, a través de las señales de alerta y con el conocimiento de que las mismas corresponden a una determinada tipología o método para el Lavado de Activos o el Financiamiento del Terrorismo, es posible determinar la ocurrencia de una operación inusual y eventualmente detectar una operación sospechosa y proceder a su consecuente reporte a las autoridades competentes.

Para lo anterior, es necesario que los empleados encargados, tengan un conocimiento previo de las tipologías que pueden presentarse en el sector o actividad correspondiente, para así poder entrar a definir cuándo se está en presencia de una operación inusual y eventualmente de una operación sospechosa.

- c) Además de los fines de detección y reporte, el conocimiento de las tipologías y las señales de alerta es valioso para fines de prevención.

En efecto, a través de las señales de alerta y el conocimiento de las tipologías, es posible identificar el modus operandi de las organizaciones criminales para lavar activos y financiar el terrorismo. Así, al tener dicho conocimiento, es posible para una empresa adoptar los controles necesarios para evitar ser utilizado por los criminales para la comisión de sus delitos.

Por lo anterior, las tipologías son una herramienta de suma importancia para la prevención y control del Lavado de Activos ya que proporcionan una base sobre la cual iniciar los análisis tendientes a la prevención y detección de posibles hechos que pueden ser el producto de conductas ilícitas.

Es por lo expresado que los Organismos Internacionales y las Unidades de Información Financiera han venido realizando una labor de recopilación de las tipologías de Lavado de Activos y de Financiación del Terrorismo más utilizadas, con el propósito de colaborar con las entidades reportantes y con la sociedad en general en la prevención y detección de las conductas asociadas al Lavado de Activos y a la financiación de las organizaciones delictivas.

Esta labor de difusión permanente es de gran relevancia en la medida en que cada momento nacen nuevas formas de lavar dinero y de financiar actividades ilícitas.

En el presente documento, se hace un recuento de algunas tipologías que pueden llegar a presentarse en Sector Inmobiliario.

Para el efecto, se realiza inicialmente una descripción general de la tipología, explicando resumidamente el proceso de “Lavado de Activos” utilizado por los delincuentes en el desarrollo de cada una de las tipologías.

Igualmente, se listan algunas señales de alerta, las cuales son elementos que permiten detectar la posible presencia de operaciones de “Lavado de Activos” relacionadas con la tipología descrita.

Posteriormente se presenta un ejemplo hipotético relacionado con la tipología, utilizando nombres genéricos para nombrar las personas, ciudades, entidades o países.

La descripción de las tipologías se ha basado en los documentos sobre tipologías publicados por los diferentes organismos internacionales relacionados con la prevención y control del LA/FT.

Tipologías relacionadas con inmobiliarias

1. Ventas fraudulentas de bienes inmuebles

Tomado de Tipologías de Lavado de Activos UIF del Perú

Descripción:

El lavador compra una propiedad con el producto ilícito por un precio declarado significativamente mucho menor que el valor real, pagando la diferencia al vendedor, en efectivo “por debajo de la mesa”. Posteriormente, el lavador puede revender la propiedad a su valor real para justificar las ganancias obtenidas ilegalmente a través de una renta de capital ficticia.

2. Cesión del derecho de adquisición de un bien inmueble, a la finalización de un contrato de leasing financiero inmobiliario para lavar dinero ilícito

Tomado de Reunión Conjunta de Tipologías GAFISUD-EGMONT, 2012

Sector reportante: financiero

Descripción:

Esta tipología se fundamenta en el hecho de que el locatario de un contrato de leasing financiero puede ceder a un tercero su derecho a ejercer la opción de adquisición, oportunidad que es aprovechada para lavar el dinero ilícito producto de actividades al margen de la ley. Este mecanismo favorece el lavado y compromete a la Leasing puesto en la tradición del bien queda registrada la transacción entre la leasing y la persona natural a la cual se le realizó la cesión de la opción de compra.



Señales de alerta:

Reiteradas operaciones de cesiones de contratos de leasing a terceros.

- Cesión de los contratos de leasing y opciones de compra a terceros.
- Operaciones de leasing que tienen como garantía certificados de depósito y otros documentos de inversión comprados a clientes no conocidos.
- Cliente que aparentemente no da importancia a los costos o comisiones relacionados con las operaciones (importación).
- Prepagos parciales o totales de la operación de leasing o pagos repentinos sin una razón que lo justifique o sin explicación razonable del origen del dinero.
- Incongruencia entre la información financiera y el dinero que va a entregar a la CFC (cánones extraordinarios, cuotas mensuales).
- Incremento significativo de las exportaciones o no son congruentes con la actividad económica del cliente o no hay demanda en el exterior.
- Cliente cuyo negocio no posee agencias ni sucursales y que realiza consignaciones en diferentes oficinas de la ciudad o del país el mismo día, para cancelar anticipadamente o realizar abonos a capital.
- Transacciones cuantiosas con el sector público, como compra de contratos para obras o suministros, o participación en la compra de empresas que están en proceso de ser privatizadas, que no guardan coherencia con las posibilidades económicas del cliente.
- Negociaciones con empresas nacionales que han sido financiadas por otras ubicadas en el exterior a través de las cuales obtengan créditos y los reflejen como si fuera un crédito local.
- Cancelación repentina de una operación de leasing problemática, sin justificación aparente de la procedencia de los recursos o mediante documentos que no permiten identificar a su librador.
- Solicitud de Leasing que no guarda relación con las operaciones comerciales habituales del cliente o que son destinados a otros propósitos diferentes al indicado.
- *Leasing* sobre bienes suntuarios que no son fuente de ingreso y/o que se presentan con una garantía ofrecida por un tercero.

Ejemplo:

Con el objeto de lavar el dinero producto de actividades ilícitas, una organización criminal averigua, con la complicidad de un empleado de la CFC, las fechas de terminación de los contratos de leasing inmobiliario (bodegas, oficinas, locales comerciales, etc.), ubicación de los inmuebles y nombre de los locatarios; luego se pone en contacto con los locatarios para que estos voluntaria o involuntariamente, entreguen en calidad de cesión, la opción de adquisición del bien a uno de los miembros de la organización o a un testaferro. Una vez realizada la cesión del bien el nuevo locatario se presenta a la CFC para legalizar el negocio el cual es pagado con dinero ilícito en efectivo consignado en la cuenta de la CFC desde diferentes zonas del país.

3. Utilización de apoderados o testaferros por parte de proveedores de bienes adquiridos con dinero ilícito, que intervienen en una operación de leasing

Tomado de Reunión Conjunta de Tipologías GAFISUD-EGMONT, 2012

Sector reportante: financiero

Descripción:

Esta tipología hace referencia a propietarios de bienes que generalmente han sido adquiridos con dinero de origen ilícito total o parcialmente y para darle apariencia de legalidad utilizan la figura de leasing en calidad de proveedores del bien. Con el objeto de permanecer en el anonimato, los proveedores no atienden directamente la compra venta del bien sino que lo realizan a través de un “tercero o apoderado” quien se presenta para formalizar la venta del bien a la CFC y lo entrega al locatario a cambio de un canon periódico, durante un plazo convenido a cuyo vencimiento el bien puede ser transferido al locatario si éste ejerce la opción de adquisición pactada a su favor y paga el valor convenido.



Señales de alerta:

- Proveedores que venden los bienes sujetos a registro a través de apoderados.
- Proveedores de contrato de leasing, desconocidos o sin trayectoria comercial.
- Proveedores que no se preocupan por la fecha de su pago, ni por facturar el servicio.
- Proveedores de bienes a entregar en leasing, los cuales no atienden directamente la compra venta del bien sino que lo realizan a través de un “tercero apoderado” quien se presenta a formalizar la operación.

- Bienes recientemente adquiridos por montos inusuales (muy por encima o muy por debajo de su valor real).
- Proveedores que ofrecen servicios adicionales sustancialmente importantes sin hacer adiciones en el precio.

Ejemplo:

Para dar apariencia de legalidad al dinero ilícito proveniente de actividades al margen de la ley, una organización criminal compra apartamentos o casas de estrato 3 ó 4 a través de terceros, apoderados o testaferros cuya actividad o profesión esté dentro de la legalidad para no despertar sospechas. Estas personas ponen en venta las propiedades y proponen a las personas interesadas en adquirir las viviendas que lo hagan mediante contrato de leasing habitacional con una CFC. Una vez los futuros dueños realizan los trámites con la CFC, ésta compra la propiedad al apoderado o testaferro y la entrega al locatario a cambio del pago de un canon periódico, durante un plazo convenido, a cuyo vencimiento el bien se transfiere al locatario, quien ejerce la opción de adquisición pactada a su favor y paga el valor.

4. Compraventa ficticia de una propiedad

Tomado de Unidad de Información Financiera Honduras, 2011

Descripción:

Los bienes raíces permiten el uso de grandes sumas de dinero y algo de tiempo antes que una operación sea descubierta. Un lavador que se dedica a la compra y venta de inmuebles, con esta actividad es que justifica sus ganancias, en realidad este solamente simula una y otra vez la compraventa de uno o dos inmueble a diferentes compradores creando facturas y contratos de compraventa falsas.



Señales de alerta:

- Una persona con múltiples traspasos de propiedad.
- Venta de un mismo inmueble en varias ocasiones.
- Compra/venta en un corto periodo de un mismo inmueble.
- El inmueble es comprado y vendido por un mismo valor sin una aparente ganancia.
- Compañía inmobiliaria nueva con un gran incremento en su cartera en muy poco tiempo.

Ejemplo:

La Inmobiliaria ABC se constituye para la compra y venta de todo tipo de inmobiliario en el país. Poco después de su constitución realiza la compra de una casa al Sr. X la cual está valorada en \$250,000.00 pero la inmobiliaria paga \$265,000.00 en efectivo. Tres días después este vende la casa a la Sra. Y quien paga \$265,000.00 con un cheque certificado a la Inmobiliaria. La Inmobiliaria registra la venta en sus libros pero nunca realiza el traspaso de la propiedad por lo que vuelve a vender el inmueble a otra persona por la misma cantidad (estas personas son aliados de la inmobiliaria para simular las ventas). El dinero de las ventas poco a poco lo transfiere a cuentas en el exterior y una vez ha transferido todo el dinero, la Inmobiliaria cierra operaciones.

5. Lavado de Activos provenientes de ilícitos cometidos en el extranjero a través de operaciones comerciales e inmobiliarias y por medio de sociedades pantalla

Tomado de Unidad de Información Financiera Argentina

Descripción:

Esta tipología se refiere a operaciones de presunto Lavado de Activos provenientes de delitos contra la Administración Pública de un Estado extranjero, a través de la realización de operaciones de compra venta de inmuebles, canalización del dinero a través de paraísos fiscales, constitución de firmas pantallas, autopréstamos y otras operaciones inmobiliarias en el país, con la participación de familiares y allegados del sujeto que cometió el delito en el extranjero.



Señales de alerta:

Fondos provenientes de países considerados “paraísos fiscales”.

- Operaciones de venta y recompra de inmuebles en un plazo menor a los 365 días.
- Cesiones de bienes inmuebles (campos) en usufructo gratuito sin justificación económica.
- Mutuos celebrados entre personas jurídicas y personas físicas radicadas en el extranjero sin justificación económica.
- La intervención de distintas sociedades con el mismo domicilio fiscal y en las que participan diferentes sujetos del mismo grupo familiar.

Ejemplo:

La investigación se inició como consecuencia de dos Reportes de Operaciones Sospechosas (ROS) efectuados por una Entidad Financiera (EF) y por un Organismo de la Administración Pública (OP), respectivamente.

Al describir la operatoria en el ROS1 la Entidad Financiera (EF) informa una serie de transferencias recibidas y remitidas por la firma agropecuaria LA, presentando como documentación respaldatoria operaciones de compra-venta de inmuebles rurales.

En el ROS2 el Organismo Público (OP) informó una maniobra que resultaba sospechosa por una serie de ventas, usufructuos gratuitos y recompras desarrollados por la firma LA.

A través de las tareas de análisis realizadas en el marco de la investigación, se obtuvo información penal, patrimonial, financiera sobre cada una de las personas físicas y jurídicas que intervinieron en la maniobra. Asimismo, se lograron establecer distintas conexiones entre los sujetos investigados con el objetivo de revelar la ruta del dinero.

En este contexto, se arribó a la conclusión de que, con el objeto de dotar de apariencia lícita (lavado) al dinero procedente de delitos contra la Administración Pública, perpetrados en un país extranjero, se ingresaron activos a la Argentina mediante 3 grandes sub-operatorias:

Suboperatoria A: en febrero del año I, RW compró con fondos provenientes desde el país S 3.000 ha de campos en una provincia Argentina; las cuales, en abril del año II, fueron aportadas como capital en la constitución de la sociedad LB, de la cual posee el 99% del paquete accionario.

Suboperatoria B: en la misma fecha (febrero del año I), utilizando como pantalla la firma FL SA, constituida en el país Z y administrada por la sociedad FI, radicada en el país V (paraíso fiscal), el Sr. RW adquirió las 3.200 ha linderas a las adquiridas a nombre propio.

Asimismo, en abril del año I FL le compró a la firma LA un total de 1.230 ha, las cuales fueron cedidas en usufructuó gratuito a esta última junto con las 3.200 ha mencionadas previamente (total 4.430 ha). Cabe mencionar que LA es una sociedad local, dedicada a la actividad agropecuaria, constituida por la Sra. LW y su cónyuge el Sr. PW (padre de RW).

Durante el año II, FL vende a LA las 4.430 ha mencionadas, a un 70% del valor al que las había adquirido a ese mismo sujeto el año anterior.

Suboperatoria C: durante el año I la firma LA recibió transferencias remitidas por el Sr. RP (sujeto argentino radicado en el país X) quien le remitió, justificados en un préstamo, un monto que resulta sospechoso dado que el importe del mismo es un 40% superior al activo total de la firma. Más aún si se considera que al poco tiempo, LA compró en un remate 250 ha, las cuales fueron arrendadas a la firma EM, sociedad local constituida en el año II, en la cual son accionistas a su vez los sujetos PW (padre de RW), HW2 (hermano de RW), y RP (ver Gráfico Suboperatoria C).

De la maniobra expuesta se destaca que:

- Mediante la adquisición de los campos por FL se logró inyectar parte de los fondos provenientes del ilícito cometido en el extranjero a la Argentina, e impedir conocer el verdadero origen de los mismos.
- Con el usufructo gratuito otorgado a LA y la reventa de los campos consiguieron sobrevalorar las ganancias de LA, y repatriar fondos al exterior justificados en una operación inmobiliaria y una deuda con FL, que fue pagada en parte con la renta de dichos campos a sociedades vinculadas.
- Asimismo, con el empréstito celebrado entre LA y el Sr. RP ingresaron fondos a la Argentina, que luego fueron abonados con los fondos originados por el alquiler de los campos a la firma integrada por los Sres. PW (padre de RW), HW2 (hermano de RW), y el propio acreedor RP.

Fue posible identificar las distintas etapas del lavado:

Colocación. Los fondos provenientes del ilícito fueron colocados a través de la compra de campos en forma directa y a través de: a) una sociedad pantalla creada en el exterior, y b) el otorgamiento de un préstamo.

Estratificación. En la etapa de estratificación se otorgaron campos a sociedades anónimas (integradas por parientes de RW) en Argentina para su usufructo.

Integración. Los fondos fueron repatriados para su integración a través de las deudas contraídas con FL SA y con el Sr. RP.

6. Tipologías relacionadas con el Sector Inmobiliario

Tomado de Tipologías Regionales de GAFISUD Actividades y Profesiones No Financieras Designadas (APNFD), 2010

Descripción:

El patrón más común del Sector Inmobiliario es la compraventa de un terreno o inmueble, la construcción o el pago de alquiler o arrendamiento con fondos ilícitos. Se detectaron tanto casos de operaciones en efectivo como modelos de financiamiento más complejos como por ejemplo la captación de fondos a través de fondos inmobiliarios.

6.1 Lavado de activos a través de actividades agrícolas/compra de terreno (BRA)

Descripción genérica:

En el caso presente un funcionario público abusa su cargo para ocultar su negocio de tráfico de piedras preciosas. Además aprovecha del hecho que el sector de minería y en particular de la extracción de piedras preciosas carece de regulación suficiente.

Para justificar sus ingresos compra un campo y simula un negocio de compraventa de ganado.



Señales de alerta:

- Movimiento de recursos y bienes incompatibles con el perfil económico de una persona.
- Venta de bienes móviles de alto valor difícil a determinar el valor comercial.
- Señales exteriores de riqueza.
- Falta de control de sitios de extracción de piedras u otros minerales preciosos.

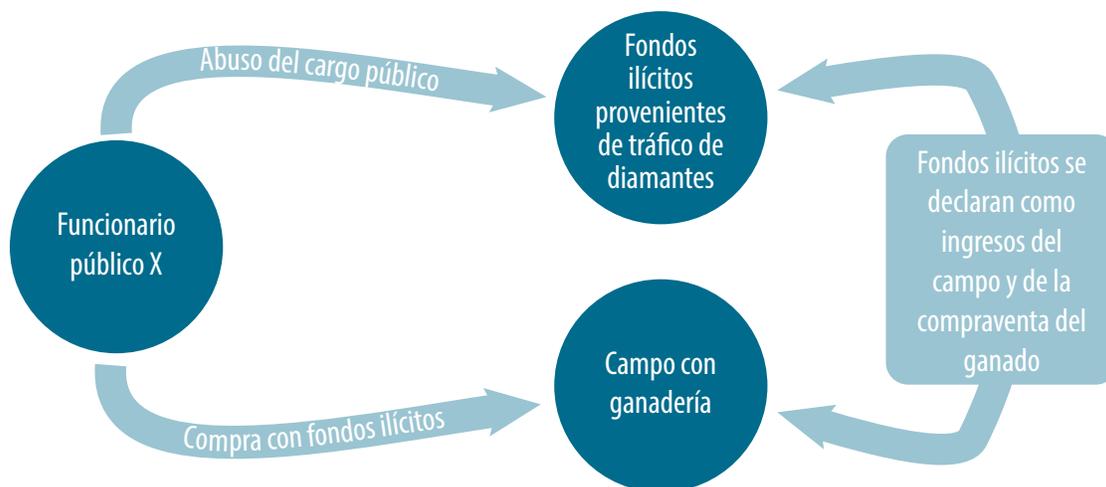
X era funcionario público de alto cargo con un sueldo mensual de aproximadamente 10.000 R\$. Ostentaba un estilo de vida superior a sus capacidades financieras.

Las autoridades responsables empezaron a sospechar que se trataba de un caso de enriquecimiento ilícito. Como no se conocían ningunas otras fuentes de ingresos que podían justificar el nivel de vida, se investigó el patrimonio de X.

Se detectaron bienes por un valor de alrededor de 5 millones R\$, incompatibles con el fondo económico de X. Además se determinó que X estaba abusando su cargo para ocultar un negocio de tráfico de piedras preciosas provenientes de minas ilícitas o de países africanos en guerra (diamantes de sangre).

Para justificar sus ingresos "astronómicos", X compró tierra cultivable y ganado y simulaba la compraventa de ganado.

Gráfico 2. Diagrama de flujo



6.2 Lavar fondos provenientes de narcotráfico a través de contratos de arrendamiento (MEX)

Descripción genérica:

En el presente caso una organización ilícita compra/constituye varias empresas lícitas para integrar y ocultar sus ingresos provenientes de narcotráfico.

Una parte de los fondos ilícitos se emplea para pagar el alquiler de los locales comerciales de las empresas. Aquellos se alquilan de familiares de los miembros de la organización criminal a un monto superior al nivel de alquileres común.

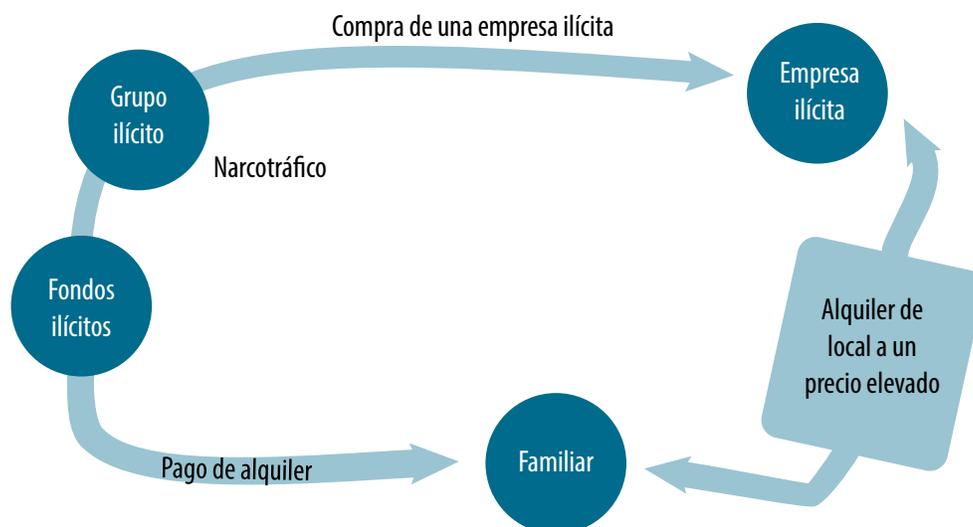
Descripción del caso:

- Altos ingresos por contrato de alquiler u otro servicio a un precio excepcionalmente alto.
- Dueños de los inmuebles alquilados son parientes de los inquilinos.

Diversas empresas utilizaban el sistema financiero para realizar numerosas operaciones que contrastaban con sus ingresos declarados ante la autoridad fiscal. A pesar de que captaban numerosos recursos, eran retirados inmediatamente, por lo que no existía permanencia de los mismos.

Los accionistas de tales empresas pertenecían a la familia del líder de una organización criminal dedicada al narcotráfico, los cuales otorgaban en arrendamiento los inmuebles en los cuales estaban ubicados físicamente por sumas elevadas. Además, de los recursos que obtenían de las empresas, también percibían recursos por concepto de arrendamiento, situación que conjuntamente con el hecho de que mantienen vínculos con una organización criminal. Se presumió que éstas utilizaron el sistema financiero para que, a través de las operaciones financieras realizadas a nombre de las empresas y de los ingresos que manifestaban ante la autoridad fiscal recibir por concepto de arrendamiento, pretendían dar una apariencia de legitimidad a los recursos.

Gráfico 3. Diagrama de flujo



6.3 Lavado de Fondos a través del Sector de Construcción (PER)

Descripción genérica

En el caso presente se constituye un grupo de empresas de construcción y de desarrollo inmobiliario como empresa de pantalla para justificar fondos de origen ilícito.

J genera ingresos ilícitos y los declara como aportes de inversionistas de sus proyectos inmobiliarios en otro país. Los fondos después se fraccionan y se distribuyen a varias cuentas de J como a varias personas jurídicas y físicas; posiblemente testaferros.

- Grupo empresarial transnacional.
- Captación de fondos en un país para la realización de proyectos en otro país.
- Señales externas de riqueza.
- Participación de la misma persona en todas las transacciones.
- Participación mayoritaria de la misma persona en todas partes del grupo de empresas.

Descripción del caso:

La empresa Grupo Novedad, dedicada a actividades inmobiliarias, tiene como principal accionista al Señor Joselito (J), residente en el país desarrollado 1, donde es propietario de otra empresa denominada NDG Grupo Inversionista, dedicada a la captación de inversionistas, cuyos fondos se aplicarían a proyectos inmobiliarios desarrollados por el Grupo Novedad, en el país emergente 2. Asimismo, el Grupo Novedad crea otras empresas para cada proyecto inmobiliario, donde el mismo J presenta participación mayoritaria.

J, estaría ostentando un patrimonio elevado, atribuyendo su éxito económico a los proyectos inmobiliarios desarrollados Grupo Novedad S.A., hecho que sería contradictorio. Según la información contable financiera proporcionada por la propia empresa, se reflejan pérdidas acumuladas al cierre del período 2008.

Asimismo, presenta inconsistencias en el rubro “existencias” que debe reflejar el costo de los proyectos inmobiliarios; y el rubro de “cuentas por cobrar a afiliadas” donde se registrarían las fondos con las empresas creadas para los proyectos inmobiliarios.

El Grupo Novedad recibe transferencias por USD 14.4 MM desde el país desarrollado 1, y ordena transferencias hacia dicho país por USD 3.7 MM cuyo beneficiario es el J, quedando un adeudado neto de USD 10.7 MM, sin embargo en el balance general registra USD 11.7 MM, es decir USD 1 MM de diferencia al 31.12.2008. La empresa refiere que los fondos recibidos son para los proyectos inmobiliarios, sustentados con contratos de mutuo, y que los fondos enviados son por los proyectos no concretados; sin embargo la diferencia señalada, supondría USD 1 MM devueltos en exceso hacia el país desarrollado 1.

6.4 Ventas fraudulentas de bienes inmuebles

El lavador compra una propiedad con el producto ilícito por un precio declarado significativamente mucho menor que el valor real, pagando la diferencia al Vendedor, en efectivo “por debajo de la mesa”. Posteriormente, el lavador puede revender la propiedad a su valor real para justificar las ganancias obtenidas ilegalmente a través de una renta de capital ficticia.

7. Adquisición de bienes o propiedades por grupos familiares de los secuestradores o extorsionistas

Tomado de Tipologías de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo Unidad de Información y Análisis Financiero (UIAF), 2004

Con el fin de hacer perder el rastro del dinero producto de secuestros y extorsiones, los delincuentes destinan parte de los pagos a sus familias con el fin que lo inviertan en bienes raíces, bienes muebles y otros bienes.

8. Suministro de bienes, víveres o ganado para grupos ilegales

Tomado de Tipologías de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo Unidad de Información y Análisis Financiero (UIAF), 2004

Con el fin de cubrir necesidades como víveres, bienes muebles e inmuebles localizados en zonas estratégicas, radios, celulares, uniformes, botas, tarjetas prepago para celulares, entre otros, los grupos armados ilegales realizan secuestros o extorsiones y exigen como pago el suministro de este tipo de elementos. Debido a que no se realiza ningún tipo de transacción es muy difícil que algún sector pueda observar esta situación.

9. Fiducia inmobiliaria: recursos ilícitos del constructor

Tomado de Compilación de Tipologías de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo (2004-2013), UIAF

Sector reportante: financiero

Descripción:

Consiste en la entrega de un bien inmueble (generalmente un lote) adquirido con dinero de origen ilícito, a una fiduciaria para que lo administre, desarrolle proyectos de construcción (apartamentos, casas, oficinas, locales comerciales, entre otros), para finalmente transferirlos a los beneficiarios. En el momento en que es entregado el bien deja de ser parte del patrimonio del fideicomitente para conformar un patrimonio autónomo. Con este mecanismo los delincuentes buscan atomizar un bien de origen ilícito en varias unidades fácilmente “comercializables” por medio de la sociedad fiduciaria que da apariencia de legalidad y confiabilidad a los inversionistas.



Señales de alerta:

- Clientes no habituales que manejan mucho dinero.
- Inconsistencias entre el capital de la empresa y el monto del proyecto.
- Bienes que fueron recientemente adquiridos mediante transacciones por montos inusuales (muy por encima o muy por debajo de su valor real).
- Lotes sobrevalorados o construcciones cuyas características no son acordes con las características del sector.
- Bienes propiedad de personas naturales, con inconsistencias en la dirección o número de matrícula inmobiliaria.
- Pago a proveedores diferentes a los establecidos en los presupuestos de obra.
- Cesión de beneficios del constructor a terceros.
- Inconsistencias en las características jurídicas de propiedad del inmueble (propiedad, posesión, tenencia).
- Inmuebles que fueron relacionados con procesos de extinción de dominio o antiguos propietarios con antecedentes judiciales.

Ejemplo:

Una organización delictiva poseedora de varios activos representados en cuentas bancarias, automóviles y finca raíz. Contrata los servicios de una fiduciaria a la cual le entrega un lote de terreno en una zona de alta valorización. Mediante un contrato de fiducia inmobiliaria el lote es transferido al patrimonio autónomo de la fiducia con el fin de comenzar la construcción de un centro comercial. Los diseños, cronogramas y cuadros de costos son entregados a la fiduciaria como parte del contrato con el fin de que, una vez logrado el punto de equilibrio del negocio, se paguen los proveedores de los materiales de la obra y los salarios de los empleados. Las unidades que componen el proyecto de inversión serán vendidas a precios que exceden los promedios del mercado con el fin de justificar una mayor cantidad de dinero ilícito. El propietario inicial del lote vende los derechos sobre algunas unidades del proyecto que reservó como parte de pago por el lote a dos nuevos inversionistas que pagaron un precio un poco más alto por tratarse de los locales mejor ubicados.

10. Fiducia inmobiliaria: recursos ilícitos del comprador

Tomado de Compilación de Tipologías de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo (2004-2013), UIAF

Sector reportante: financiero

Descripción:

Para el caso se utiliza un proyecto inmobiliario de la mejor reputación, manejado por una fiduciaria de reconocida tradición en el mercado al cual acuden varias personas que compran unidades del proyecto con dinero de origen ilícito. La mayoría de los pagos son hechos preferiblemente en pequeñas sumas de dinero en efectivo mediante el fraccionamiento de la cuota inicial y la solicitud de un crédito para cubrir el valor restante. Posteriormente, una vez entregado el inmueble, el crédito inmobiliario es pagado anticipadamente levantándose toda restricción de dominio sobre la propiedad del inmueble. Se puede presentar la compra rápida y masiva de inmuebles por parte personas que presentan alguna relación entre sí (direcciones o teléfonos parecidos, similitudes en las garantías presentadas para la adquisición del inmueble, fecha de compra, entre otras).



Señales de alerta:

- Inconsistencias en los precios de las unidades del proyecto y su localización o especificaciones técnicas.
- Proyectos de fiducia inmobiliaria que se venden rápidamente o que alcanzan muy pronto su punto de equilibrio.
- Compra de unidades del proyecto en efectivo y sin solicitar créditos a instituciones financieras.
- Financiación de la cuota inicial en pagos que superan la capacidad económica del comprador.
- Venta o cesión de la propiedad a un tercero antes o en el momento de la entrega del inmueble.
- Compra de varias unidades del proyecto por parte del mismo inversionista.
- Personas que compran proyectos a través de cuentas de ahorro programado y que luego de la entrega del inmueble los transfieren a terceros.
- Inconsistencias entre el capital de la empresa y el monto del proyecto.
- Inmuebles que fueron relacionados con procesos de extinción de dominio o antiguos propietarios con antecedentes judiciales.

Ejemplo:

Integrantes de una organización delictiva con el fin de dar apariencia de legalidad a sus ingresos, adquieren unidades en un proyecto inmobiliario manejado por una fiduciaria de reconocida trayectoria. La compra de los inmuebles se realiza en efectivo, sin solicitar créditos con entidades financieras, las compras son realizadas a nombre de terceros que luego de los trámites de escrituración y registro son transferidos al propietario original del dinero que para el caso es el integrante de la organización delictiva.

11. Fiducia inmobiliaria: cesión de derechos del comprador

Tomado de Compilación de Tipologías de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo (2004-2013), UIAF

Sector reportante: financiero

Descripción:

En este caso, se trata de dar apariencia de legalidad a un volumen mayor de dinero mediante la utilización de un lote de terreno adquirido con dinero ilícito y una suma de dinero en efectivo, también de origen ilícito. Este dinero es entregado a un grupo de “pitufos” que simulan la compra de las unidades de un proyecto de construcción objeto de un patrimonio autónomo administrado por una sociedad fiduciaria de reconocida trayectoria en el mercado. Con estas transacciones la organización criminal busca favorecerse con el anonimato que le proporciona la sociedad fiduciaria y las terceras personas de las que se vale para la compra ficticia de las unidades del proyecto. Luego de la “exitosa” venta de las unidades del proyecto el constructor cede sus derechos a un tercero, y por otra parte, una vez realizados los trámites notariales correspondientes, los “pitufos” transfieren las unidades adquiridas a terceros relacionados con la organización criminal. Esta tipología corresponde a las etapas de lavado de colocación e integración.

Ejemplo:

Los integrantes de una organización criminal contactan un grupo de “pitufos” con el ánimo de adquirir unidades de vivienda en un proyecto inmobiliario. Para ello, reparten entre ellos una importante cantidad de dinero en efectivo producto de sus actividades criminales. Seleccionado el proyecto en el cual invertir, los “pitufos” escogen las unidades que por su ubicación o características son más costosas y firman el negocio aportando una cantidad de dinero en efectivo como cuota inicial. Luego de realizar algunos pagos, estas personas ceden sus derechos a un miembro de la organización criminal que termina de pagar las unidades compradas con dinero en efectivo. Una vez entregados los inmuebles adquiridos, el propietario dispone de ellos utilizándolos en otros circuitos de lavado que tiene establecidos.

12. Fiducia de titularización: Fiducia de titularización de un inmueble

Tomado de Compilación de Tipologías de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo (2004-2013), UIAF

Sector reportante: financiero

Descripción:

La tipología consiste en titularizar bienes de origen ilícito con el fin de obtener dinero proveniente de una compañía de reconocido nombre en el mercado para posteriormente disponer de él, según las necesidades de la organización criminal. Este mecanismo es utilizado con activos ilíquidos o de baja rotación, por ejemplo bienes adquiridos con dinero ilícito por valores superiores a su valor real, bienes entregados como pago por deudas o bienes que fueron objeto de investigaciones por parte de las autoridades. La organización entrega el activo y la fiduciaria constituye un patrimonio autónomo y solicita permisos a las diferentes autoridades para emitir los títulos y recaudar los dineros provenientes de la colocación. Los títulos emitidos incluyen la obligación de pagar a su vencimiento una suma de dinero que la fiduciaria entregará a los compradores una vez cumplido el término.



Señales de alerta:

- Titularización de bienes extraños o de difícil cuantificación.
- Inconsistencias en los precios de los bienes a titularizar.
- Proyectos de fiducia de titularización que se venden rápidamente o que alcanzan muy pronto su punto de equilibrio.
- Compra de unidades del proyecto en efectivo por parte de personas sin relaciones con el sistema financiero.
- Inmuebles que fueron relacionados con procesos de extinción de dominio o antiguos propietarios con antecedentes judiciales.

Ejemplo:

Una organización criminal recibe como pago de una deuda un hotel en una reconocida zona vacacional. El negocio ha estado descuidado por un periodo de tiempo y la organización, para incrementar su valor, ha invertido una considerable suma de dinero en su remodelación y en publicidad para consolidar su razón social en el mercado. Cuando el negocio ha salido a flote, la organización decide titularizar el inmueble para recibir un flujo de dinero con apariencia de legalidad dado que proviene de una fiduciaria de reconocida trayectoria en el mercado. Surtidos los trámites legales, la compañía fiduciaria vende los títulos rápidamente (dado que algunas personas fueron contratadas por la organización para comprar los títulos a su nombre). Vencidos los plazos, la organización paga el dinero pactado en los títulos (mezclando dinero lícito e ilícito) y busca otro mecanismo para vender el inmueble por un precio superior a su valor real.

13. Canalización de recursos ilícitos a través de empresas inmobiliarias nacionales y extranjeras

Tomado de Compilación de Tipologías de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo (2004-2013), UIAF

Sector reportante: real

Descripción:

Los agentes inmobiliarios tienen facultad para ejercer toda clase de operaciones sobre propiedades inmuebles o finca raíz, entre las que se cuenta la compra-venta y la permuta. Esta tipología hace referencia al ingreso de divisas de origen ilícito, provenientes de diferentes países canalizadas a través de los conceptos de remesas de trabajadores para adquisición de vivienda y/o donaciones y transferencias que no generan contraprestaciones, a favor de personas naturales e inmobiliarias ubicadas en el país local y que tienen como actividad económica la compra/venta de bienes inmuebles. Los recursos son centralizados en una persona natural de origen extranjero quien es el único socio de la inmobiliaria en el país local, para que posteriormente, sean enviados mediante transferencias de fondos y giros a la inmobiliaria en el país extranjero constituida como sucursal de la inmobiliaria ubicada en el país local.



Señales de alerta:

- Inmobiliarias que presentan como principal fuente de ingreso a transferencias internacionales.
- Incremento injustificado en las cuentas bancarias de personas naturales y/o jurídicas cuya actividad económica se relacione con agentes inmobiliarios.
- Ingreso de divisas a inmobiliarias, que no guardan relación con la situación financiera.
- Personas naturales relacionadas con el sector inmobiliario, que recibe altas sumas de operaciones cambiarias y al poco tiempo, las envía a un país en el exterior.
- Alto número de depósitos en las cuentas de personas naturales y/o jurídicas cuya actividad económica se relacione con agentes inmobiliarios realizadas en diferentes sucursales a la ciudad donde habitualmente, desarrolla la actividad económica.

Ejemplo:

Miembros de una organización criminal ubicados en los países C y D efectúan giros y transferencias de fondos de origen ilícito a una persona extranjera de nacionalidad del país B (que cuenta con un proceso penal por narcotráfico su país de origen) y una persona X, quienes son el único socio y el representante

legal, respectivamente, de la empresa inmobiliaria GHI de fachada, ubicados todos en el país A. Adicionalmente, la persona X es socia de la empresa inmobiliaria STU, que se encuentra en el país A, la cual desarrolla su objeto social de operaciones de compra / venta de bienes inmuebles, que también reciben giros y transferencias de los miembros de la organización criminal. Así mismo, la sucursal de la empresa inmobiliaria GHI ubicada en el país B, la cual fue constituida a los pocos meses de su matriz, realiza giros y transferencias de fondos, tanto al extranjero de nacionalidad del país B, la persona X, las empresas inmobiliarias: matriz (GHI) y STU. Las transferencias de fondos y giros son justificados como remesas de trabajadores para adquisición de vivienda y/o donaciones y transferencias que no generan contraprestaciones. Una vez recibidos los recursos ilícitos en el país A, estos son centralizados en las cuentas bancarias de la empresa inmobiliaria GHI de fachada y el extranjero con nacionalidad del país B. Finalmente, a través de las cuentas bancarias se efectúan transferencias de fondos y giros dirigidos a las cuentas bancarias, las cuales están a nombre del extranjero con nacionalidad del país B y la sucursal de la empresa inmobiliaria GHI, en el país B.

14. Ocultamiento de los bienes y recursos de origen ilícito mediante la escisión y absorción de empresas inmobiliarias

Tomado de Compilación de Tipologías de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo (2004-2013), UIAF

Sector reportante: real

Descripción:

La tipología hace referencia a una modalidad utilizada por los organizaciones criminales para el ocultamiento de sus bienes inmuebles y recursos financieros en la transformación a otras entidades de la misma naturaleza y sector, de tal manera que puedan evadir la acción de las autoridades judiciales y la vinculación a lista internacionales, como List of Specailly Designded National and Blocked Person o conocida como Lista OFAC. Teniendo en cuenta lo anterior, las organizaciones criminales pueden transferir en bloque su patrimonio a una o varias sociedades constituidas (escisión), o para la creación de una nueva sociedad (absorción); situación que se presenta en períodos de tiempo cortos, tratando de encubrir el origen ilícito de los recursos usados para la constitución.



Señales de alerta:

- Socios o miembros de juntas directivas que aparecen con registros en alguna lista restrictivas (OFAC, INTERPOL, FBI, CIA, etc.).
- Personas jurídicas que cambian de razón social sin razón aparente, por ejemplo de Comandita Simple a Sociedad por Acciones Simplificadas.

- Personas jurídicas relacionadas con el sector inmobiliario que escinden parcialmente su patrimonio para crear nuevas sociedades mercantiles.
- Sociedades que son recientemente constituidas y que absorben a sociedades creadas a partir de la escisión del patrimonio de una tercera sociedad.
- Sociedades escindidas o absorbidas con gerentes, miembros de junta directiva o socios comunes.
- Sociedades mercantiles que dentro de su tradición se encuentran que su patrimonio es producto de una escisión o absorción de una o varias sociedades, las cuales también presentaron el mismo proceso.

Ejemplo:

El narcotraficante RR y sus familiares AA y SS son socios de la empresa inmobiliaria 1 en la ciudad A, la cual se dedica al corretaje de bienes inmuebles de alto valor, y quienes han sido incluidos en la última actualización de la Lista OFAC. A su vez, el narcotraficante RR y sus familiares AA y SS son socios de las empresas inmobiliarias 2 y 3, ubicadas en la ciudad A. Teniendo en cuenta la vinculación del narcotraficante RR, sus familiares AA y SS y la empresa inmobiliaria 1 a la Lista OFAC, esta organización criminal decide realizar el proceso de escisión parcial de las empresas 1 y 2 para evadir la acción de las autoridades y esconder los bienes y recursos de origen ilícito. Con el proceso de escisión parcial de la empresa inmobiliaria 1, esta organización crea la empresa inmobiliaria 9 de fachada en la ciudad B. Así mismo, la empresa inmobiliaria 2, traslada en bloque el patrimonio parcialmente, a la empresa inmobiliaria 4 en la ciudad A y a las empresas inmobiliarias 7 y 8, localizadas en la ciudad B. La empresa inmobiliaria 9, a través de la empresa inmobiliaria 10, que está al servicio de la organización criminal, adquiere algunos bienes inmuebles valorados en montos significativos, los cuales son administrados por la empresa inmobiliaria 10, de tal manera que en caso que la organización criminal requiera liquidez en el corto plazo, se efectúe la venta de esos inmuebles. Posteriormente, la empresa inmobiliaria 9 de fachada, es absorbida por la empresa inmobiliaria 5 ubicada en la ciudad B, conservando el mismo gerente, quien es una persona de estrato bajo utilizada por la organización criminal. Para continuar perdiendo el rastro de los bienes y recursos ilícitos, la empresa inmobiliaria 5 cambia su razón social a la empresa inmobiliaria 6. Ésta última, absorbe a las empresas inmobiliarias 3 y 4, ubicadas en la ciudad A. Una vez centralizados los recursos y bienes de origen ilícito en las empresas inmobiliarias 6, 7 y 8, ubicadas en la ciudad B, la organización criminal establece una nueva estructura económica, que le permite dar apariencia de legalidad a su actividad a través del corretaje inmobiliario. Finalmente, cuando las autoridades logran identificar la estructura de la organización criminal, se presentan nuevas escisiones y absorciones de las empresas inmobiliarias actuales, repitiendo el proceso anterior.

15. Financiación del Terrorismo a través de la creación de empresas y establecimientos comerciales para efectuar operaciones de compra / venta de bienes inmuebles

Tomado de Compilación de Tipologías de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo (2004-2013), UIAF

Sector reportante: real

Descripción:

Las organizaciones terroristas podrían tener tres (3) escenarios para relacionados con la Financiación del Terrorismo y el Lavado de Activos, así:

- 1) La canalización de recursos para el sostenimiento de la organización terrorista y sus actividades.
- 2) Dar apariencia de legalidad a recursos de origen ilícito para obtener un lucro personal, principalmente, por parte de los líderes de la organización
- 3) Atesorar recursos para posibles contingencias de la organización terrorista.

Teniendo en cuenta lo anterior, la organización terrorista puede dar apariencia de legalidad a recursos de origen ilícito o canalizar recursos para el sostenimiento de su organización y/o actividades a través de la compra/venta de bienes inmuebles que se realizan por medio de los agentes inmobiliarios, debido a que éstos últimos no cumplen con la debida diligencia de conocimiento del cliente. Para lo cual, las organizaciones terroristas pueden crear empresas de papel o fachada y/o utilizar testaferros y/o empresas legalmente establecidas para realizar las transacciones compra / venta. Así mismo, dichas transacciones se pueden realizar con alto volumen en efectivo, sobre el cual no se puede conocer su origen. Los recursos son centralizados en una persona natural de origen extranjero quien es el único socio de la inmobiliaria en el país local, para que posteriormente, sean enviados mediante transferencias de fondos y giros a la inmobiliaria en el país extranjero constituida como sucursal de la inmobiliaria ubicada en el país local.



Señales de alerta:

- Empresas ganaderas con representantes legales o miembros de juntas directivas que tienen un alto perfil profesional, que manejan alto volumen de efectivo y que no cumplen con su objeto social.
- Empresas ganaderas cuyos representantes legales o miembros de junta directiva son familiares y tienen altas inversiones en bienes inmuebles y que cuentan con un objeto social muy amplio.
- Agentes o empresas inmobiliarias que presentan alto nivel de transacciones de compra/venta y que han sido recientemente constituidas.
- Establecimientos de comercio, diferentes a agentes o empresas inmobiliarias, que venden bienes inmuebles en efectivo y que ubicados en un lugar diferente a la ciudad en la cual desarrolla su objeto social.
- Pago en efectivo por la compra/venta de los bienes inmuebles por parte de terceros a empresas diferentes a los agentes o empresas inmobiliarias.
- Agentes o empresas inmobiliarias que presentan incremento patrimonial injustificado.

Ejemplo:

Una Organización Narcoterrorista (ONT) entrega recursos de origen ilícito a un testaferro, quien es representante legal de una empresa fachada, la cual no desarrolla su objeto social. Adicionalmente, éste testaferro cuenta con la colaboración de un familiar cercano para canalizar recursos a través de una empresa ganadera, de la cual es miembro de junta directiva y un establecimiento de comercio, de la cual es representante legal. El testaferro y su familiar cerca, a través de las tres (3) empresas compran diferentes bienes inmuebles, urbanos y rurales, a una inmobiliaria al servicio de la ONT, que son pagados en cheques y con recursos de origen ilícitos (efectivo). Con el propósito de dar legalidad a la transacción de compra / venta de los bienes inmuebles, la inmobiliaria realiza un acto notarial para trasladar el dominio de dichos inmuebles a las empresas promitentes compradoras por medio de escrituras públicas, dando así apariencia de legalidad a los recursos de origen ilícitos de la ONT. Finalmente, la ganancia obtenida por la inmobiliaria es la comisión por la compra / venta de los diferentes bienes inmuebles.

Tipologías relacionadas con el Sector Inmobiliario

Documentos en Inglés

Contenido

1. *Real Estate-ML or TF through the Real Estate Sector*
2. *Example of the FIU of Canada is concerned using of trust fund for buying property for proceeds from crime*
3. *Speculative transactions in real estate sector*

1. Real Estate-ML or TF through the Real Estate Sector

Tomado de APG Yearly Typologies Report 2010

Hong Kong, China

Case Study-Laundering proceeds of drugs, including through real estate

In 2004 a joint operation between Hong Kong and overseas LEAs resulted in the neutralisation of a methamphetamine-manufacturing centre in an overseas jurisdiction. It was established that significant funds had been remitted from Hong Kong to the overseas jurisdiction where the manufacturing centre was located. Further investigation revealed the wife of the suspected mastermind was in possession of HK\$13 million (US\$1.7 million) in cash and a further HK\$9 million in cash and gems recovered from various safety deposit boxes under her control. After analysis, a total of HK\$32 million (US\$4.1 million) worth of assets, in the form of real estate, cash, funds and gems were restrained.

During the trial in early 2009 the judge was satisfied that the wife of the mastermind had reasonable grounds to believe that the funds represented the proceeds of crime. These grounds included her con-

cealment of a large amount of cash at home and her failure to account for the source of her assets, including substantial interests in real estate, while having no discernable income and making no tax returns during the same period. The female was convicted of money laundering and sentenced to 5 years' imprisonment, while her husband remains at large. Another male, who was identified as the remitter of funds, was also convicted and sentenced to a shorter term of imprisonment.

Case Study-Real estate purchase

In 2007 Hong Kong Police arrested two males for illegal bookmaking activities; subsequent financial investigation established that one of the males held a number of bank accounts in Hong Kong through which proceeds, in the amount of tens of millions had been laundered over a 7-year period. Investigations identified assets worth HK\$20 million (US\$2.5 million) including cash, funds and 6 properties under the control of the two males.

These assets were inconsistent with their legitimate income and lack of tax returns during the same period.

Malaysia

Case Study-Investment of proceeds of drug trafficking in real estate, businesses and motor vehicles

Malaysia's Narcotics Enforcement Agency seized drugs weighing almost one ton worth about RM254 million (US\$79 million) in street value from a local syndicate. The drugs were seized during transportation from their original source to another place for distribution.

The operation resulted in the arrest of two brothers and an associate.

Asset investigations identified related assets held by 14 other family members as well as four business entities belonging to the main suspects. Investigation revealed that the syndicate has run trading operations to launder the drugs proceeds. One business venture included rearing ornamental fishes which was used to camouflage the drugs operation as the fish pond was used to hide and store drugs. The drugs proceeds were disguised as business profit and used to buy properties and channelled to other business. In total, the LEA has seized total assets amounting to RM22.4 million (US\$6.46 million) comprising of cash, eight houses and shop lots, sixteen plots of land and seven motor vehicles.

2. Example of the FIU of Canada is concerned using of trust fund for buying property for proceeds from crime.

Tomado de Money laundering typologies and their detection mechanisms

A public official accepted bribes and kickbacks from recipients of Government contracts. The public official deposited the proceeds of this illegal activity into local financial institutions and then transferred funds into his lawyer's trust account. The money was later used to buy real estate, with payments coming from the lawyer's trust account.

3. Speculative transactions in real estate sector

Tomado de Money laundering typologies and their detection mechanisms

Intermediary cheaply purchases real estate object, and then sells it at much higher price to the owner of dirty money. The difference between the price of sale and purchase will be legalized income.

As a rule is part of more complex scheme and is used directly to give legal look for dirty money. Money is legalized using artificial increase in real estate value. Distinguishing characteristics of this scheme may be cyclical resale of real estate objects and participation in false firms.

Functioning of the scheme may include falsification of real estate assessed value documentation, sale contacts.

This scheme is most likely to be determined with help of tax authorities (especially during field checks) and by SCFM during research of financial transactions.

Usually, scheme is determined by comparing real and market value of real estate objects, also when researching resale deals (determining operations recurrence).

Señales de Alerta

Señales de alerta generales

Fuente: UIAF

- Características inusuales de las actividades, productos o lugares de procedencia. Intento de incumplir con las normas o procedimientos aduaneros, tributarios o cambiarios o que ya hubieren sido sancionados por infracciones al régimen cambiario o al régimen aduanero.
- Inconsistencias en la información relacionada con la existencia, identificación, dirección del domicilio, o ubicación del usuario. Inconsistencias en la información que suministra el usuario frente a la que suministran otras fuentes. Sectores económicos susceptibles de ser utilizados como mecanismo para realizar operaciones de Lavado de Activos o para el Financiamiento del Terrorismo. Empresa que, sin justificación aparente, comienza a recibir transferencias desde el exterior de elevado monto o con alta periodicidad.
- Incremento de la facturación del negocio de una empresa, sin razón que lo justifique.
- Operaciones que no se condicen con la capacidad económica de la empresa.
- Empresa que en un corto período de tiempo aparece como dueño de importantes y nuevos negocios y/o activos.
- Empresa que envía o recibe frecuentes transferencias de dinero desde o hacia territorios o países considerados no cooperantes, por el Grupo de Acción Financiera Internacional (GAFI), o paraísos fiscales o regímenes fiscales preferenciales nocivos, por la Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económicos (OCDE), sin una justificación económica aparente.
- Sociedades que han sido constituidas con capitales bajos y que prontamente reciben altas sumas de inversión extranjera.
- Sociedades presentan ingresos no operacionales superiores a los ingresos operacionales.
- Empresas cuyos estados financieros reflejan resultados muy diferentes frente a las otras empresas del mismo sector o con actividad económica similar.

Fuente: UNODC-Modelo NRS

- Entidades cuyas operaciones no corresponden con las condiciones normales del mercado.
- Cuando una misma persona actúa como representante legal o propietario de diferentes entidades, todas tienen la misma dirección o teléfono.

- Registra como dirección un apartado de correos o la dirección de la empresa coincide con la de otras empresas sin vínculo aparente.
- Que la persona o sociedad o algunos de los administradores o socios figuran en las listas de control adoptadas por la empresa o hayan aparecido en medios de comunicación o en las listas de control.
- La situación financiera de la empresa no concuerda con el tipo de ingresos de la actividad de la empresa o de sus socios.
- Empresas poco reconocidas en el mercado que realizan altos volúmenes de compras y la fecha de constitución de la empresa es reciente.
- Empresas cuyas fuentes de financiación pueden provenir de recursos de captación ilegal o mesas de dinero no autorizadas para manejar recursos del público.
- Varias empresas tienen en común socios, gerentes, administradores o representantes legales, sin que se hayan reportado como grupo empresarial, ni con una justificación clara.
- Empresas cuyas operaciones no corresponden con la información financiera.
- Empresas que cambian frecuentemente sus datos; dirección, teléfono, etc.
- Empresas que tienen un capital suscrito muy bajo y/o un objeto social muy amplio.
- Presenta un endeudamiento que no corresponde a los ingresos declarados por la empresa.
- Empresas que no poseen agencias ni sucursales, sin embargo, realizan varias operaciones de sumas importantes en diferentes ciudades o países, las cuales no cuentan con clara relación con su actividad económica.
- Empresas que cuenta con un alto grado de liquidez y su actividad de acuerdo con evaluación del mercado normalmente no lo mantiene o genera.
- Empresas con antigüedad inferior a un año con activos importantes sin justificación.
- Empresas con ingresos superiores al promedio del sector económico al que pertenecen.
- Empresas que han sido constituidas con bajos capitales, recibiendo poco después grandes sumas de inversión, cuyo origen es desconocido.
- Empresas con márgenes de operación muy distanciados del promedio.
- Cambio importante del patrimonio declarado de un año a otro. Patrimonio no declarado en un período fiscal.
- La empresa fue adquirida estando en dificultades económicas para el cumplimiento de sus obligaciones.
- La empresa presenta en corto lapso utilidades desbordadas.

- La empresa se constituyó con bajo capital, recibiendo poco después grandes sumas de inversión, principalmente extranjera.
- Realizan grandes inversiones no obstante haber sido creadas muy recientemente.
- Las empresas reciben ingresos no operacionales por mayor cuantía que los ingresos operacionales.
- Cambios sustanciales y repentinos en los volúmenes de liquidez, particularmente en efectivo, frente al desarrollo normal de los negocios.
- Empresas que presentan altos volúmenes de compras de contado y un alto porcentaje lo hacen en efectivo.
- Crecimiento injustificado en los ingresos cuando no tiene clientes importantes o estables.
- Cancelaciones anticipadas de obligaciones por valores importantes.
- Pago inesperado de una deuda vencida, sin explicación plausible.
- Prepago de obligaciones, sin justificación.
- Cancelación anticipada de obligaciones sin justificación razonable de fuentes de ingreso.
- Empresas que venden mercancía sin relación con su objeto social.
- Empresas con capitales y patrimonios bajos, que realizan operación por altas cuantías.

Tabla 10. Señales de alerta proveedores

Fuente: UNODC

Etapa	Señales de alerta
Vinculación y análisis de la información del proveedor	Que en la entrevista, el Proveedor se muestre renuente o molesto a contestar preguntas, o que sus respuestas sean evasivas frente al conocimiento del mismo.
	Que muestre renuencia a suministrar documentos de identidad de sus propietarios o referencias.
	Los datos suministrados no son congruentes o verdaderos, son desactualizados, inverificables o insuficientes y el Proveedor insiste en no aclararlos o completarlos.
	Proveedores potenciales cuyos negocios o fuentes financieras no estén claros, o que muestren reticencia a dar detalle sobre la procedencia de sus fondos.
	Que se nieguen a revelar relaciones con otras empresas o instituciones financieras.
	Amenaza o intento de soborno al funcionario de la entidad con el fin de que acepte información incompleta o falsa.
	Proveedor cuyas operaciones no corresponden con las del mercado.

Etapa	Señales de alerta
Vinculación y análisis de la información del proveedor	Realizar operaciones por intermedio de un apoderado sin que exista una razón válida para utilizar este mecanismo.
	Cuando una misma persona actúa como representante legal o propietario de diferentes empresas, todas tienen la misma dirección o teléfono.
	Registra como dirección un apartado de correos o la dirección de la empresa coincide con la de otras empresas sin vínculo aparente.
	Que el Proveedor o algunos de los administradores o socios figuren en las listas de control adoptadas por la empresa o hayan aparecido en medios de comunicación o en las listas clasificadas como presuntas vinculadas a actividades ilícitas.
	La situación financiera de la empresa no concuerda con el tipo de ingresos de la actividad de la empresa o de sus socios.
	Proveedor que se niega a informar el origen de sus recursos.
	Proveedor sin la información mínima requerida.
	Información no es coherente con la obtenida por la empresa.
	Proveedores poco reconocidos en el mercado que realizan altos volúmenes de compras y la fecha de constitución de la empresa es reciente.
	Proveedores que se nieguen a suscribir la declaración sobre prevención del LA/FT definidas por la empresa.
	Proveedores cuyas fuentes de financiación pueden provenir de recursos de captación ilegal o mesas de dinero no autorizadas para manejar recursos del público.
	Desinterés por obtener ventajas financieras.
	Empresas que tienen como propietarios o directivos, personas de estratos bajos y con dificultades económicas y que manejan grandes volúmenes de dinero.
	Varias empresas tienen en común socios, gerentes, administradores o representantes legales, sin que se hayan reportado como grupo empresarial, ni con una justificación clara.
	Proveedor cuyas operaciones no corresponden con la información financiera suministrada.
	Cambian frecuentemente sus datos; dirección, teléfono, etc.
	Empresas que tienen un capital suscrito muy bajo y/o un objeto social muy amplio.
	Presenta un endeudamiento que no corresponde a los ingresos declarados
	Empresas que no poseen agencias ni sucursales, sin embargo, realizan varias operaciones de sumas importantes en diferentes ciudades o países, las cuales no cuentan con clara relación con su actividad económica.
	En el estudio financiero la empresa cuenta con un alto grado de liquidez y su actividad de acuerdo con evaluación del mercado normalmente no lo mantiene o genera.
La empresa se rehúsa a recibir a los funcionarios de la empresa en sus oficinas	
Proveedor que, teniendo la calidad de sujetos obligados a adoptar sistemas de prevención del LA/FT, se niegan a suscribir la certificación exigida por la empresa.	

Etapa	Señales de alerta
Vinculación y análisis de la información del proveedor	Proveedores que solicitan la cesión del contrato o de los derechos económicos del contrato, sin justificación clara.
	Proveedores que se niegan a entregar la relación de socios que tenga el 5 % o más del capital social.
	Mayor peso en la composición de activos por bienes no esenciales para la empresa.
	Cuantías importantes de cuentas por pagar a particulares cuando éstos no tienen vínculo claro con la empresa o actividad económica definida.
	Empresas con antigüedad inferior a un año con activos importantes sin justificación.
	Empresas con ingresos superiores al promedio del sector económico al que pertenece.
	Empresas que han sido constituidas con bajos capitales, recibiendo poco después grandes sumas de inversión, cuyo origen es desconocido.
	Empresas con márgenes de operación muy distanciados del promedio.
	Cambio importante del patrimonio declarado de un año a otro. Patrimonio no declarado en un período fiscal.
	El Proveedor es una Persona Públicamente Expuesta (PEP) (por ejemplo: personas que ocupan cargos públicos, con reconocimiento público, que manejen recursos públicos).
Fuentes de capital no son claras o justificables.	
Ejecución del contrato	La empresa tiene nuevos propietarios.
	La empresa fue adquirida estando en dificultades económicas para el cumplimiento de sus obligaciones.
	La empresa presenta en corto lapso utilidades desbordadas.
	La empresa se constituyó con bajo capital, recibiendo poco después grandes sumas de inversión, principalmente extranjera.
	Realizan grandes inversiones no obstante haber sido creadas muy recientemente.
	Las empresas reciben ingresos no operacionales por mayor cuantía que los ingresos operacionales.
	Proveedor que inicialmente realiza transacciones por montos bajos, pero al corto tiempo las incrementan en altas cantidades.
	Los inventarios de la empresa no concuerdan con la información en poder de la empresa.
	Intempestiva solicitud aumento de cupo y sus ventas no guardan relación con la solicitud.
	Cambios sustanciales y repentinos en los volúmenes de liquidez, particularmente en efectivo, frente al desarrollo normal de los negocios.
	Proveedor que se niega a actualizar la información básica.
	Proveedores que presentan altos volúmenes de compras de contado y un alto porcentaje lo hacen en efectivo.
	Entrada de socios no conocidos.
	Inyección de capital sin justificación.
	Cambio sustancial en la participación de la sociedad con la entrada de un nuevo socio cuando no hay inyección de capital (sin importar vínculo familiar).
Cambio injustificado en los pasivos de mayor cuantía a una muy inferior o viceversa.	
Crecimiento injustificado en los ingresos cuando no tiene clientes importantes o estables.	

Etapa	Señales de alerta
Pagos	Solicitud de cancelaciones anticipadas de obligaciones por valores importantes.
	Solicitud de pago con cheques endosados.
	Solicitud de pagos importantes, no usuales de dinero efectivo.
	Solicitud de pago inesperado de una deuda vencida, sin explicación plausible.
	Solicitud de prepago de obligaciones, sin justificación.
	Solicitud de cancelación anticipada de obligaciones sin justificación razonable de fuentes de ingreso.
	Solicitud de pago de obligaciones a favor de terceros.

Recursos-anexo informativo

Orientación, ROS y denuncias

Para orientar su actividad empresarial, reportar operaciones sospechosas o denunciar hechos ilícitos, puede acudir a las siguientes entidades:

Gráfico 5. Orientación, ROS y denuncias

Orientación	Reporte de Operaciones Sospechosas	Denuncia delitos	Denuncia contrabando
Cámara de Comercio de Bogotá Superintendencia de Sociedades	UIAF - Unidad de Información y Análisis Financiero	Fiscalía General de la Nación Policía Nacional de Colombia	DIAN - Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales

Para solicitar orientación:

Cámara de Comercio de Bogotá (CCB): la Cámara de Comercio de Bogotá a través de su página web www.ccb.org.co ofrece información relacionada con “Negocios responsables y seguros” para que sus empresarios conozcan las claves para proteger sus negocios del Lavado de Activos, la Financiación del Terrorismo y el contrabando.

Superintendencia de Sociedades: la Superintendencia de Sociedades ofrece a través de su página web www.supersociedades.gov.co diferentes servicios de información que podrían ser útiles para la administración de los negocios y la prevención del riesgo de Lavado de Activos, Financiación del Terrorismo o contrabando.

Algunos de estos servicios son: 1) Consulta de sociedades por NIT, nombre o razón social, estado, situación o departamento a través de su sistema de información general de sociedades. 2) Sistema de Información y Riesgo Empresarial (SIREM) que contiene la información suministrada por las sociedades que están sometidas a la inspección, vigilancia y control de esa Superintendencia y de algunas sociedades que vigila la Superintendencia Financiera, pertenecientes al sector real de la economía. 3) Ventana de Enseñanza Empresarial (VEM), diseñada con la información necesaria para crear y liderar una empresa exitosa y para formular cultura corporativa, entendida como la necesidad que el empresario tenga para el desarrollo de su negocio una estrategia, una planeación, un presupuesto y unos factores de medición. 4) Quejas y/o reclamos relacionados con la deficiente prestación del servicio a cargo de la Superintendencia de Sociedades. 5) Denuncias por corrupción, correspondiente a alguna conducta irregular por parte de un funcionario de esa Superintendencia que implique corrupción, incumplimiento

grave de las funciones, extralimitación o negligencia, uso indebido de bienes del Estado, abuso de autoridad, atención deficiente, exigencia de dádivas o cobro de dineros por la prestación del servicio, etc.

Para Reportar Operaciones Sospechosas (ROS):

La Unidad de Información y Análisis Financiero (UIAF) (www.uiaf.gov.co): entidad adscrita al Ministerio de Hacienda y Crédito Público, es la entidad encargada de recibir los Reportes de Operaciones Sospechosas (ROS) de los sujetos obligados o de cualquier persona que lo realice de manera voluntaria.

Los ROS se deben efectuar directamente a la UIAF, a través del enlace “Cuéntenos sobre Lavado de Activos o Financiación del Terrorismo”, en la página www.uiaf.gov.co o se puede obtener mayor información a través de la línea gratuita 01 8000 11 11 83.

Las operaciones sospechosas a reportar a la UIAF se refieren a aquellas operaciones, hechos o situaciones que posiblemente están relacionadas con el Lavado de Activos o la financiación del terrorismo. No se requiere la certeza de tal relación para efectuar el ROS correspondiente.

El ROS no constituye denuncia penal y es absolutamente reservado conforme a la ley. Por lo tanto, quien lo realice se encuentra amparado por la exoneración de responsabilidad consagrada por la ley.

Según la UIAF, se debe entender como Operación Sospechosa, toda operación realizada por una persona natural o jurídica, que por su número, cantidad o características no se enmarca dentro de los sistemas y prácticas normales de los negocios de una industria o sector determinado y que de acuerdo con los usos y costumbres de la actividad que se trate, no haya podido ser razonablemente justificada.

Para realizar un ROS se debe tener en cuenta lo siguiente:

- 1) Realice una descripción de los hechos, de manera organizada, clara y completa, indicando (donde aplique) la forma en que se relacionan las personas naturales o jurídicas. No olvide suministrar los nombres y apellidos completos y/o identificación de las personas reportadas y en lo posible los datos de ubicación como ciudad, municipio, direcciones, teléfonos, etc.
- 2) Tenga en cuenta, en la medida de lo posible, un orden cronológico de los eventos y la participación de cada persona o agente. Esto ayuda al entendimiento de los mismos.
- 3) Mencione las características de las operaciones consideradas como sospechosas.
- 4) Adicionalmente, mencione cualquier irregularidad que haya detectado con las personas o transacciones involucradas en las operaciones sospechosas.
- 5) No omita ningún dato conocido de la o las operaciones e indique cualquier hecho adicional que contribuya al análisis de la misma.

Adicionalmente, se sugieren los siguientes aspectos para mejorar la calidad y contenido de los ROS:

1. Se debe sugerir la importancia del reporte (alta, media o baja), considerando los hechos y su similitud con tipologías conocidas de Lavado de Activos y/o Financiación del Terrorismo. Se deben considerar especialmente las tipologías publicadas por el GAFI, GAFILAT y por la UIAF.

Para determinar la importancia de la operación reportada, resulta útil considerar entre otras, la presencia de los siguientes elementos:

- a. Incremento patrimonial o en los negocios injustificado o por fuera de los promedios del respectivo sector o actividad económica.

- b. Presunto uso indebido de identidades, por ejemplo: uso de números de identificación inexistentes, números de identificación de personas fallecidas, suplantación de personas, alteración de nombres.
 - c. Presentación de documentos o datos presuntamente falsos.
 - d. Actuación en nombre de terceros que no justifican razonablemente su titularidad.
 - e. Uso de empresas aparentemente de fachada o de papel.
 - f. Relación con personas vinculadas o presuntamente vinculadas a actividades delictivas.
 - g. Relación con bienes de presunto origen ilícito.
 - h. Uso indebido o fraccionamiento de dinero en efectivo, de acuerdo con las condiciones normales de los negocios.
2. Se debe sugerir la urgencia del reporte, relacionado con la prontitud con la cual se debería actuar respecto del mismo. En tal sentido, por ejemplo, un reporte será urgente cuando:
- a. Sea inminente la disposición, transferencia o retiro de recursos vinculados a un negocio o a una presunta actividad de Lavado de Activos y/o Financiación del Terrorismo.
 - b. Sea inminente el empleo de recursos en la realización de un negocio relacionado con actividades terroristas u otras delictivas.
 - c. Cuando sea imperativa, a juicio del reportante, la intervención de las autoridades para evitar la disposición, transferencia o circulación de recursos, en cualquier forma, presuntamente vinculados a operaciones de Lavado de Activos y/o Financiación del Terrorismo.

Para denunciar:

Las denuncias se pueden realizar, principalmente, ante la Fiscalía General de la Nación o la Policía Nacional. En casos de contrabando, la DIAN recibe este tipo de información.

1. Fiscalía General de la Nación (FGN): las denuncias sobre cualquier delito se pueden realizar a través de la página web www.fiscalia.gov.co de la Fiscalía General de la Nación.

El nivel central de La FGN está ubicado en Bogotá D.C. en la Diagonal 22B No. 52-01 (Ciudad Salitre).

Teléfonos: 570 20 47

Línea Gratuita Actividades Delictivas: 018000934004

Para reportar:

2. Policía Nacional de Colombia: se pueden realizar a través de la página web www.policia.gov.co de la Policía Nacional.

Línea directa atención al ciudadano de la Policía Nacional 01 8000 91 06 00.

3. **Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales (DIAN):** la DIAN (www.dian.gov.co) es la entidad encargada, entre otros objetivos, de luchar contra el contrabando y la evasión tributaria.

Cuenta con los siguientes puntos de contacto para sus denuncias:

Bogotá: Contact Center (1) 5462200, de lunes a sábado y festivos de 7:00 a.m. a 7:00 p.m.

Línea única nacional: 019001115462

Línea de recepción de quejas y reclamos: 3138778 sólo para Bogotá, de lunes a viernes de 8:30 a.m. a 5:20 p.m.

Línea denuncias corrupción, contrabando y evasión: 018000 514090

Adicionalmente, la DIAN cuenta con el apoyo y soporte de la Policía Fiscal y Aduanera (POLFA) para fortalecer la lucha contra el contrabando, la evasión, la elusión y las infracciones cambiarias.

La POLFA ejerce funciones de policía judicial en coordinación con la Fiscalía General de la Nación y bajo la estricta coordinación y supervisión de la DIAN.

Listas y bases de datos públicas

La revisión de listas es importante para identificar el nivel de riesgo que representa para el negocio la vinculación comercial con algún integrante de algún grupo de interés y por consiguiente su adecuada administración.

Para verificar los antecedentes o riesgos de posibles asociados o personas vinculadas a su negocio, se pueden consultar algunas listas y bases de datos públicas, nacionales o internacionales, como las siguientes:

Lista de terroristas de las Naciones Unidas: el Consejo de Seguridad de las Naciones ha emitido una lista consolidada de terroristas.

<http://www.un.org/sc/committees/1267/consolist.shtml>



Lista OFAC o “lista Clinton”: el Departamento del Tesoro de los Estados Unidos de América, a través de la Oficina para el Control de Activos Extranjeros (OFAC

por su nombre en inglés: Office of Foreign Assets Control) publica la lista de narcotraficantes y terroristas designados, así como personas bloqueadas.

<http://www.treas.gov/offices/enforcement/ofac/sdn/>.



Lista de buscados, fugitivos y terroristas del FBI: el FBI (*Federal Bureau of Investigation*) de los Estados Unidos de América tiene listas de personas buscadas, más buscadas, fugitivos, personas secuestradas y desaparecidas y terroristas.

<http://www.fbi.gov/wanted.htm>



Consulta de expedientes judiciales: la Rama Judicial de Colombia cuenta con una consulta por nombres o identificación de los expedientes y sentencias judiciales.

<http://procesos.ramajudicial.gov.co/prueba/consultap.aspx>



Consulta de responsables fiscales: la Contraloría General de la República tiene una consulta de responsables fiscales, disponible en la siguiente dirección electrónica:

http://www.contraloriagen.gov.co/html/responsabilidad_fiscal/responsabilidad_boletin.asp



Consulta de antecedentes disciplinarios: la Procuraduría General de la Nación tiene una consulta de antecedentes disciplinarios, penales, contractuales, fiscales y de pérdida de investidura.

http://www.procuraduria.gov.co/html/servicios/servicios_antecedentes.htm



Consulta de denuncias de la Fiscalía: otra opción de consulta son los boletines de prensa y las denuncias del Sistema Penal Oral Acusatorio (SPOA) de la Fiscalía General de la Nación.

<http://fgn.fiscalia.gov.co:8080/Fiscalia/contenido/controlador/controlador?opc=15&accion=1>



Listas Nacionales

Lista de la Registraduría Nacional de Estado Civil: el certificado de estado es el mecanismo mediante el cual la Registraduría Nacional, luego de la verificación en las bases de datos del sistema de Identificación, Informa a los ciudadanos sobre el estado de un documento de identidad (cédula) expedido por la Entidad.

<http://web.registraduria.gov.co/servicios/certificado.htm>



Lista de la Policía Nacional: consulta de antecedentes judiciales. La realización de esta consulta se debe hacer con fines privados y personales. Se prohíbe expresamente a cualquier persona natural o jurídica diferente del titular de los datos la utilización de la información personal contenida en este sitio Web y sus secciones, así como de los aplicativos que permiten su acceso.

<http://antecedentes.policia.gov.co:7003/WebJudicial/>



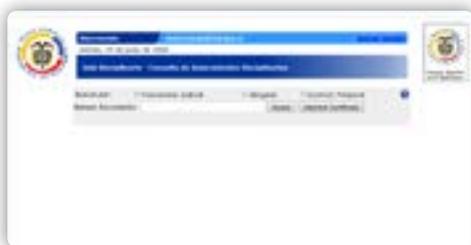
Lista de la Contaduría General de la Nación: consulta del boletín de deudores morosos del Estado y al incumplimiento de acuerdo de pago.

<http://venus.contaduria.gov.co/BDME/>



Lista de los Abogados y Funcionarios Judiciales: consulta de antecedentes disciplinarios de abogados y funcionarios judiciales.

<http://200.74.129.84/antecedentes/Default.aspx>



Lista de Protección Social: consulta al SISPRO del RUA. Sistema Integral de Información de la Protección Social-Registro Único de Afiliados.

<http://ruafsvr2.sispro.gov.co/RUAF/Ciente/WebPublico/Consultas/D04AfiliacionesPersonaRUAF.aspx>



Lista del FOSYGA: consulta de afiliados compensados. Disponible en la siguiente dirección: <http://www.fosyga.gov.co/Consultas/AfiliadosCompensados/MaestroAfiliadosCompensados/tabid/439/Default.aspx>



Lista del SIMIT: consulta del estado de cuenta y pagos pendientes por concepto de multas y sanciones por infracciones de tránsito en los organismos de tránsito conectados al sistema.

<https://consulta.simit.org.co/Simit/index.html>



Lista de la Secretaría de Movilidad de Bogotá: consulta de comparendos pendientes en Bogotá.

<http://consultas.transitobogota.gov.co:8083/publico/index.php>



Lista de INVIAS: consulta de evasión de peajes.

http://cumbia.invias.gov.co/aplicaciones_inv/evasion_08/bus_placa_vista.asp?idSitio=1



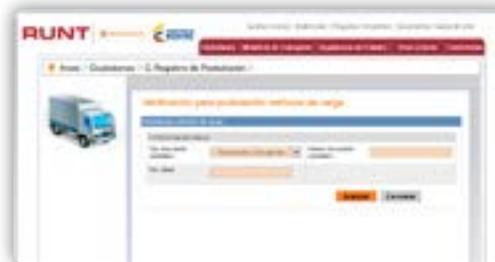
Lista del Ministerio de Transporte-consulta por placa de vehículo: Consulta en la base de datos del RUNT para verificar el registro de automotores, su autodeclaración, existencia de gravámenes, SOAT vigente y revisión técnico mecánica.

<http://www.runt.com.co/portel/libreria/php/01.030518.html>



Lista del Ministerio de Transporte-consulta de vehículos de carga: consulta de automotores de carga.

<http://www.runt.com.co/portel/libreria/php/01.030520.html>



Lista del Ministerio de Transporte-consultar estado de ciudadano: consulta los datos de una persona para verificar sus datos personales, su inscripción en el RUNT, si tiene multas o comparendos, si tiene licencias de conducción vigentes y su categoría, si tiene certificado médico vigente, certificado de aptitud en conducción y examen teórico práctico en conducción.

<http://www.runt.com.co/portel/libreria/php/01.030517.html>



Lista del Ministerio de Transporte-consulta vehículos habilitados para transporte internacional de carretera: consulta los datos de vehículos que han sido habilitados para transporte internacional de carretera.

http://web.mintransporte.gov.co/consultas_mod/servicioInternacional.jsp



Lista del Ministerio de Transporte-consulta licencias de tránsito: consulta los datos de las licencias de tránsito por número de identificación para conocer los datos del conductor, licencias activas, restricciones de la licencia, sanciones y estado. Disponible en la siguiente dirección: <http://web.mintransporte.gov.co/Consultas/transito/Consulta23122010.htm>



Lista del Ministerio de Transporte-consulta manifiestos de carga: consulta de la información reportada por las empresas de servicio público de transporte de carga.

http://web.mintransporte.gov.co/Consultas/empresas/consulta_manifiesto.asp



Lista del Registro Único Empresarial y Social-Cámaras de Comercio: consulta de una persona natural o jurídica para saber si está inscrita en el registro mercantil de las cámaras de comercio del país.

http://www.rues.org.co/RUES_Web/



Lista de la Superintendencia de Sociedades-estados financieros: consulta de los estados financieros de una sociedad sometida a la vigilancia de la Superintendencia de Sociedades.

<http://www.supersociedades.gov.co/Paginas/default.aspx>



Lista de la Superintendencia de Sociedades-consulta de sociedades: consulta al sistema de información general de sociedades.

<http://superweb.supersociedades.gov.co/ss/drvisapi.dll?Mlval=ppa&dir=90>



Lista de la Junta Central de Contadores: relación de personas naturales que siendo Contadores Públicos son sancionados.

<https://www.jcc.gov.co/tramites-y-servicios/servicios/sanciones/contadores-sancionados>



Lista Roja de los Contratistas del Estado: personas naturales y jurídicas con multas y sanciones por incumplimientos a las normas de contratación pública, de acuerdo con el Programa Presidencial de Lucha Contra la Corrupción.

<http://www.anticorrupcion.gov.co>

Listas Internacionales

Lista de Personas Buscadas por INTERPOL: personas desaparecidas y buscadas por INTERPOL (Policía Internacional).

<http://www.interpol.int/es/notice/search/wanted>



Lista de Buscados por la DEA del Departamento de Justicia de los Estados Unidos de América: fugitivos nacionales e internacionales de la DEA.

<http://www.justice.gov/dea/fugitives.shtml>



Lista de Buscados por el ATF de los Estados Unidos de América: consulta de las personas más buscadas por investigaciones de la ATF (Bureau of Alcohol, Tobacco, Firearms and Explosives).

<http://www.atf.gov/content/ATF-most-wanted>



Lista de Buscados por el ICE de los Estados Unidos de América: consulta de las personas más buscadas por investigaciones de la oficina ICE.

<http://www.ice.gov/most-wanted/hsi.htm>



Lista de Buscados por el *U.S. Marshals Service* de los Estados Unidos de América: consulta de las personas más buscadas por investigaciones de la oficina Marshal.

http://www.usmarshals.gov/investigations/most_wanted/



Lista de Buscados por el PIS de los Estados Unidos de América: consulta de las personas más buscadas por investigaciones de la oficina PIS.

<https://postalinspectors.uspis.gov/pressroom/wanted.aspx>



Lista de Buscados por el *U. S. Secret Service* de los Estados Unidos de América: consulta de las personas más buscadas por el Servicio Secreto.

<http://www.secretservice.gov/mostwanted.shtml>



Lista de Empresas que requieren Licencia de los Estados Unidos (lista de empresas de la Oficina de Industria y Seguridad del Departamento de Comercio): lista de personas (naturales y jurídicas) y organizaciones extranjeras que requieren licencia específica para exportar, reexportar y/o transferir determinados bienes, establecidos en el Reglamento de Administración de Exportaciones o EAR.

<http://www.bis.doc.gov/entities/default.htm>



Lista de Buscados por el *Department of State* de los Estados Unidos de América: consulta de las personas fugitivas buscadas por fraude con pasaportes, visas y otras conductas.

<http://www.state.gov/m/ds/dssmw/fugitivelist/index.htm>



Lista de *Denied Persons* de los Estados Unidos de América: consulta de las personas naturales y jurídicas a las que se les ha negado el privilegio de tener relaciones comerciales con los Estados Unidos de exportaciones.

<http://www.bis.doc.gov/dpl/default.shtm>



Lista de los *Unverified* de los Estados Unidos de América: Consulta de las personas naturales y jurídicas o de países extranjeros que se encuentran en una lista no verificada que en el pasado eran partes en una transacción con respecto a la cual BIS no puede realizar una comprobación previa a la licencia o una verificación posterior a la expedición de la misma.

http://www.bis.doc.gov/enforcement/unverifiedlist/unverified_parties.html



Debarred List de los Estados Unidos de América: Lista compilada por el Departamento de Estado de los partidos que tienen prohibido por el Reglamento del Tráfico Internacional de Armas de participar directa o indirectamente en la exportación de artículos de defensa, incluidos los datos técnicos o el mobiliario de los servicios de defensa.

<http://www.pmdt.c.state.gov/compliance/debar.html>



Lista de Banco de Inglaterra: Consulta de las personas naturales y jurídicas que ha sido sancionados.

<http://www.bankofengland.co.uk/Pages/Search.aspx?k=sanctions>



Página DIAN: Lista de los usuarios aduaneros autorizados por la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales.



<http://www.dian.gov.co/contenidos/sobredian/gente.html>

Aspectos generales del LA/FT

Con el fin de conocer los elementos básicos sobre los conceptos, etapas y efectos del LA/FT, a continuación se presenta un texto tomado y adaptado del Manual del Instructor de Programa de Prevención del Lavado de Activos, de la OEA-CICAD (elaborado por Carlos Mario Serna Jaramillo), que debe ser complementado con los programas de formación y capacitación que se programen para tal fin.

I. Conceptos básicos en torno a los riesgos del Lavado de Activos y la Financiación del Terrorismo

¿Qué es Lavado de activos?

El Lavado de Activos es el conjunto de operaciones tendientes a ocultar o disfrazar el origen ilícito de unos bienes o recursos mal habidos.

El Lavado de Activos también se conoce como:

Gráfico 6. Diferentes formas para conocer el Lavado de Activos



¿Qué tipo de bienes pueden ser objeto de Lavado de Activos?

El Lavado de Activos puede llevarse a cabo sobre cualquier tipo de bien, físico o intangible, producto de delitos graves como el tráfico ilícito de estupefacientes, terrorismo, corrupción administrativa, secuestro extorsivo, etc.

¿Cuáles son los objetivos del lavador de activos?

El lavador de activos busca alcanzar tres objetivos principales:

- Dar apariencia de legalidad a los bienes o recursos producidos por la actividad ilícita.

- Encubrir el origen ilícito de los recursos.
- Mezclar bienes de procedencia ilícita con los adquiridos legítimamente.

¿Qué actividades delictivas generan los bienes objeto del Lavado de Activos?

Las principales actividades delictivas que generan recursos que requieren ser lavados, según la legislación colombiana, son: la trata de personas, el tráfico de migrantes, la extorsión, enriquecimiento ilícito, el secuestro extorsivo, la rebelión, el tráfico de armas, la Financiación del Terrorismo y la administración de recursos destinados relacionados con actividades terroristas, el narcotráfico, delitos contra el sistema financiero, delitos contra la administración pública o vinculados con el producto de delitos ejecutados bajo concierto para delinquir.

¿Cuáles son las características del Lavado de Activos?

- El Lavado de Activos es un delito de cuello blanco.
- Es un conjunto de operaciones complejas.
- Es un fenómeno de dimensiones internacionales y utiliza adelantos tecnológicos.
- Tiene una evolución permanente.
- Se presenta una continua expansión de la actividad delictiva.

¿Cuáles son las etapas del Lavado de Activos?

Las etapas del Lavado de Activos son las siguientes:

Tabla 15. Etapas del Lavado de Activos

Colocación	Transformación	Integración
Consiste en la recepción física de grandes cantidades de dinero en efectivo o bienes, provenientes de actividades ilícitas, los cuales los delincuentes deben colocar o inyectar en la economía legal, en cualquiera de sus sectores, como pueden ser el financiero, cooperativo, asegurador, bursátil, real, cambiario, comercio exterior, comercio y servicios, inmobiliario, agrícola y ganadero, etc.	La transformación consiste en la inmersión de los fondos (dinero físico) o bienes (activos de cualquier clase) en alguna empresa o entidad legítima, seguida de una o varias operaciones a nivel nacional o internacional para cambiar la apariencia de dichos fondos o bienes y hacer más difícil su identificación como provenientes de actividades ilícitas. En esta etapa, el lavador puede acudir a muchas estrategias. Por ejemplo, en la empresa podría acudir a realizar operaciones como proveedor o cliente.	En este paso, el dinero o los bienes ilícitos regresan a los diferentes sectores de la economía disfrazados de recursos legítimos, con base en las transacciones o negocios efectuados en la etapa de transformación. Así los delincuentes los integran a la economía legítima en forma abierta.

¿Es posible legalizar los activos de origen ilícito?

Los bienes de origen ilícito nunca pierden su origen ilegal. El delincuente podrá ejecutar todas las acciones que considere adecuadas para ocultar el origen ilegal y realizar todas maniobras para dar legalidad a los capitales ilícitos, pero jamás podrá borrar la mancha que estos bienes tienen y, por ello, en cualquier momento pueden ser objeto de un proceso de extinción de dominio.

¿Qué es terrorismo?

Terrorismo es todo acto intencional para causar muerte o lesiones graves a civiles o cualquier otra persona que no esté tomando parte activa en las hostilidades dentro de una situación de conflicto armado, cuando dicho acto por su naturaleza o contexto es para intimidar a la población o constreñir al gobierno o a una organización internacional a realizar o abstenerse de realizar algún acto.

¿Qué es la Financiación del Terrorismo?

La Financiación del Terrorismo es la recolección o suministro de fondos con el conocimiento de que van a ser usados total o parcialmente para cometer actos de terrorismo o para contribuir en la comisión de actos terroristas.

¿Cuáles son las fuentes de recursos para el Terrorismo?

Los terroristas pueden financiar sus actividades con recursos de origen legítimo o proveniente de actividades ilícitas.

Es posible que fondos de colectas en asociaciones sin ánimo de lucro con fines caritativos y benéficos resulten en manos de terroristas para financiar sus acciones encubiertas con fines altruistas, ideológicos o religiosos.

Pero también es posible y ocurre con mayor frecuencia, el empleo del producto de actividades delictivas tales como el tráfico de drogas, el tráfico de personas, el tráfico de armas, la extorsión y el secuestro, para la financiación de actos terroristas o el mantenimiento de grupos terroristas.

¿Cuáles son las etapas de la Financiación del Terrorismo?

En la actualidad, el terrorismo es un delito transnacional, en ese sentido para el Financiación del Terrorismo se están utilizando métodos y prácticas comunes al Lavado de Activos con el objetivo de ocultar la fuente y propósito final de los fondos, haciendo uso de actividad internacional: cuentas bancarias, testaferros, empresas, en diversos países y desvincular a los "financistas" de las actividades terroristas dificultando su detección por parte de las autoridades.

En la Financiación del Terrorismo se presentan tres etapas propuestas por la UNODC:

Tabla 16. Etapas de la Financiación del Terrorismo

Recaudación	Disposición	Utilización
También denominada por GAFI como "Recolección", consiste en la búsqueda de fuentes de financiación por parte de las organizaciones terroristas, bien de origen legal o ilegal.	Es la fase intermedia que busca poner el dinero recaudado a disposición de la organización terrorista, quedando simplemente a la espera de su utilización final.	Última fase en la que los fondos recaudados, transferidos y acumulados, son utilizados básicamente para la financiación de la logística estructural de la organización o la logística operativa en materia de planeación y ejecución de actos terroristas.

¿Cuáles son las diferencias entre el Lavado de Activos y la Financiación del Terrorismo?

A pesar de que estos dos tipos penales usualmente se asocian entre sí por el alto manejo de dinero en efectivo y la utilización de las mismas técnicas para mover los fondos, como son el uso del sistema financiero y de transacciones ficticias, existe una diferencia conceptual entre las dos nociones. Mientras el Financiación del Terrorismo corresponde al tratamiento de bienes de cualquier fuente (legal o no) para el objetivo de financiar una actividad terrorista futura, el Lavado de Activos corresponde a la incorporación en el mercado financiero de aquellos fondos producto de un delito y por lo tanto del camuflaje de sus fuentes ilegales (Fuente: UNODC).

En la siguiente Tabla se identifican las diferencias entre el Lavado de Activos y la Financiación del Terrorismo.

Tabla 17. Diferencias entre el Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo.

Lavado de Activos	Financiación del Terrorismo
Siempre se va a dar respecto de dineros o activos que provengan de actividades ilícitas representadas en delitos subyacentes o fuente.	Se puede dar con dineros, activos o apoyo logístico proveniente de actividades lícitas o ilícitas.
El único interés por parte de la organización criminal es legalizar sus ganancias	Los fines son de sostenimiento de la organización terrorista.
Los montos en las transacciones son grandes y a menudo estructurados para evitar la obligación de reportar.	Los montos transaccionales pueden ser pequeños, generalmente por debajo de los montos sujetos a reporte.
Las organizaciones criminales operan normalmente a través de la red compleja de transacciones que a menudo involucra compañías pantalla o de papel.	No existe un perfil financiero que aplique a los terroristas operativos.
Normalmente el dinero regresa a la organización que comete el ilícito, por lo cual tiene trazabilidad circular.	El dinero generado es utilizado para actividades y grupos terroristas, por lo cual tiene trazabilidad lineal.

¿Qué relación existe entre el Lavado de Activos y la financiación del terrorismo?

Normalmente el Lavado de Activos es la mayor fuente de recursos para financiar las actividades terroristas. Buena parte del Lavado de Activos en Colombia y en el mundo entero se destina a la financiación de organizaciones terroristas.

¿Qué es la corrupción?

Transparencia Internacional define la corrupción como el mal uso del poder encomendado para obtener beneficios privados. Esta definición incluye tres elementos: 1) El mal uso del poder. 2) Un poder encomendado, es decir, puede estar en el sector público o privado. 3) Un beneficio privado, que no necesariamente se limita a beneficios personales para quien hace mal uso del poder, sino que puede incluir a miembros de su familia o amigos.

Transparencia por Colombia define la corrupción como el abuso de posiciones de poder o de confianza, para beneficio particular en detrimento del interés colectivo, realizado a través de ofrecer o solicitar, entregar o recibir, bienes en dinero o en especie, en servicios o beneficios, a cambio de acciones, decisiones u omisiones.

¿Qué relación existe entre el Lavado de Activos y corrupción?

A este respecto, se debe recalcar que uno de los principales y más eficaces instrumentos en la lucha contra el delito, es combatir el producto del mismo, con mecanismos que impidan que los recursos ilícitos entren en la economía con apariencia de legalidad (Lavado de Activos).

Es por ello que los delitos precedentes del tipo penal del Lavado de Activos son los considerados delitos graves, dentro de los cuales se encuentra la corrupción.

Por otra parte, la corrupción para las organizaciones, representa un riesgo que debe ser gestionado y prevenido.

La gestión de riesgo de LA/FT tiene los mismos pasos y etapas que la administración del riesgo de corrupción, razón por la cual es posible estandarizar un solo sistema para administrar y controlar los riesgos de Lavado de Activos, Financiación del Terrorismo, corrupción y fraude.

En el mundo, existe la tendencia actual de implementar programas integrales de gestión de riesgos de fraude, corrupción, Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo, en la medida en que pueden ser aplicados los mismos elementos, mecanismos e instrumentos para identificar, medir, controlar y monitorear dichos riesgos y por lo mismo lo deseable es implementar un solo programa para estos efectos, por el ahorro que ello representa en recursos organizacionales y financieros y por la eficiencia que puede derivarse de dichos sistemas integrados en cuanto a una adecuada y efectiva gestión del riesgo.

La Convención de la ONU contra la corrupción señala que cada Estado Parte, de conformidad con los principios fundamentales de su ordenamiento jurídico, adoptará las medidas necesarias para establecer sistemas apropiados de contratación pública, basados en la transparencia, la competencia y criterios objetivos de adopción de decisiones, que sean eficaces, entre otras cosas, para prevenir la corrupción.

Así mismo, la Convención menciona como una medida para promover la transparencia, contar con sistemas eficaces y eficientes de gestión de riesgos y Control Interno.

Igualmente, el artículo 73 de la ley 1474 de 2011 (Estatuto Anticorrupción) señala que cada entidad del orden nacional, departamental y municipal deberá elaborar anualmente una estrategia de lucha contra la

corrupción y de atención al ciudadano, la cual deberá contemplar entre otras cosas, el mapa de riesgos de corrupción y las medidas concretas para mitigar esos riesgos.

II. Concientización del problema

¿Por qué debemos enfrentar el Lavado de Activos y la Financiación del Terrorismo?

La primera razón es que todos nosotros, como ciudadanos, tenemos el deber de cooperar con las autoridades en su lucha contra el delito.

La segunda, porque la capacidad de daño del Lavado de Activos, la Financiación del Terrorismo y la corrupción es de tal magnitud, que afecta gravemente a toda la sociedad y al país en general.

¿Qué impactos pueden tener el Lavado de Activos, la Financiación del Terrorismo y la Corrupción?

Gráfico 7. Impactos

PARA LOS EMPLEADOS DE LAS EMPRESAS

- Sanciones laborales
- Sanciones penales
- Sanciones disciplinarias
- Sanciones administrativas

PARA LAS EMPRESAS

- Bloqueo por parte del sistema financiero, otras empresas o países.
- Pérdidas directas o indirectas por vinculación a listas internacionales (ej. Lista OFAC o Clinton).
- Imposibilidad de cumplir con obligaciones.
- Pérdida de reputación, desprestigio, mala imagen, publicidad negativa
- Pérdida de clientes, pérdida de ingresos, procesos judiciales.
- En materia de corrupción:
 - Sanciones administrativas.
 - Puede existir responsabilidad penal de personas jurídicas.
 - Incumplimiento de normas con vocación de transnacionalidad como el HDCA puede tener como consecuencia costosas investigaciones legales por autoridades, incluidos el Departamento de Justicia de EE.UU. y la SEC.
 - Multas cuantiosas, juicios costosos y prolongados, cancelación o retraso de transacciones y costos asociados..



PARA EL PAÍS

- Incrementa los fenómenos de violencia.
- Compromete la seguridad del país.
- Deteriora la imagen internacional del país.
- Produce efectos sociales dañinos y deterioro de la moral social.
- La corrupción perpetúa los niveles de pobreza.
- La corrupción promueve la ineficiencia, la inestabilidad y la violencia.

PARA LA ECONOMÍA

- Genera competencia desleal.
- Residribución regresiva de la riqueza.
- Desestimula la inversión extranjera.
- Genera efectos inflacionarios.
- Problemas cambiarios.
- Genera desempleo.
- La corrupción menoscaba los recursos que el Estado utiliza para satisfacer las necesidades de sus habitantes.
- La corrupción desincentiva la realización de inversiones.
- La corrupción frena el desarrollo económico.
- La corrupción es el mayor obstáculo para el desarrollo económico y social de un país.

III. La legislación colombiana contra el Lavado de Activos, la Financiación del Terrorismo y la Corrupción - la penalización de los delitos

¿Cuándo se penalizó en Colombia el delito de Lavado de Activos y la Financiación del Terrorismo?

La penalización del Lavado de Activos en Colombia se inició con la aprobación de la Ley 190 de 1995 mediante la cual se incluyó en el Código Penal el delito de Lavado de Activos.

La actual versión de este tipo penal se debe a la modificación introducida por la Ley 1762 de 2015 que incluyó como delito fuente el contrabando.

El delito de Financiación del Terrorismo se tipificó en la Ley 1121 de 2006, modificado por el artículo 42 de la Ley 1453 de 2011.

¿Cómo se describe el delito de Lavado de Activos en el código penal?

Proceso en virtud del cual los bienes de origen delictivo se integran en el sistema económico legal con apariencia de haber sido obtenidos de forma lícita. Corresponde a las conductas contempladas en el artículo 323 del Código Penal, adicionado por el artículo 8 de la Ley 747 de 2002 y modificado por el artículo 16 de la Ley 1121 de 2006, modificado por el artículo 42 de la Ley 1453 de 2011 y el art. 33 de la Ley 1474 de 2011.

“El que adquiera, resguarde, invierta, transporte, transforme, almacene, conserve, custodie o administre bienes que tengan su origen mediato o inmediato en actividades de tráfico de migrantes, trata de personas, extorsión, enriquecimiento ilícito, secuestro extorsivo, rebelión, tráfico de armas, tráfico de menores de edad, Financiación del Terrorismo y administración de recursos relacionados con actividades terroristas, tráfico de drogas tóxicas, estupefacientes o sustancias sicotrópicas, delitos contra el sistema financiero, delitos contra la administración pública, o vinculados con el producto de delitos ejecutados bajo concierto para delinquir, o les dé a los bienes provenientes de dichas actividades apariencia de legalidad o los legalice, oculte o encubra la verdadera naturaleza, origen, ubicación, destino, movimiento o derecho sobre tales bienes o realice cualquier otro acto para ocultar o encubrir su origen ilícito, incurrirá por esa sola conducta, en prisión de diez (10) a treinta (30) años y multa de seiscientos cincuenta (650) a cincuenta mil (50.000) salarios mínimos legales vigentes.

Inciso Adicionado por el art. 8, Ley 747 de 2002, Inciso modificado por el art. 17, Ley 1121 de 2006.

Modificado por el art. 42, Ley 1453 de 2011. La misma pena se aplicará cuando las conductas descritas en el inciso anterior se realicen sobre bienes cuya extinción de dominio haya sido declarada.

El Lavado de Activos será punible aun cuando las actividades de que provinieren los bienes, o los actos penados en los apartados anteriores, se hubiesen realizado, total o parcialmente, en el extranjero.

Las penas privativas de la libertad previstas en el presente artículo se aumentarán de una tercera parte a la mitad cuando para la realización de las conductas se efectuaren operaciones de cambio o de comercio exterior, o se introdujeran mercancías al territorio nacional.

El aumento de pena previsto en el inciso anterior, también se aplicará cuando se introdujeran mercancías de contrabando al territorio nacional “

Artículo 33, Ley 1474 de 2011. Circunstancias de agravación punitiva. Los tipos penales de que tratan los artículos 246, 250 numeral 3, 323, 397, 404, 405, 406, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414 y 433 de la Ley 599 de 2000 les será aumentada la pena de una sexta parte a la mitad cuando la conducta sea cometida por servidor público que ejerza como funcionario de alguno de los organismos de control del Estado”.

¿Cómo se describe el delito de Financiación del Terrorismo y administración de recursos relacionados con actividades terroristas?

*“El que directa o indirectamente provea, recolecte, entregue, reciba, administre, aporte, custodie o guarde fondos, bienes o recursos o realice cualquiera otro acto que **promueva, organice, apoye, mantenga, financie o sostenga económicamente grupos armados al margen de la ley o a sus integrantes, o a grupos terroristas nacionales o extranjeros, o a terroristas nacionales o extranjeros, o a actividades terroristas**, incurrirá en prisión de trece (13) a veintidós (22) y multa de mil trescientos (1.300) a quince mil (15.000) salarios mínimos mensuales legales vigentes”*

¿Quién puede ser responsable penalmente de la comisión del delito?

En el delito de Lavado de Activos, cualquier persona que a sabiendas de su origen ilícito, adquiera, resguarde, invierta, transporte, transforme, custodie o administre bienes provenientes de actividad delictiva.

En el delito de Financiación del Terrorismo, cualquier persona que provea, recolecte, entregue, reciba, administre, aporte, custodie o guarde bienes o fondos para promover o apoyar organizaciones terroristas o actos terroristas.

¿Cómo se describe el delito de corrupción privada?

La legislación colombiana, mediante la Ley 1474 de 2011 consagra medidas penales contra la corrupción privada, dentro de los cuales se encuentra la tipificación del delito de corrupción privada (artículo 16) el cual quedó consagrado de la siguiente forma:

El que directamente o por interpuesta persona prometa, ofrezca o conceda a directivos, administradores, empleados o asesores de una sociedad, asociación o fundación una dádiva o cualquier beneficio no justificado para que le favorezca a él o a un tercero, en perjuicio de aquella, incurrirá en prisión de cuatro (4) a ocho (8) años y multa de diez (10) hasta de mil (1.000) salarios mínimos legales mensuales vigentes.

Con las mismas penas será castigado el directivo, administrador, empleado o asesor de una sociedad, asociación o fundación que, por sí o por persona interpuesta, reciba, solicite o acepte una dádiva o cualquier beneficio no justificado, en perjuicio de aquella.

Cuando la conducta realizada produzca un perjuicio económico en detrimento de la sociedad, asociación o fundación, la pena será de seis (6) a diez (10) años.

Igualmente, tipifica el delito de administración desleal de la siguiente forma:

Artículo 17. Administración desleal. La Ley 599 de 2000 tendrá un artículo 250B, el cual quedará así: El administrador de hecho o de derecho, o socio de cualquier sociedad constituida o en formación, directivo, empleado o asesor, que en beneficio propio o de un tercero, con abuso de las funciones propias de su cargo, disponga fraudulentamente de los bienes de la sociedad o contraiga obligaciones a cargo de esta, causando directamente un perjuicio económicamente evaluable a sus socios, incurrirá en prisión de cuatro (4) a ocho (8) años y multa de diez (10) hasta mil (1.000) salarios mínimos legales mensuales vigentes.

Así mismo, consagra los delitos de utilización indebida de información privilegiada, tráfico de influencias de particular, soborno y soborno transnacional.

IV. La prevención del riesgo de Lavado de Activos y de Financiación del Terrorismo

¿Qué es Riesgo de LA/FT?

Es la posibilidad de pérdida o daño que puede sufrir la empresa por su utilización como instrumento para el Lavado de Activos y/o la canalización de recursos hacia la realización de actividades terroristas, o para el ocultamiento de activos provenientes de dichas actividades.

¿Qué papel desempeñan las inmobiliarias en la lucha contra el LA/FT?

Las empresas inmobiliarias, al ser empresas socialmente responsables, adoptan políticas para prevenir el ingreso de activos provenientes de actividades ilícitas o la financiación de actividades terroristas.

Con este fin, desarrollan el SARLAFT que contiene procedimientos y actividades propias para la prevención de estos riesgos.

El SARLAFT es una barrera de protección para mitigar estos riesgos, protegernos de los efectos nocivos de estos delitos y para colaborar con las autoridades en la lucha contra la delincuencia.

¿Qué es el principio de conocimiento de las contrapartes?

Las inmobiliarias establecen procedimientos y controles para la identificación plena y confiable de sus contrapartes, así como la verificación de la información suministrada por éstos. Dichos procedimientos deben ser aplicados con diligencia y responsabilidad por las áreas y funcionarios involucrados en los procesos.

¿Por qué es importante el conocimiento del mercado?

Porque permite conocer con claridad las características usuales de las contrapartes (clientes, proveedores y empleados), las transacciones que desarrollan, el mercado específico en el cual se desenvuelven, para compararlos con los de contrapartes similares e identificar las operaciones inusuales y determinar las sospechosas.

¿Qué son las operaciones inusuales y qué importancia revisten en la administración del Riesgo de LA/FT?

Son aquellas que no guardan relación con la actividad económica o se salen de los parámetros normales. Son todas aquellas situaciones que por la experiencia, información y conocimiento, se sabe que se salen de lo normal.

¿Qué son las operaciones sospechosas?

Las operaciones sospechosas son aquellas operaciones inusuales frente a las cuales no se ha encontrado una explicación o justificación razonable.

Una vez recibido un reporte de operación sospechosa, el empleado encargado debe verificar esta información y efectuar averiguaciones adicionales para determinar si existe alguna justificación razonable de dicha operación. Si no existe esta justificación, esta operación adquiere la característica de ser una operación sospechosa que debe ser reportada a la Unidad de Análisis e Información Financiero (UIAF).

La Unidad de Información y Análisis Financiero (UIAF) es una Unidad Administrativa Especial adscrita al Ministerio de Hacienda y Crédito Público que tiene como objetivo prevenir y detectar posibles operaciones vinculadas a actividades delictivas en diferentes sectores de la economía.

El reporte de operación sospechosa es denominado ROS, para su realización se ha establecido el procedimiento correspondiente.

¿Debe haber certeza de la actividad delictiva en el ROS?

No se requiere tener certeza de que se trata de una actividad delictiva, ni identificar un eventual delito o que los recursos involucrados provienen de una actividad delictiva.

¿Qué características especiales tiene el ROS?

- No es una denuncia penal.
- No identifica delito o conducta delictiva alguna.
- No genera responsabilidad penal, administrativa, o civil alguna para la persona jurídica informante, ni para los directivos o empleados que hayan participado en su detección y/o reporte.
- Es innominado. Se emite a título institucional.
- No se aporta al proceso penal porque no es pieza procesal.

¿Qué son las señales de alerta y qué papel juegan en la administración del Riesgo de LA/FT?

También conocidas como alertas tempranas, son los hechos, situaciones, eventos, cuantías, indicadores cuantitativos y cualitativos, razones financieras, y demás información relevante, a partir de las cuales se puede inferir la posible existencia de un hecho o situación que escapa a lo normal.

Las señales de alerta son un elemento esencial de la prevención y por consiguiente, punto de partida del sistema de administración del riesgo. Una vez que una determinada situación ha sido identificada como señal de alerta, debe pasar a ser parte de los elementos a cuya detección debe dirigirse nuestra atención.

¿Cuáles son las actividades vulnerables para el Lavado de Activos?

Se han identificado numerosas actividades y clases de establecimientos que, por su naturaleza y características, son susceptibles de ser utilizadas por los delincuentes en operaciones de Lavado de Activos.

Algunas de las actividades legítimas que usualmente utilizan los lavadores y sobre los cuales se deben aplicar controles en desarrollo de programas de prevención, son las siguientes:

Tabla 14. Actividades legítimas que usualmente utilizan los lavadores

Negocios con alto volumen de efectivo, tales como centros de diversiones, restaurantes de cadena, máquinas expendedoras, etc.	Empresas de comercio exterior: importaciones, exportaciones y reexportaciones con trayectoria poco conocida.
Sociedades de Intermediación Cambiaria y de Servicios Financieros Especiales, transmisores de dinero, compraventas o cambio de cheques.	Compañías inmobiliarias (comercializadoras de bienes raíces, especialmente suntuarios) cuyos propietarios no son suficientemente conocidos por la institución financiera o bursátil.
Agencias de viaje poco conocidas o de corta trayectoria.	Concesionarios de medios de transporte de alto valor: barcos, aviones, automóviles lujosos.
Comercio de antigüedades, objetos de arte y joyas.	Entidades financieras, bancarias y no bancarias, o cooperativas de ahorro y crédito que carecen de un sistema de prevención y control de Lavado de Activos.
Casas de corretaje bursátil o de intermediación en la negociación de valores con insuficiente cultura de control.	Transportadoras de dinero y valores.
Casinos, loterías y juegos de azar en jurisdicciones con bajos estándares de control.	Actividades financieras y comerciales de los mercados "informales".

Tomado de: Programa para la Prevención del Lavado de Activos de la OEA-BID-Manual del Instructor. Washington DC, OEA-CICAD, 2001

Circular Básica Jurídica de la Superintendencia de Sociedades

CIRCULAR EXTERNA 100-000006 DE 2016

CIRCULAR BÁSICA JURÍDICA
SUPERINTENDENCIA DE SOCIEDADES

CAPÍTULO X - AUTOCONTROL Y GESTIÓN DEL RIESGO LA/FT Y REPORTE DE OPERACIONES SOSPECHOSAS A LA UIAF

1. Consideraciones generales

La Superintendencia de Sociedades, en cumplimiento de su política de supervisión por riesgos ha identificado que una de las contingencias a las que están expuestas las Empresas sujetas a su inspección, vigilancia y control, está en la probabilidad de incurrir en actividades de lavado de activos y de financiamiento del terrorismo (en adelante “LA/FT”).

El lavado de activos y el financiamiento del terrorismo son fenómenos delictivos que generan consecuencias negativas para la economía del país y para las empresas del sector real, que se pueden traducir en el acaecimiento de riesgos operacionales, legales, reputacionales, de contagio y de mercado, entre otros, lo que puede afectar su buen nombre, su competitividad, su productividad y su perdurabilidad.

Resulta imprescindible para las entidades del sector real, en los términos del presente Capítulo X, implementar un sistema de autocontrol y gestión del Riesgo de LA/FT. En ese sentido, es importante seguir las recomendaciones que, en materia de prevención del Riesgo de L.AJFT, han establecido el Grupo de Acción Financiera Internacional—GAFI- y las convenciones internacionales sobre la materia, entre otras.

Con base en las normas, estándares internacionales y lineamientos expuestos más adelante, las Empresas sujetas a la aplicación de este Capítulo X deberán realizar un análisis de su exposición a este riesgo y establecer su propio sistema de autocontrol y gestión del Riesgo de LA/FT, según las características y condiciones de su operación, de su negocio, de los bienes y servicios que ofrece, de su comercialización, de las áreas geográficas donde opera, de sus Contrapartes y de los Beneficiarios Finales de sus Contrapartes, entre otros aspectos que resulten relevantes en el diseño del mismo.

2. Marco normativo

A. Normas y Estándares Internacionales sobre LA/FT

Colombia, a través de diversas leyes y sentencias de la Corte Constitucional, ha ratificado, entre otras, las siguientes convenciones y convenios de Naciones Unidas, con el fin de enfrentar las actividades delictivas relacionadas con el LA/FT.

- *Convención de Viena de 1988: Convención de las Naciones Unidas Contra el Tráfico de Estupefacientes y Sustancias Psicotrópicas (Aprobada por la Ley 67 de 1993— Sentencia C-176 de 1994).*
- *Convenio de Naciones Unidas para la Represión de la Financiación del Terrorismo de 1999 (Aprobado por la ley 808 de 2003 – Sentencia C-037 de 2004)*
- *Convención de Palermo de 2000: Convención de Naciones Unidas contra la delincuencia organizada (Aprobada por la Ley 800 de 2003 – Sentencia C-962 de 2003)*
- *Convención de Mérida de 2003: Convención de Naciones Unidas contra la Corrupción (Aprobada por la Ley 970 de 2005 – Sentencia C-172 de 2006)*

Por su parte, el GAFI diseñó 40 recomendaciones para prevenir el lavado de activos y el financiamiento del terrorismo.

En febrero de 2012, el GAFI revisó estas recomendaciones y emitió los Estándares Internacionales sobre la Lucha Contra el Lavado de Activos y el Financiamiento del Terrorismo y la Proliferación y recomendó que los países adoptaran un enfoque basado en riesgos, con medidas más flexibles acordes con la naturaleza de los riesgos debidamente identificados.

Adicionalmente, la Recomendación 28 en su literal b), señala que los países deben asegurar que las actividades y profesiones no financieras estén sujetas a sistemas eficaces de regulación y supervisión. Esta actividad debe ser ejecutada por un supervisor o por un organismo autorregulador apropiado, siempre que dicho organismo pueda asegurar que sus miembros cumplan con sus obligaciones para combatir el lavado de activos y el financiamiento del terrorismo.

Finalmente, el GAFI considera que para que este sistema de supervisión tenga resultados efectivos, los países deben asegurar sanciones eficaces, proporcionales y disuasivas, ya sean penales, civiles o administrativas, aplicables a las personas naturales o jurídicas que incumplan con las medidas para combatir el LA/FT, incluso a sus directores y a la alta gerencia.

B. Normas Nacionales

Según lo dispuesto en el artículo 84 de la Ley 222 de 1995 y en el Decreto 1074 de 2015, corresponde a la Superintendencia de Sociedades ejercer la vigilancia de las sociedades comerciales, sucursales de sociedades extranjeras y empresas unipersonales.

El numeral 3 del artículo 86 de la Ley 222 de 1995 señala que la Superintendencia de Sociedades, dentro de sus funciones, está facultada para imponer sanciones o multas, sucesivas o no, hasta por doscientos salarios mínimos legales mensuales, a quienes incumplan sus órdenes, la ley o los estatutos.

El artículo 10 de la Ley 526 de 1999, modificada por la Ley 1121 de 2006, señala que las autoridades que ejerzan funciones de inspección, vigilancia y control deben instruir a sus supervisados sobre las características, periodicidad y controles en relación con la información por reportar a la UIAF, de acuerdo con los criterios e indicaciones que de ésta reciban.

El artículo 2.14.2 del Decreto 1068 de 2015, dispone que las entidades públicas y privadas pertenecientes a sectores diferentes al financiero, asegurador y bursátil, deben reportar Operaciones Sospechosas a

la UIAF, de acuerdo con el literal d) del numeral 2 del artículo 102 y los artículos 103 y 104 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero, cuando dicha Unidad lo solicite, en la forma y oportunidad que les señale.

El artículo 7° del Decreto 1023 de 2012, establece en su numeral 26, que es función de la Superintendencia de Sociedades instruir a las entidades sujetas a su supervisión, sobre las medidas que deben adoptar para la prevención del riesgo de lavado de activos y de financiamiento del terrorismo.

El Consejo Nacional de Política Económica y Social - CONPES aprobó el Documento CONPES 3793 del 18 de diciembre de 2013. El objetivo general de este documento es establecer los lineamientos para la puesta en marcha de la Política Nacional Anti Lavado de Activos y Contra la Financiación del Terrorismo. Se trata de lograr un sistema único, coordinado, dinámico y más efectivo para la prevención, detección, investigación y juzgamiento del lavado de activos y el financiamiento del terrorismo.

A través de la Ley 1186 de 2009, declarada exequible mediante la sentencia de constitucionalidad C-685 de 2009, se aprobó, entre otros, el ‘Memorando de entendimiento entre los gobiernos de los estados del grupo de acción financiera de Sudamérica contra el lavado de activos (GAFISUD)’, por medio del cual se creó y puso en funcionamiento el Grupo de Acción Financiera de Sudamérica contra el Lavado de Activos (hoy Grupo de Acción Financiera de Latinoamérica GAFILAT) y se determinó, como objetivo, reconocer y aplicar las recomendaciones del GAFI contra el blanqueo de capitales y las recomendaciones y medidas que en el futuro adopte ese organismo.

El artículo 20 de la Ley 1121 de 2006 regula el procedimiento para la publicación y cumplimiento de las obligaciones relacionadas con listas internacionales vinculantes para Colombia, de conformidad con el Derecho Internacional, para lo cual dispone que “El Ministerio de Relaciones Exteriores transmitirá las listas de personas y entidades asociadas con organizaciones terroristas, vinculantes para Colombia conforme al Derecho Internacional y solicitará a las autoridades competentes que realicen una verificación en las bases de datos con el fin de determinar la posible presencia o tránsito de personas incluidas en las listas y bienes o fondos relacionados con estas”.

3. Definiciones

Para efectos del presente Capítulo X, los siguientes términos deben entenderse de acuerdo con las definiciones que a continuación se establecen, independientemente de que ellos se utilicen en singular o en plural:

A. *Beneficiario final o Beneficiario Real:* De acuerdo con lo previsto por las recomendaciones del GAFI, hace referencia a la(s) persona(s) natural(es) que finalmente posee(n) o controla(n) a una Contraparte o a la persona natural en cuyo nombre se realiza una operación o negocio. Incluye también a la(s) persona(s) que ejerce(n) el control efectivo final sobre una persona jurídica y otra estructura jurídica o es (son) titular(es) del 25% o más de su capital, en caso de tener naturaleza societaria.

B. *Contraparte:* hace referencia a cualquier persona natural o jurídica con la que la Empresa tenga vínculos comerciales, de negocios, contractuales o jurídicos de cualquier orden. Entre otros, son Contra-

partes, los accionistas, socios y empleados de la Empresa y los clientes y proveedores de bienes o servicios.

C. Empresa: hace referencia a una sociedad comercial, a una empresa unipersonal o a una sucursal de sociedad extranjera.

D. Empresa Obligada: hace referencia a la Empresa que se encuentra obligada a darle cumplimiento a lo previsto en el presente Capítulo X.

E. Financiamiento del Terrorismo: hace referencia al delito regulado en el artículo 345 del Código Penal colombiano (o la norma que lo sustituya o modifique)

F. GAFI: hace referencia al Grupo de Acción Financiera Internacional.

G. Jurisdicción Territorial: hace referencia a las zonas geográficas identificadas como expuestas al Riesgo de LA/FT, en donde la Empresa desarrolla su actividad.

H. LA/FT: hace referencia al Lavado de Activos y al Financiamiento del Terrorismo.

I. Lavado de Activos: hace referencia al delito regulado en el artículo 323 del Código Penal colombiano (o a la norma que lo sustituya o modifique).

J. Oficial de Cumplimiento: hace referencia al empleado de la Empresa Obligada que está encargado de promover y desarrollar los procedimientos específicos de prevención, actualización y mitigación del Riesgo LA/FT y cuyo perfil se describe en el subliteral b) del literal B del numeral 4 de este Capítulo X.

K. Operación Intentada: hace referencia a aquella operación en la que una persona natural o jurídica tiene la intención de realizar una Operación Sospechosa, pero ésta no se perfecciona porque quien pretende llevarla a cabo desiste o, porque los controles establecidos o definidos no le han permitido realizarla

L. Operación Inusual: hace referencia a aquella operación cuya cuantía o características no guardan relación con la actividad económica ordinaria o normal de la Empresa o, que por su número, cantidad o características no se enmarca dentro de las pautas de normalidad o prácticas ordinarias de los negocios en un sector, en una industria o con una clase de Contraparte

M. Operación Sospechosa: hace referencia a aquella Operación Inusual que, además, de acuerdo con los usos y costumbres de la actividad de que se trate, no ha podido ser razonablemente justificada.

N. Periodo Mínimo de Permanencia: hace referencia al período de tres años, contado a partir del corte de cuentas del fin de año calendario, que corresponda al período contable en que la Empresa Obligada hubiere dejado de estar incurso en los requisitos previstos en este Capítulo X para que sea obligatoria la puesta en marcha del Sistema, durante el cual tal Empresa Obligada seguirá sometida al cumplimiento de lo previsto en este Capítulo.

O. Personas Expuestas Políticamente o "PEPs": hace referencia a los individuos que desempeñan funciones públicas destacadas o que por su cargo, manejan o administran recursos públicos. Esta definición también incluye a los individuos que hayan desempeñado funciones públicas destacadas o que por su cargo, hayan manejado o administrado recursos públicos. No obstante, la calidad de PEP sólo se conservará por un periodo de 2 años con posterioridad a la fecha en que el respectivo individuo haya dejado de desempeñar las funciones públicas destacadas o haya dejado de administrar o manejar recursos públicos. A manera de ejemplo, son PEPs los políticos, funcionarios gubernamentales, funcionarios judiciales y militares, en aquellos casos en que las personas mencionadas ocupen o hayan ocupado cargos de alta jerarquía. También se consideran PEPs los altos ejecutivos de empresas estatales, los funcionarios de alto rango en los partidos políticos y los jefes de Estado.

P. Plazo de Cumplimiento: hace referencia al plazo máximo de doce meses, contado a partir del primero de enero del año siguiente a aquél en que se cumplan los requisitos establecidos en el numeral 6 siguiente, durante el cual las Empresas Obligadas deben poner en marcha el Sistema.

Q. Productos: hace referencia a los bienes y servicios que produce, comercializa, transforma u ofrece la Empresa o adquiere de un tercero.

R. Riesgo de LA/FT: hace referencia a la posibilidad de pérdida o daño que puede sufrir una Empresa por su propensión a ser utilizada directamente o a través de sus operaciones como instrumento para el lavado de activos y/o canalización de recursos hacia la realización de actividades terroristas, o cuando se pretenda el ocultamiento de activos provenientes de dichas actividades. Las contingencias inherentes al LA/FT se materializan a través de riesgos tales como el legal, el reputacional, el operativo o el de contagio, a los que se expone la Empresa, con el consecuente efecto económico negativo que ello puede representar para su estabilidad financiera, cuando es utilizada para tales actividades.

S. Riesgo Inherente: Es el nivel de riesgo propio de la actividad de la Empresa, sin tener en cuenta el efecto de los controles.

T. Riesgo Residual: Es el nivel resultante del riesgo después de aplicar los controles.

U. Sistema o SAGRLAFT: hace referencia al sistema de autocontrol y gestión del Riesgo de LA/FT que se prevé en el presente Capítulo X.

4. Sistema de autocontrol y gestión del riesgo LA/FT- SAGRLAFT

Las Empresas Obligadas deberán poner en marcha un Sistema, en los términos previstos en este Capítulo X. El Sistema deberá establecer, entre otros elementos, una política de prevención y gestión del Riesgo de LA/FT.

El Sistema deberá tener en cuenta los riesgos propios de la Empresa, relacionados con LA/FT, para lo cual se debe analizar el tipo de negocio, la operación, el tamaño, las áreas geográficas donde opera y demás características particulares. Para los anteriores fines, las Empresas Obligadas deberán contar con una matriz de Riesgo de LA/FT que les permita medir y monitorear su evolución.

Cuando en un grupo empresarial, tal como se define en el artículo 28 de la Ley 222 de 1995, exista más de una Empresa Obligada, cada una de ellas deberá adoptar su propio Sistema, conforme a lo previsto en este Capítulo X.

A. Elementos del Sistema

El Sistema deberá contemplar, como mínimo, la descripción de los siguientes elementos para la administración del Riesgo de LA/FT:

a. Identificación del riesgo:

El Sistema debe permitirles a las Empresas Obligadas identificar los factores que den lugar al Riesgo de LA/FT Inherente al desarrollo de su actividad y los demás riesgos relacionados con éste.

Para identificar el Riesgo de LA/FT las Empresas Obligadas deben, como mínimo:

i. Establecer metodologías para la segmentación de los factores de riesgo y clasificar los respectivos factores de riesgo.

ii. Establecer metodologías para la identificación del Riesgo de LA/FT y sus riesgos relacionados, respecto de cada uno de los factores de riesgo segmentados.

iii. Con base en las metodologías establecidas en desarrollo del punto anterior, identificar las formas a través de las cuales se puede presentar el riesgo de LA/FT.

b. Medición o evaluación del riesgo:

Concluida la etapa de identificación, el Sistema debe permitirles a las Empresas Obligadas medir la posibilidad o probabilidad de ocurrencia del Riesgo Inherente de LNFT frente a cada uno de los factores de riesgo, así como el impacto en caso de materializarse mediante los riesgos asociados. Estas mediciones podrán ser de carácter cualitativo o cuantitativo.

Como resultado de esta etapa, las Empresas Obligadas deben estar en capacidad de establecer el perfil de Riesgo Inherente de LA/FT de la Empresa y las mediciones agregadas en cada factor de riesgo y en sus riesgos relacionados.

c. Control del riesgo:

El Sistema debe permitirles a las Empresas Obligadas tomar las medidas conducentes para el control del Riesgo Inherente al que se vean expuestas.

Como resultado de la aplicación de los controles respectivos, las Empresas Obligadas deben estar en capacidad de establecer el perfil de Riesgo Residual de LA/FT. El control debe traducirse en una disminución de la posibilidad de acaecimiento o del impacto del Riesgo de LA/FT, en caso de materializarse.

Para controlar el Riesgo de LA/FT, las Empresas Obligadas deben adoptar, entre otras medidas, el establecimiento de las metodologías que permitan definir los mecanismos de control del Riesgo de LA/FT y aplicarlos a los factores de riesgo identificados.

d. Monitoreo del riesgo:

El Sistema debe permitirles a las Empresas Obligadas ejercer vigilancia respecto del perfil de riesgo y, en general, estar en condiciones de detectar Operaciones Inusuales y Operaciones Sospechosas.

Para vigilar el Riesgo de LA/FT, las Empresas Obligadas deben, como mínimo:

- i. Desarrollar un proceso de vigilancia efectiva que facilite la rápida detección y corrección de las deficiencias del Sistema. Dicha supervisión debe tener una periodicidad acorde con el perfil de Riesgo Residual de LA/FT de la Empresa, pero en todo caso, debe realizarse con una periodicidad mínima semestral.*
- ii. Asegurar que los controles sean integrales y se refieran a todos los riesgos y que funcionen en forma oportuna, efectiva y eficiente.*

B. Etapas del Sistema

La puesta en marcha del Sistema requiere del cumplimiento efectivo de las etapas de diseño, aprobación, seguimiento, divulgación y capacitación en los términos descritos más adelante y debe traducirse en una regla de conducta que oriente la actuación de la Empresa, sus empleados, asociados, administradores y demás vinculados o partes interesadas.

a. Diseño y aprobación del Sistema

El diseño del Sistema estará bajo la supervisión y dirección del Oficial de Cumplimiento, para lo cual deberá tener en cuenta las características propias de la Empresa y su actividad, así como la identificación de las fuentes de Riesgo de LA/FT. El representante legal y la junta directiva, en los que casos en que exista este órgano, deberán disponer de las medidas operativas, económicas, físicas, tecnológicas y de recursos que sean necesarias y requeridas para que el Oficial de Cumplimiento pueda desarrollar sus labores.

El proyecto de Sistema deberá ser presentado conjuntamente por el representante legal y el Oficial de Cumplimiento para su aprobación por la junta directiva de la Empresa o por el máximo órgano social, en el evento de que no exista junta directiva. Tal aprobación deberá constar en el acta de la reunión correspondiente.

b. Supervisión y cumplimiento del Sistema

El representante legal deberá disponer de las medidas operativas, económicas, físicas, tecnológicas, y de recursos que sean necesarias y requeridas para que el Oficial de Cumplimiento, o quien haga sus veces, pueda poner en marcha el Sistema y pueda desarrollar las labores de la supervisión y cumplimiento del mismo.

Con el fin de que en la empresa obligada haya una persona responsable de la supervisión y verificación del cumplimiento del Sistema, se deberá asignar un Oficial de Cumplimiento o un funcionario que haga sus veces. Este empleado deberá ser designado por la Junta Directiva de la Empresa. En el evento de que no exista Junta Directiva, la designación la hará el representante legal con la aprobación del máximo órgano social. No podrán contratarse con terceros las funciones asignadas al oficial de Cumplimiento, ni aquellas relacionadas con la identificación de operaciones inusuales o con la determinación y reporte de Operaciones Sospechosas.

El Oficial de Cumplimiento deberá rendir informes, tanto al representante legal como a la Junta Directiva o, en su defecto, al máximo órgano social, con la frecuencia y periodicidad que se establezca en el Sistema. En todo caso, habrá por lo menos un informe semestral dirigido a cada destinatario. Como mínimo, los reportes deberán contener una evaluación y análisis sobre la eficiencia y efectividad

del Sistema y, de ser el caso, proponer las mejoras respectivas. Así mismo, deberán demostrar los resultados de la gestión del oficial de Cumplimiento, y de la administración de la Empresa, en general en el cumplimiento del Sistema.

Por su parte, el Sistema deberá contemplar las funciones, responsabilidades, atribuciones, perfil, incompatibilidades e inhabilidades del Oficial de Cumplimiento. Así mismo, deberá establecer el contenido mínimo de los reportes del Oficial del Cumplimiento y podrá prever un régimen de sanciones para asegurar el cumplimiento del Sistema por los involucrados en su aplicación.

Las Empresas deberán asegurarse de que el Oficial de Cumplimiento goce de capacidad de decisión en la Empresa y acredite los conocimientos requeridos sobre la operación de la Empresa y la administración de riesgos.

Además de las funciones particulares que se le asignen al Oficial de Cumplimiento en el Sistema, este funcionario tendrá las siguientes atribuciones generales:

- i. Velar por el efectivo, eficiente y oportuno funcionamiento del Sistema.*
- ii. Promover la adopción de correctivos y actualizaciones al Sistema.*
- iii. Coordinar el desarrollo de programas internos de capacitación.*
- iv. Evaluar los informes presentados por la auditoría interna o quien ejecute funciones similares o haga sus veces y los informes que presente el revisor fiscal y adoptar las medidas del caso frente a las deficiencias informadas.*
- v. Certificar ante la Superintendencia de Sociedades el cumplimiento de lo previsto en el presente Capítulo X, según lo requiera esta entidad de supervisión.*
- vi. Velar por el adecuado archivo de los soportes documentales y demás información relativa a la gestión y prevención del Riesgo de LA/FT.*
- vii. Diseñar las metodologías de segmentación, identificación, medición y control del riesgo de LAFT que formarán parte del sistema*
- viii. Realizar el reporte de operaciones sospechosas a la UIAF y cualquier otro reporte o informe, en los términos de este Capítulo X*

C. Divulgación del Sistema y capacitación

El Sistema debe ser divulgado en la Empresa y con respecto a las demás partes interesadas, en la forma y frecuencia que la propia Empresa considere pertinente para asegurar su adecuado cumplimiento.

Igualmente, la Empresa Obligada deberá brindarles capacitación a aquellos empleados, socios, accionistas y, en general, a todas las partes interesadas que considere deban ser capacitadas en relación con el Sistema, en la forma y frecuencia que la propia Empresa Obligada considere pertinente para asegurar su adecuado cumplimiento. Como resultado de esta divulgación y capacitación, el personal deberá estar en capacidad de identificar cuándo una Operación es Inusual o es sospechosa, cuándo debe reportarse, qué debe reportarse y el medio para hacerlo.

La capacitación debe ser implementada de forma que el Sistema se asimile por los interesados y por quienes deban ponerlo en marcha, de manera que forme parte de la cultura de la organización. Las

capacitaciones deben tener lugar por lo menos una vez al año y se debe dejar constancia de su realización, así como de los nombres de los asistentes la fecha y los asuntos tratados.

5. *Ámbito de aplicación*

Serán Empresas Obligadas y por lo tanto deberán darle cumplimiento a lo previsto en el presente Capítulo X, las Empresas que pertenezcan a cualquiera de los sectores que se señalan a continuación, siempre y cuando que cumplan con todos los requisitos que enseguida se indican para el respectivo sector:

A. *Sector inmobiliario*

- a. Que estén sujetas a la vigilancia permanente o al control que ejerce la Superintendencia de Sociedades conforme lo previsto en los artículos 84 y 85 de la Ley 222 de 1995.*
- b. Que su actividad económica inscrita en el registro mercantil o la actividad económica que produzca para la empresa el mayor ingreso operacional o el mayor ingreso de actividades ordinarias, según las normas aplicables, sea la identificada con el código L6810 y/o L6820 de la Clasificación Industrial Internacional Uniforme, revisión 4, adoptado para Colombia (CIIU Rey. 4 A.C.) y*
- c. Que a 31 de diciembre del año inmediatamente anterior, hubieren obtenido ingresos totales iguales o superiores a 60.000 salarios mínimos mensuales legales vigentes (SMMLV)*

B. *Sector de explotación de minas y canteras*

- a. Que estén sujetas a la vigilancia permanente o al control que ejerce la Superintendencia de Sociedades conforme lo previsto en los artículos 84 y 85 de la Ley 222 de 1995 y*
- b. Que su actividad económica inscrita en el registro mercantil o la actividad económica que produzca para la Empresa el mayor ingreso operacional o el mayor ingreso de actividades ordinarias, según las normas aplicables, sea la identificada con el código inicial de la categoría B05 y/o 807 y/o B08 del CIIU Rey. 4 A.C.*
- c. Que a 31 de diciembre del año inmediatamente anterior, hubieren obtenido ingresos totales iguales o superiores a 60.000 salarios mínimos mensuales legales vigentes (SMMLV).*

C. *Sector de servicios jurídicos*

- a. Que estén sujetas a la vigilancia permanente o al control que ejerce la Superintendencia de Sociedades conforme lo previsto en los artículos 84 y 85 de la Ley 222 de 1995*
- b. Que su actividad económica inscrita en el registro mercantil o la actividad económica que registra para la empresa el mayor ingreso operacional o el mayor ingreso de actividades ordinarias según las normas aplicables, sea la identificada con el código M6910 del CIIU Rey. 4 A.0 y*
- c. Que a 31 de diciembre del año inmediatamente anterior, hubieren obtenido ingresos totales iguales o superiores a 30.000 salarios mínimos mensuales legales vigentes (SMMLV).*

D. *Sector de servicios contables, de cobranza y/o de calificación crediticia*

- a. Que estén sujetas a la vigilancia permanente o al control que ejerce la Superintendencia de Sociedades conforme lo previsto en los artículos 84 y 85 de la Ley 222 de 1995*
- b. Que su actividad económica inscrita en el registro mercantil o la actividad económica que genera para la Empresa el mayor ingreso operacional o el mayor ingreso de actividades ordinarias según las normas aplicables, sea la identificada con el código N8291 y/o M6920 del CIIU Rey. 4 A.0 y*

c. Que a 31 de diciembre del año inmediatamente anterior, hubieren obtenido ingresos totales iguales o superiores a 30.000 salarios mínimos mensuales legales vigentes (SMMLV).

E. Sector de comercio de vehículos, sus partes, piezas y accesorios

a. Que estén sujetas a la vigilancia permanente o al control que ejerce la Superintendencia de Sociedades conforme lo previsto en los artículos 84 y 85 de la Ley 222 de 1995.

b. Que su actividad económica inscrita en el registro mercantil o la actividad económica que genera para la Empresa el mayor ingreso operacional o el mayor ingreso de actividades ordinarias según las normas aplicables, sea la identificada con el código G4511 y/o G4512 y/o G4530 y/o G4541 del CIU Rey. 4 A.0 y

c. Que a 31 de diciembre del año inmediatamente anterior, hubieren obtenido ingresos totales iguales o superiores a 130.000 salarios mínimos mensuales legales vigentes (SMMLV).

F. Sector de construcción de edificios

a. Que estén sujetas a la vigilancia permanente o al control que ejerce la Superintendencia de Sociedades conforme lo previsto en los artículos 84 y 85 de la Ley 222 de 1995.

b. Que su actividad económica inscrita en el registro mercantil o la actividad económica que genera para la Empresa el mayor ingreso operacional o el mayor ingreso de actividades ordinarias según las normas aplicables, sea la identificada con el código F4111 y/o F4112 del CIU Rev.4A.Cy

c. Que a 31 de diciembre del año inmediatamente anterior, hubieren obtenido ingresos totales iguales o superiores a 100.000 salarios mínimos mensuales legales vigentes (SMMLV).

G. Cualquier otro sector

Las demás Empresas sujetas a la vigilancia permanente o al control que ejerce la Superintendencia de Sociedades, aun cuando no pertenezcan a ninguno de los sectores previamente enunciados, siempre y cuando que a 31 de diciembre del año inmediatamente anterior, hubieren obtenido ingresos totales iguales o superiores a 160.000 SMMLV.

H. Régimen aplicable a los clubes de fútbol

Los clubes de fútbol con deportistas profesionales sujetos a la inspección o vigilancia de la Superintendencia de Sociedades, están sometidos a lo previsto en la Circular Externa No. 2 del 16 de julio de 2013, expedida por Coldeportes, o a la norma que la sustituya, modifique o complemente.

En el evento de que la referida norma fuere derogada, sin que hubiere sido sustituida por Coldeportes por medio de otra disposición que regule integralmente la materia, todos los clubes de fútbol con deportistas profesionales sujetos a la inspección o vigilancia de la Superintendencia de Sociedades quedarán obligados al cumplimiento de lo previsto en el presente Capítulo X.

6. Plazo para el cumplimiento

Las Empresas que a partir del 31 de diciembre de 2016 adquieran la calidad de Empresas Obligadas, por quedar incursas en los requisitos que dan lugar a la obligación de cumplir lo previsto en el presente Capítulo X, deberán poner en marcha el Sistema durante el Plazo para el Cumplimiento.

Las Empresas que a la fecha de expedición de la presente Circular ya tengan la calidad de Empresas Obligadas, deberán, en un término máximo de doce meses contados a partir del 1 de septiembre de 2016, revisar y ajustar su política o sistema de prevención y gestión del Riesgo de LA/FT, para verificar que se ajuste a lo dispuesto en este Capítulo X.

En caso de que una Empresa Obligada dejare de estar incurso en los requisitos previstos para que sea obligatoria la puesta en marcha del Sistema, tal Empresa seguirá sometida al cumplimiento de lo previsto en este Capítulo por el Período Mínimo de Permanencia.

Las demás Empresas sujetas a la inspección, vigilancia o control por parte de la Superintendencia de Sociedades deberán considerar que es recomendable adoptar lo dispuesto en el presente Capítulo X. La puesta en marcha de lo aquí previsto permitirá prevenir y combatir adecuadamente los Riesgos de LNFT, en beneficio de los inversionistas, administradores y demás empleados de la Empresa. Así mismo, la implementación del Sistema tendrá utilidad significativa para la protección frente a los riesgos operacionales, legales, de mercado o aquellos que atenten contra la reputación de la Empresa, entre otros.

7. Medidas de prevención y gestión del riesgo LA/FT

El Sistema deberá contemplar como mínimo las siguientes medidas y procedimientos que permitan identificar las situaciones de Riesgo de LA/FT y contribuyan a prevenir o gestionar sus consecuencias.

A. Evaluación y análisis de operaciones, negocios y contratos.

Deben evaluarse y analizarse las operaciones, negocios y contratos que desarrolle

A continuación se enuncian algunos casos que pueden ser factores de riesgo:

a. Respecto de Contrapartes

- i. Celebrar negocios con personas naturales o jurídicas que no estén plenamente identificadas*
- ii. Aceptar nuevos socios, accionistas o empleados con antecedentes judiciales de lavado de activos o financiamiento del terrorismo.*
- iii. Admitir nuevos socios o accionistas sin verificar previamente el origen de los recursos que aportan.*

b. Respecto de operaciones, negocios o contratos:

- i. Operaciones que involucren un alto volumen en efectivo, sin justificación aparente*
- ii. Negocios sobre bienes muebles o inmuebles a precios considerablemente distintos a los normales del mercado.*
- iii. Donaciones.*
- iv. Operaciones, negocios o contratos que no consten por escrito*
- v. Pagos de operaciones con recursos derivados de giros internacionales provenientes de varios remitentes a favor de un mismo beneficiario, o de un mismo remitente a favor de varios destinatarios, sin una relación aparente*
- vi. Operaciones con subcontratistas que no han sido identificados*
- vii. Operaciones comerciales o negocios con las personas listadas en las resoluciones 1267 de 1999, 1373 de 2001, 1718 y 1737 de 2006, expedidas por el Consejo de Seguridad de las Naciones Unidas o sus distintos comités y demás resoluciones que las modifiquen o complementen.*

- viii. Operaciones celebradas con contrapartes domiciliadas o ubicadas en jurisdicciones designadas por GAFI como no cooperantes
- ix. Operaciones en las que se utilicen monedas virtuales.

Una vez identificadas las situaciones que puedan ser fuente de Riesgo de LA/FT, se debe elaborar una relación y dejar documentado el análisis de cada una, con el fin de implementar los controles necesarios y facilitar su seguimiento.

Así mismo, cuando la Empresa Obligada incurriere en nuevos mercados u ofrezca nuevos Productos, deberá evaluar los riesgos relacionados, incluido el de LA/FT: Para el efecto, el Oficial de Cumplimiento, con el apoyo del responsable del nuevo negocio o Producto, hará el análisis y dejará la constancia correspondiente.

B. Procedimientos de debida diligencia.

La debida diligencia en el conocimiento de los clientes y demás Contrapartes, deberá ser implementada de acuerdo con las necesidades propias de cada Empresa, es decir, teniendo en cuenta su operación, tamaño, actividad económica, forma de comercialización, áreas geográficas donde opera y demás características particulares. En todo caso, se deberá disponer de todos los mecanismos, procedimientos y medidas que permitan el adecuado conocimiento de los clientes y demás Contrapartes, para prevenir y gestionar el Riesgo de LA/FT. Esto incluye el adecuado conocimiento de los mercados en que operan y de las actividades que desarrollan las Contrapartes, así como el conocimiento de los Beneficiarios Reales y/o controlantes de las respectivas Contrapartes, por medio de las herramientas de que disponga.

La definición de los riesgos propios de la Empresa y la identificación de las fuentes de los riesgos, le permitirán a ésta establecer las condiciones de tiempo, modo y lugar, así como la relevancia y la prioridad con que se deben conocer e identificar los clientes y demás Contrapartes, El monitoreo a los clientes y demás Contrapartes deberá hacerse con la periodicidad y regularidad establecidas por la Empresa Obligada y no sólo en el momento de su vinculación.

Para estos efectos se recomienda consultar, entre otras, las bases de datos o sistemas de consulta que aparecen en la página WEB de la Superintendencia de Sociedades, en el siguiente vínculo: <http://www.supersociedades.gov.co/asuntos-economicos-y-contables/estudios-y-supervision-por-riesgos/prevencion-riesgo-lavado-de-activos/enlaces-de-interes/Paginas/default.aspx>.

Así mismo, se deben consultar de manera permanente las listas restrictivas emitidas por autoridades nacionales y extranjeras que sean vinculantes para los colombianos, como la elaborada por el Consejo de Seguridad de las Naciones Unidas y las preparadas por los distintos Comités de Sanciones de dicho órgano.

Para garantizar el cumplimiento de las obligaciones internacionales de Colombia relativas a la aplicación de disposiciones sobre congelamiento y prohibición de manejo de fondos u otros activos de personas y entidades designadas por el Consejo de Seguridad de las Naciones Unidas, relacionadas con el Financiamiento del Terrorismo y Financiamiento de la Proliferación de Armas de Destrucción Masiva, en consonancia con el artículo 20 de la Ley 1121 de 2006 y las Recomendaciones 6 y 7 del

GAFI, las Empresas Obligadas, durante la aplicación del Sistema, deberán hacer supervisión y vigilancia permanentes a las Resoluciones 1267 de 1999, 1373 de 2001, 1718 y 1737 de 2006 y 2178 de 2014, del Consejo de Seguridad de las Naciones Unidas y a todas aquellas que las modifiquen o sustituyan.

En el evento de que se identifique o verifique cualquier bien, activo, Producto, fondo o derecho de titularidad a nombre o bajo la administración o control de cualquier país, persona y/o entidad designada por estas Resoluciones, el Oficial de Cumplimiento o funcionario responsable, de manera inmediata, deberá reportarlo a la UIAF y ponerlo en conocimiento del Vicefiscal General de la Nación a través de los canales electrónicos seguros que determinen estas autoridades públicas, con observancia de la respectiva reserva legal.

En todo caso, se sugiere consultar las demás listas restrictivas emitidas por otras autoridades extranjeras, aun cuando no sean vinculantes.

La Superintendencia de Sociedades podrá diseñar y definir formatos que deberán ser utilizados y acatados por las Empresas Obligadas para el adecuado conocimiento de las Contrapartes. Estos formatos podrán ajustarse de acuerdo con las características de cada industria o sector económico al que pertenezcan las diferentes Empresas Obligadas.

a. Conocimiento de los clientes:

Cuando la comercialización de los Productos no permita con facilidad y eficiencia la identificación plena del cliente, como en el caso de las ventas masivas, se recomienda concentrar los esfuerzos de conocimiento del cliente en las personas naturales o jurídicas con las que se celebren negocios que puedan ser considerados Operaciones Inusuales o que estén por fuera del giro ordinario de los negocios de la Empresa.

Dentro de las actividades básicas que se deben adelantar con miras a lograr el conocimiento del cliente, y siempre que la naturaleza de la operación y actividad así lo permita, se encuentran, a manera de ejemplo las siguientes:

- (i) Conocer por cualquier medio legal el origen de los recursos;*
- (ii) Verificar la identidad del cliente;*
- (iii) Verificar y confirmar sus datos de contacto, su actividad económica; y*
- (iv) Solicitar cualquier documentación adicional que se considere pertinente.*

La información suministrada por el cliente, así como el nombre de la persona que la verificó, deben quedar debidamente documentadas, con fecha y hora, a fin de que se acredite la debida y oportuna diligencia por parte de la Empresa Obligada.

Para el análisis de las operaciones con clientes, se recomienda a la Empresa construir una base de datos que le permita consolidar e identificar alertas presentes o futuras.

b. Conocimiento de los proveedores:

La decisión de vinculación de los proveedores está, normalmente, en manos de la Empresa, razón por la cual su conocimiento se hace más exigente e importante. La Empresa debe emplear especial cautela al efectuar pagos a proveedores, a fin de procurar, por medio de las herramientas de que disponga, que tales sumas no sean empleadas en el financiamiento del terrorismo ni se destinen a la proliferación de armas de destrucción masiva. A manera de ejemplo, se recomienda que la Empresa tenga un sistema para identificar cualquiera de las siguientes circunstancias:

- (i) Si los Productos provienen o no de actividades legales;*
- (ii) Si han sido o no debidamente nacionalizados;*
- (iii) Si son producto de contrabando o de venta restringida y, en caso de serlo, cuenten con las debidas autorizaciones o licencias.*

Para el análisis de las operaciones con proveedores, se recomienda a la Empresa construir una base de datos que le permita consolidar e identificar alertas presentes o futuras. Esta base de datos debe contener, como mínimo, el nombre del proveedor, ya sea persona natural o jurídica, la identificación, el domicilio, el nombre del representante legal, el nombre de la persona de contacto y el cargo que desempeña.

c. Conocimiento de personas expuestas políticamente (PEPs):

Los procesos para el conocimiento de PEPs implican una debida diligencia avanzada, pues deben ser más estrictos y exigir mayores controles. Se recomienda a las Empresas que la aprobación de operaciones y negocios con PEPs, sea aprobada por una instancia superior a la del encargado del proceso ordinario de conocimiento de las Contrapartes.

En el evento de que el Gobierno Nacional defina el concepto de PEPs o amplíe la definición que al respecto contiene el presente Capítulo X, tal definición o ampliación del concepto se entenderá incorporada a esta disposición de manera automática y modificará la definición aquí prevista.

d. Conocimiento de los asociados:

Antes de la vinculación de nuevos socios o accionistas a la Empresa, se debe cumplir también un proceso de debida diligencia dirigido, en particular, a conocer el Beneficiario Real de la inversión y a conocer el origen de los fondos del nuevo inversionista, para evitar que en caso de que los recursos sean ilegales, se perjudique a la Empresa.

e. Conocimiento de trabajadores:

La Empresa debe verificar los antecedentes de sus trabajadores, así como de las personas que tenga intención de contratar. Así mismo, la Empresa debe realizar una actualización de dichos datos, por lo menos, una vez al año. Cuando se detectan comportamientos inusuales en cualquier persona que labore en la empresa, se debe analizar tal conducta con el fin de tomar las medidas pertinentes.

f. Negocios virtuales o no presenciales:

Si determinado negocio no requiere la presencia física de las partes, es indispensable que la Empresa Obligada adopte las medidas necesarias para la plena identificación de la persona natural o jurídica con quien se realizará la operación y para el conocimiento del origen y soporte de los recursos involucrados en estos negocios.

C. Reglamentar el manejo de dinero en efectivo en la Empresa.

Para prevenir el Riesgo de LA/FT, se recomienda a la Empresa Obligada establecer controles y procedimientos para reglamentar el manejo de dinero en efectivo en los negocios con sus Contrapartes, para lo cual habrán de tenerse en cuenta las características propias del negocio y la actividad de la Empresa. Se recomienda diseñar y establecer patrones que se consideren normales en la operación de la Empresa, para que aquellas operaciones en efectivo que se aparten de las condiciones normales, puedan considerarse como una fuente de alertas.

D. Otras medidas de prevención y gestión del riesgo

El Sistema debe establecer los mecanismos y controles necesarios que permitan reducir la posibilidad de que las operaciones, negocios y contratos que se hayan celebrado o se tenga intención de celebrar, sean utilizados para dar apariencia de legalidad a actividades de lavado de activos o de financiamiento del terrorismo.

Por lo anterior, entre otros controles y mecanismos que deben ponerse en marcha, están los siguientes:

a. Crear controles en la celebración y ejecución de negocios:

La Empresa Obligada deberá diseñar y establecer medidas y controles que impidan la realización de operaciones que no se ajusten a la ley o las políticas de prevención fijadas por la Empresa.

Así, por ejemplo, cuando se trate de mercancías importadas, la Empresa deberá verificar el origen de las mismas mediante los documentos que expiden las autoridades aduaneras o establecer formularios y procedimientos específicos para realizar el conocimiento de sus clientes y Contrapartes.

b. Establecer herramientas para identificar operaciones inusuales y operaciones sospechosas

La Empresa Obligada deberá establecer herramientas y aplicativos, preferiblemente tecnológicos que permitan identificar operaciones inusuales y operaciones sospechosas. Mediante la consolidación de información, estas plataformas tecnológicas deben generar indicadores y alertas a partir de los cuales se pueda inferir o advertir la existencia de situaciones que no se ajusten a las pautas de normalidad establecidas por la Empresa para un sector, una industria o una clase de Contraparte.

Una vez identificada y analizada una Operación Inusual o una Operación Sospechosa, deberán conservarse los soportes que dieron lugar a calificarla en una u otra categoría, de acuerdo con lo previsto en el artículo 28 de la Ley 962 de 2005, o la norma que la modifique o sustituya.

c. Acreditar con soportes todas las operaciones, negocios y contratos:

La Empresa Obligada debe establecer reglas específicas que impidan y prohíban la celebración y ejecución de negocios, operaciones y contratos, sin que exista el respectivo soporte interno o externo, debidamente fechado y autorizado por quienes intervengan en ellos o los elaboren. Estos soportes documentales servirán a la Empresa para verificar la trazabilidad del negocio y, de ser el caso, la diligencia en la prevención del riesgo de LA/FT. Su conservación y archivo se deberá ajustar a lo previsto en el artículo 28 de la Ley 962 de 2005 o la norma que la modifique o sustituya.

La solicitud o requerimiento por parte de cualquier persona natural o jurídica, en el sentido de que el negocio o contrato se realice sin dejar huella o sin que medie el respectivo soporte o se altere el valor real para consignar otro distinto, configura una alerta que implica la necesidad de evaluar la operación y su necesidad de reporte a la UIAF.

8. Reportes de Operaciones Sospechosas a la Unidad de Información y Análisis Financiero - UIAF

Las Empresas Obligadas deberán reportarle a la Unidad de Información y Análisis Financiero (“UIAF”) todas las Operaciones Sospechosas que detecten en el giro ordinario de sus negocios o actividades. El reporte deberá hacerse de manera inmediata y con naturaleza de “reporte de operación sospechosa” o “ROS”, a través del SIREL administrado por la UIAF, conforme a las instrucciones señaladas por la citada entidad en el “Manual de Usuario SIREL”, que se incorpora por referencia al capítulo X de la presente circular y que aparece publicado en el siguiente vínculo: https://www.uiaf.gov.co/reportantes/formatos manuales/manual_rápido_usuario_sistema_6993.

El “Manual de Usuario SIREL” podrá ser modificado o adicionado por la UIAF en cualquier momento, por lo cual las Empresas deberán consultar constantemente la página www.uiaf.gov.co, para verificar el estado de su actualización.

El Oficial de Cumplimiento deberá registrarse en el SIREL administrado por la UIAF, a más tardar el 30 de junio del año calendario en el que se cumplan los requisitos que hacen obligatoria la aplicación del presente Capítulo X. Para lo anterior, dicho funcionario deberá solicitar ante la UIAF, el usuario y contraseña a través de la plataforma SIREL. Las Empresas que a la fecha estén sometidas a lo previsto en el presente Capítulo X, deberán inscribir a su Oficial de Cumplimiento a más tardar el 31 de diciembre de 2016.

La presentación de un ROS no constituye una denuncia penal. Por lo tanto, para los efectos del reporte, no es necesario que la Empresa tenga certeza de que se trata de una actividad delictiva ni se requiere identificar el tipo penal o verificar que los recursos tengan origen ilícito. Sólo se requerirá que la operación sea catalogada como Sospechosa en los términos definidos en el presente Capítulo X. No obstante, por no tratarse de una denuncia penal, no se exime a la Empresa ni a sus administradores de la obligación de denuncia, cuando a ello hubiere lugar.

Se entenderá que forman parte de las Operaciones Sospechosas y que, por lo tanto, también son objeto de reporte, las Operaciones Intentadas.

Los soportes de la operación reportada, así como la información de registros de transacciones y documentos del conocimiento de la Contraparte, se deberán organizar y conservar de conformidad con lo

previsto en el artículo 28 de la Ley 962 de 2005, o la norma que la modifique o sustituya. En este caso, el término de diez años se contará a partir del momento en que se identificó la operación.

La Empresa Obligada y el Oficial de Cumplimiento deberán garantizar la reserva del reporte de una Operación Sospechosa remitido a la UIAF, según lo previsto en la Ley 526 de 1999.

En caso de que transcurra un trimestre sin que la Empresa Obligada realice un reporte ROS, el Oficial de Cumplimiento, dentro de los diez días calendario siguientes al vencimiento del respectivo trimestre, deberá presentar un informe de "ausencia de reporte de Operación Sospechosa" o "Aros" ante el SIREL, en la forma y términos que correspondan, de acuerdo con los instructivos de esa plataforma.

En el evento de que una Empresa Obligada también deba realizar un reporte de Operaciones Sospechosas (ROS) o un "Aros" a la UIAF, por virtud de un acto administrativo de la UIAF o de la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales (DIAN), para efectos del cumplimiento de la obligación prevista en este aparte del Capítulo X, bastará con que se realice el correspondiente reporte de la respectiva Operación Sospechosa, o el reporte "Aros", según el caso, una sola vez, aun cuando el reporte se haga con base en lo ordenado por la UIAF o la DIAN.

Lo anterior sólo será aplicable para los reportes ROS y para los "Aros" relacionados con las actividades u operaciones objeto de regulación por el respectivo acto administrativo de la DIAN o de la UIAF. Las demás actividades u operaciones de la Empresa Obligada, que no estén sometidas a la regulación de la DIAN o de la UIAF o que no tengan relación con ellas, seguirán sometidas a lo previsto en el presente Capítulo X y, por lo tanto, respecto de ellas, se deberán hacer de manera independiente los "Aros" y los reportes ROS, en caso de identificarse una Operación Sospechosa.

En todo caso, de conformidad con la nota interpretativa a la recomendación 23 del GAFI, los abogados, notarios y contadores, no estarán obligados a reportar Operaciones Sospechosas, si la información correspondiente se obtuvo en circunstancias que están sometidas al secreto profesional.

9. Sanciones

El incumplimiento de las órdenes e instrucciones impartidas en el presente Capítulo X, dará lugar a la imposición de las sanciones administrativas pertinentes a la Empresa y/o a sus administradores, de conformidad con lo establecido en el numeral 3 del artículo 86 de la Ley 222 de 1995, sin perjuicio de las acciones que correspondan a otras autoridades.

MAYORES INFORMES

www.negociosresponsablesyseguros.org

Cámara de Comercio de Bogotá
Dirección de Seguridad Ciudadana y Empresarial
5941000 ext. 2737 Página web www.ccb.org.co
Línea de respuesta inmediata 3830330

Ministerio de Justicia y del Derecho
PBX (+57)(1) 4443100
www.minjusticia.gov.co

Oficina de las Naciones Unidas contra la Droga y el Delito - UNODC
Área de Prevención de Delito y Fortalecimiento de la Justicia - PROJUS
646 7000 ext. 328 - 321
www.unodc.org/colombia