

RIESGO DE LAVADO DE ACTIVOS Y FINANCIACIÓN DEL TERRORISMO EN EL SECTOR INMOBILIARIO

DOCUMENTOS UIAF





Riesgo de lavado de activos y financiación del terrorismo en el sector inmobiliario

2014

Esta publicación fue realizada por la Unidad de Información y Análisis Financiero (UIAF), Unidad Administrativa Especial adscrita al Ministerio de Hacienda y Crédito Público.

DIRECCIÓN EDITORIAL

Luis Edmundo Suárez Soto
Director General UIAF

Javier Alberto Gutiérrez López
Subdirector de Análisis Estratégico UIAF

AUTORES

William Castellanos Sarmiento
Mercedes Salom Arrieta
Angela María Hurtado Cardona
Investigadores Académicos

Luis Edmundo Suárez Soto
Director General UIAF

COORDINACIÓN EDITORIAL

María Camila Castellanos Montoya

ASESORES Y COLABORADORES DE PRODUCCIÓN EDITORIAL

Claudia Andrea Soracá Yepes
Juan Carlos Téllez Pinilla

CORRECCIÓN DE ESTILO, DISEÑO, DIAGRAMACIÓN E IMPRESIÓN

García Solano y Compañía SAS - Caliche Impresores
Impresores Molher LTDA

De acuerdo con lo previsto en el *Artículo 91 de la Ley 23 de 1982*, los derechos de autor del presente documento pertenecen a la Unidad de Información y Análisis Financiero (UIAF). Queda prohibida cualquier reproducción, parcial o total, de su contenido sin la autorización previa y escrita de la UIAF. Los análisis presentados son de carácter general y no hacen referencia ni constituyen prueba sobre vínculos ciertos y permanentes de individuos con actividades asociadas al lavado de activos y financiación del terrorismo.

La UIAF no se responsabiliza por el uso (acción u omisión) que haga cualquier persona o grupo de personas de la información (total o parcial) comprendida en el texto.

TABLA DE CONTENIDO

INTRODUCCIÓN

pag 8

1

MODELO SAB: GENERACIÓN DE CONOCIMIENTO Y RETROALIMENTACIÓN

pag 11

2

SECTOR INMOBILIARIO EN CONTEXTO

pag 14

3

RIESGO DE LA/FT EN EL SECTOR INMOBILIARIO

pag 30

4

RIESGO DE LA/FT EN ENTIDADES BANCARIAS

pag 42

5

RECOMENDACIONES

pag 47

CONCLUSIONES

pag 50

RIESGO DE LAVADO DE ACTIVOS Y FINANCIACIÓN DEL TERRORISMO

EN EL SECTOR INMOBILIARIO

“La actividad constructora, a pesar de ser un sector productor de bienes no comercializables internacionales, es el principal mecanismo de transmisión entre el financiamiento externo, la intermediación financiera doméstica y la actividad económica interna. Es decir, la mayor dependencia de la economía colombiana de los flujos de capital tiene como consecuencia una mayor interrelación entre el ciclo de la construcción y el de toda la economía” (Cárdenas, M., Cadena, X. y Quintero, J.F., Fedesarrollo, Colombia, 1994).

INTRODUCCIÓN¹

Estadísticas de empleo y la realidad económica de Colombia indican que uno de los trabajos en ascendencia es el de agente inmobiliario y que una amplia gama de profesionales y trabajadores ejercen la actividad. Si bien hay empresas con gran infraestructura para ejercer el negocio, este también es posible de desempeñar como mínimo con una línea telefónica, conexión a internet y buenas relaciones públicas, convirtiéndose en una oportunidad laboral y una fuente de ingresos para muchas familias colombianas.

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

¹Se agradece al equipo de la Asociación Bancaria (Asobancaria) que contribuyó a la primera edición de esta cartilla.

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 consecuencia, el Grupo de Acción Financiera Internacional (GAFI), principal organismo emisor de estándares internacionales de política pública contra el lavado de activos y la financiación del terrorismo (LA/FT), en su Recomendación 22 identifica a los agentes inmobiliarios entre quienes deben aplicar medidas de prevención del LA/FT, particularmente a través de la debida diligencia del cliente.

Dadas estas consideraciones, la Unidad de Información y Análisis Financiero (UIAF) estima necesario poner a disposición del sector, información y conocimiento relevante para que quienes se desempeñan como agentes inmobiliarios (y en general quienes están asociados con la actividad inmobiliaria)

puedan implementar y/o fortalecer los medios y mecanismos de prevención contra la ocurrencia de los delitos en mención.

Con este motivo, la Uiaf produjo la segunda edición de una cartilla que primero elaboró y publicó en el año 2011², en colaboración con la Asociación Bancaria (Asobancaria), tras un estudio del sector en coordinación con el principal representante gremial, la Federación de Lonjas (Fedelonjas).

Ahora en su segunda edición, la cartilla brinda cifras actualizadas y análisis complementario con el interés de aportar a la comprensión del papel que desempeña el sector en la economía nacional, su relevancia para el crecimiento económico y el bienestar, y la importancia de fortalecer la regulación y las medidas relevantes de prevención y administración del riesgo de LA/FT.

Divida en cinco partes, la cartilla abordará, en orden, el análisis sectorial y la producción de conocimiento que se despliegan del modelo de gestión Sistémico, Amplio y Bidireccional (SAB) de la Uiaf; el contexto económico y nor-

²La primera edición puede ser consultada en versión electrónica a través de la página web de la UIAF: www.uiaf.gov.co, sección, "UIAF Virtual", subsección, "Publicaciones", subsección, "Cartilla Agentes Inmobiliarios Asobancaria-UIAF".

mativo en el que se desempeñan los agentes inmobiliarios; riesgos y tipologías de LA/FT en el sector inmobiliario; riesgos para las entidades bancarias en relación con el sector; y recomendaciones de política pública para el mismo.

Los análisis aquí desarrollados tienen un propósito final didáctico que involucra la promoción de prácticas de transparencia basadas en normas nacionales y estándares internacionales que, aplicados a la actividad inmobiliaria, aportarán a la propagación de una *cultura de la legalidad*, en beneficio del crecimiento y el bienestar.



01

MODELO SAB:

CONOCIMIENTO Y RETROALIMENTACIÓN

Hacia finales del año 2010, la Unidad de Información y Análisis Financiero (UIAF) conceptualizó e implementó un nuevo enfoque proactivo materializado en el modelo de gestión: *Sistémico, Amplio y Bidireccional (SAB³)*, con el propósito de fortalecer y potencializar su capacidad como unidad de inteligencia económica, buscando con ello lograr una mayor efectividad en la prevención y detección del lavado de activos y la financiación del terrorismo (LA/FT), según las competencias que le otorga la Ley 526 de 1999, modificada por la Ley 1121 de 2006.

/12

Un eje central de este nuevo enfoque ha sido la contribución activa a la generación del conocimiento sobre la problemática del LA/FT, objetivo sustentado sobre los tres elementos esenciales que contempla el modelo de gestión: *i) fuentes adicionales de información y mecanismos de análisis complementarios, ii) incremento de sectores protegidos y iii) retroalimentación.*

Como es bien sabido, el sistema internacional Antilavado de Activos y Contra la Financiación del Terrorismo (ALA/CFT) fue desarrollado con

el interés de proteger la integridad del sistema financiero –incluidos los sectores bursátil y asegurador–, razón por la cual se constituyó en el principal proveedor de información. Otras fuentes que se han contemplado en los últimos años provienen de las denominadas por el Grupo de Acción Financiera Internacional (GAFI), *Actividades y Profesiones No Financieras Designadas (APNFD⁴)*. Dentro de este grupo se encuentran los agentes inmobiliarios, los cuales se configuran como un importante proveedor estratégico de información dada su intervención en diferentes sectores de la economía.

Teniendo en cuenta que tanto expertos anti-lavado, como organismos nacionales y extranjeros especializados en esta temática, señalan que el sector inmobiliario es de los más susceptibles a ser utilizado por el crimen organizado para ocultar el origen ilícito de sus recursos, es importante resaltar que el proceso de generar y proveer información debe ir paralelo con la implementación de medidas de administración y control de riesgos ALA/CFT, determinadas a través de una evaluación de la vulnerabilidad del sector ante la

³ Para un mayor detalle ver: Suárez, L. Edmundo (2011). "El nuevo enfoque de la Unidad de Información y Análisis Financiero (UIAF): Modelo Sistémico, Ampliado y Bidireccional (SAB)". Bogotá: Unidad de Información y Análisis Financiero. Adicionalmente, ver Suárez Soto, Luis Edmundo (2014). Las Unidades de Inteligencia Financiera y el Sistema Antilavado de Activos y Contra la Financiación del Terrorismo. Un nuevo modelo de gestión: Sistémico, Amplio y Bidireccional (SAB). Bogotá: Unidad de Información y Análisis Financiero.

⁴ Casinos, agentes inmobiliarios, comerciantes de metales y piedras preciosas, abogados, notarios, otros profesionales jurídicos independientes y contadores; y proveedores de servicios societarios o fideicomisos.

amenaza de infiltración de dinero ilícito, de la consecuente probabilidad de impacto y del efecto que tal inserción causaría en la economía en general.

La expansión del lavado de activos a otros sectores de la economía, aparte del financiero, es una realidad indiscutible, por esta razón desde inicios del año 2011 con la puesta en marcha del modelo SAB, la UIAF planteó la necesidad de proteger más segmentos y actividades susceptibles de ser permeadas por dineros ilícitos o con la potencialidad de canalizar recursos a estructuras terroristas. En este sentido, la Unidad logró incrementar sus fuentes de información en aproximadamente un 281% entre 2010 y 2014, representadas en cerca de 16.000 nuevas empresas, cooperativas o actividades⁵.

Sumado a lo anterior, el enfoque proactivo y el modelo de gestión SAB contemplan un proceso de retroalimentación entre los diferentes actores del sistema ALA/CFT, el cual ha permitido mejorar su cooperación, intercambiar información, entender mejor sus necesidades y articular adecuadamente sus acciones. En corolario,

el conocimiento originado de estos intercambios bidireccionales genera un beneficio para toda la sociedad (hogares, sector público, empresas, agremiaciones como la Federación Colombiana de Lonjas de Propiedad Raíz - Fedelonjas) puesto que sensibiliza sobre los flagelos que se están enfrentando y orienta la toma de decisiones de política pública.

Es así como el modelo SAB ha impulsado la efectividad del sistema ALA/CFT al lograr responder de forma más ágil y coordinada a las dinámicas cambiantes de las redes criminales, obteniendo resultados tangibles y significativos en materia penal y de extinción de dominio.

/13



⁵Entre otros se incluye: 8.000 nuevos reportantes de la Superintendencia de la Economía Solidaria, 4.000 de la Superintendencia de Vigilancia y Seguridad Privada, y 800 de la Superintendencia de Sociedades.



02

SECTOR INMOBILIARIO

EN CONTEXTO

Normatividad Colombiana

El concepto de agente inmobiliario es amplio, pero siempre supone una actividad que propende por obtener el acuerdo de voluntades de dos terceros determinados (muchas veces un agente inmobiliario efectúa actividades simultáneas, las cuales guardan relación, tales como: *avaluador*⁶, *promotor-constructor*⁷).

Los agentes inmobiliarios se pueden catalogar como comerciantes puesto que los actos que desarrollan están en algunos de los numerales del *Artículo 20 del Código de Comercio* tal como se desglosa en la Tabla 1.

/15

Tabla 1
Actividades relacionadas con el sector inmobiliario

Numeral	Concepto
Numeral 1	La adquisición de bienes a título oneroso con destino a enajenarlos en igual forma, y la enajenación de los mismos.
Numeral 2	La adquisición a título oneroso de bienes muebles con destino a arrendarlos; el arrendamiento de los mismos; el arrendamiento de toda clase de bienes para subarrendarlos, y el subarrendamiento de los mismos.
Numeral 8	El corretaje, las agencias de negocios y la representación de firmas nacionales o extranjeras.
Numeral 15	Las empresas de obras o construcciones, reparaciones, montajes, instalaciones u ornamentaciones.
Numeral 17	Empresas promotoras de negocios y las de compra, venta, administración, custodia o circulación de toda clase de bienes.

Fuente: Elaboración propia de la UIAF con base en el Código de Comercio

⁶Su actividad se refiere a la determinación técnica del valor de un inmueble, de los derechos que sobre él se ejercen y/o sobre los frutos civiles o naturales que produzca.

⁷Mediante la Ley 66 de 1968 que reglamenta lo referente a las actividades de enajenación de inmuebles dentro de los planes y programas de urbanización o construcción de vivienda, se da potestad a las inmobiliarias de intervenir en el negocio de corretaje luego de que "...por plan o programa, la adecuación de terrenos para la construcción de viviendas o la edificación de las mismas, cuando las unidades proyectadas sean cinco o más".

Por otra parte, si bien la actividad ha sido regulada desde el punto de vista de la construcción, no lo ha sido en lo atinente a la promoción y venta, de manera que no se identifica ninguna entidad de supervisión que inspeccione, vigile y controle estas actividades.

A la luz de la legislación colombiana y acorde al *Artículo 1340 del Código de Comercio*, el agente inmobiliario puede ser catalogado como un corredor, dado que el corretaje es una actividad comercial, cuya respectiva remuneración se denomina, *comisión*. Se entenderá entonces que un *corredor inmobiliario*⁸ es la 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.

Dentro del *marco legal*⁹ de los servicios inmobiliarios se encuentra la *Ley 820 de 2003* y sus Decretos Reglamentarios, los cuales contienen disposiciones sobre los servicios de arrendamientos; así mismo, la

Ley 675 de 2001 y sus Decretos Reglamentarios que se refieren a propiedad horizontal y en lo relacionado con el corretaje inmobiliario, los *Códigos Civil y de Comercio*, y las demás normas locales que regulen los proyectos de construcción en cada entidad territorial.

De otra parte y considerando lo anterior, diferentes tipos de contratos se celebran en la actividad mercantil:

Compraventa: Según el Código de Comercio, se trata de “un 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 de Comercio*).

Permuta¹⁰: 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*). Dicho en otros términos, los contratantes en una permuta cambian un bien por otro.

En el *Gráfico 1* se describen estas dos clases de contratos y los requisitos mínimos para su validez.

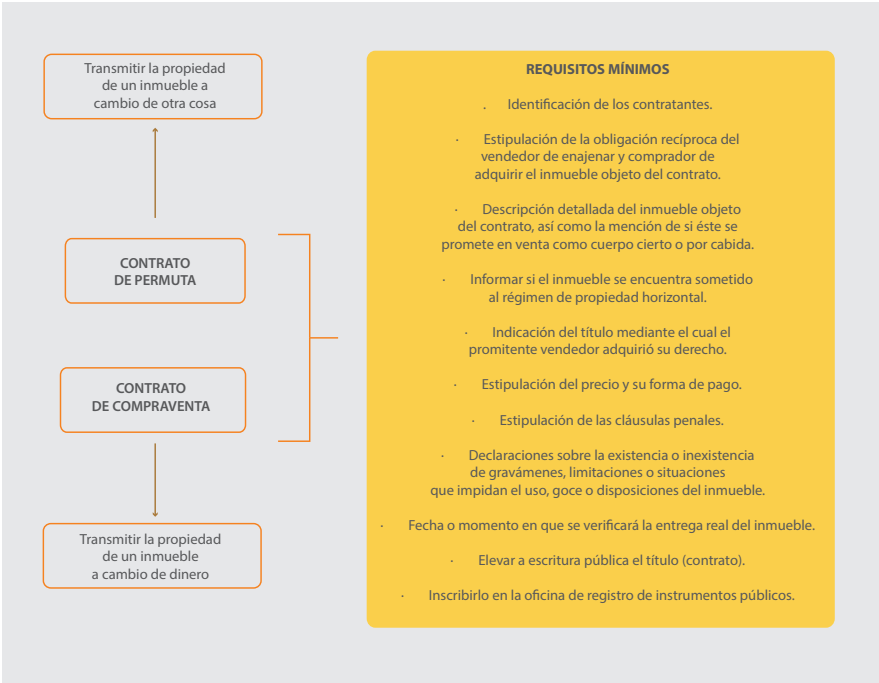
⁸ Disponible en http://www.secretariasenado.gov.co/senado/basedoc/codigo_comercio_pr041.html#1340.

⁹ Disponibles en http://www.secretariasenado.gov.co/senado/basedoc/ley_0820_2003.html y http://www.secretariasenado.gov.co/senado/basedoc/ley_0675_2001.html.

¹⁰ El Código de Comercio señala que cuando en un contrato de compraventa “el precio consista parte en dinero y parte en otra cosa, se entenderá permuta si la cosa vale más que el dinero, y venta en el caso contrario.” (segundo inciso del artículo 905 del Código de Comercio).

Gráfico 1.

Contratos de compraventa y permuta sobre inmuebles



Fuente: Elaboración propia de la UIAF con base en López Giraldo, I.C. (2009). Consideraciones sobre la promesa de compraventa. http://www.elcolombiano.com/historico/consideraciones_sobre_la_promesa_de_compraventa-EIEC_55515.

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*). A continuación, en el **Gráfico 2** se describe en forma más amplia el contrato de arrendamiento de inmuebles destinados a vivienda urbana (que se aplica también al arrendamiento de local comercial).

Gráfico 2. Organigrama de clases de contrato



Fuente: Nuevo manejo (jurídico y administrativo del arrendamiento en Colombia: aspectos y modelos prácticos de administración inmobiliaria (Carlos Alberto Peranquive Niño).

/18

Pero la actividad del agente o corredor inmobiliario no implica la participación directa en ninguno de estos contratos, ya que su actividad, en la mayoría de los casos, se limita a un contrato de consignación, el cual según el Código de Comercio, consiste en que una empresa (comitente o consignante) entrega a otra (consignataria) mercancías para que esta última las comercialice previa fijación de un precio, a cambio del mayor valor de la venta o “comisión”.¹²

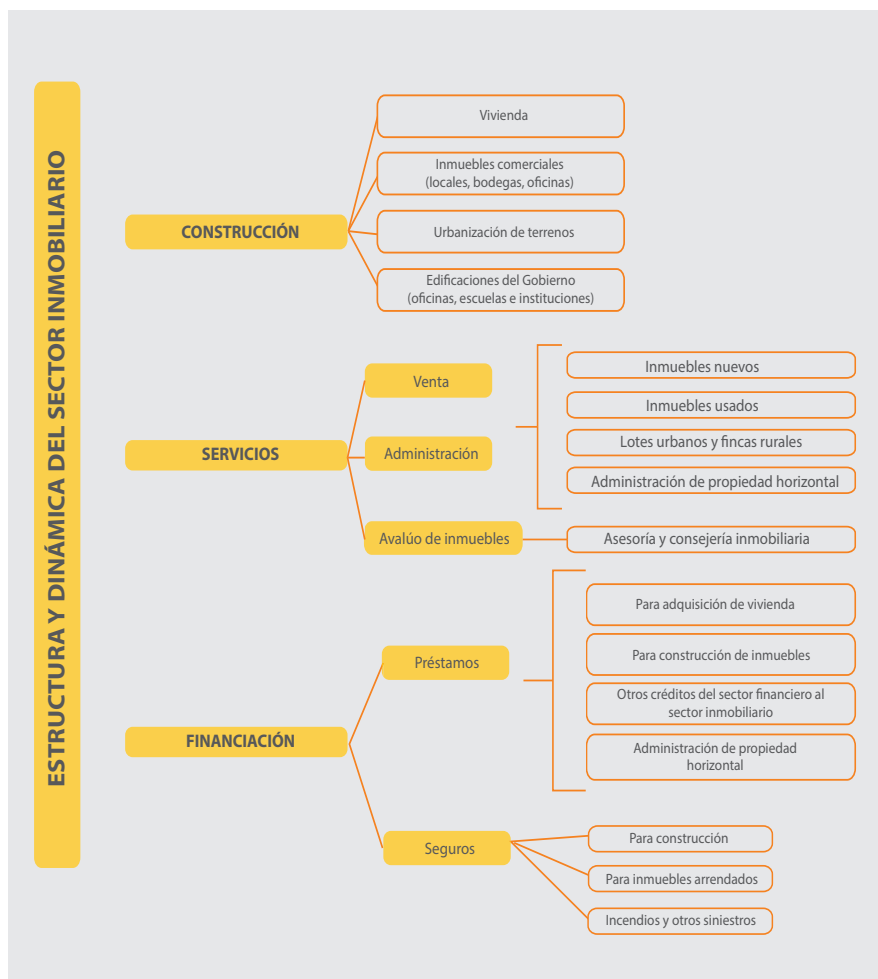
2

Estructura del sector inmobiliario

El sector inmobiliario colombiano está constituido por tres tipos básicos de actividad: construcción, servicios y financiación. Estos a su vez contemplan los tipos de funciones que describe el Gráfico 3.

¹²Disponible en. http://www.secretariasenado.gov.co/senado/basedoc/codigo_comercio_pr041.html#1341.

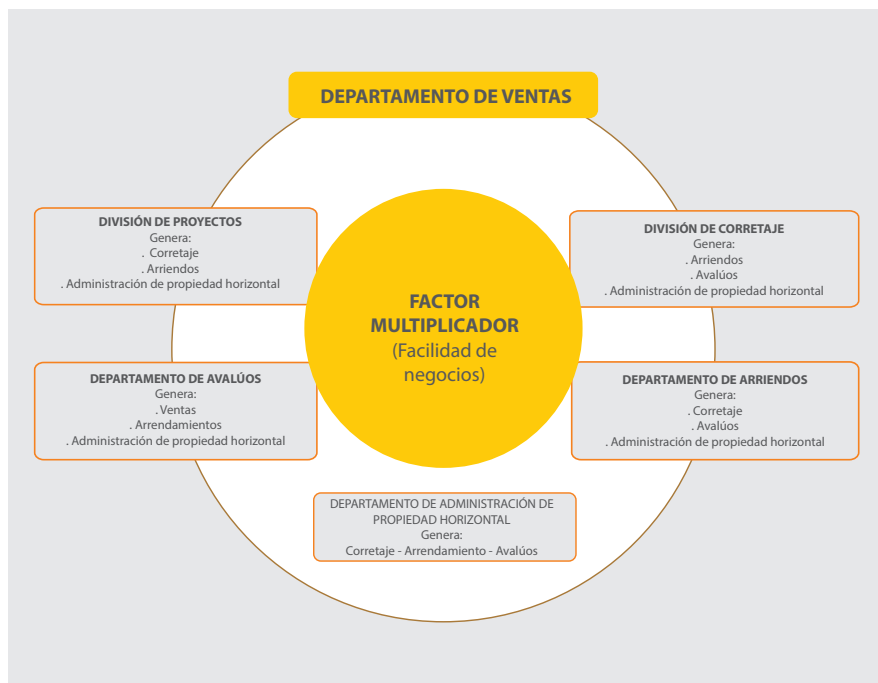
Gráfico 3. Estructura del sector inmobiliario



Fuente: Nuevo manejo (jurídico y administrativo del arrendamiento en Colombia: aspectos y modelos prácticos de administración inmobiliaria (Carlos Alberto Peranquive Niño).

Así mismo, como lo describe el Gráfico 4, una agencia y/o agente inmobiliario puede ofrecer los siguientes productos inmobiliarios.

Gráfico 4. Productos inmobiliarios



Fuente: Peranquive Niño., C.A. (2003).

La intervención del agente inmobiliario corresponde al del “corredor” y a la retribución por el desarrollo de su actividad se le denomina comisión. En Colombia:

“...la comisión que se acostumbra pagar al corredor por su intermediación en la compraventa de un inmueble ubicado en zona urbana, es del

3% del precio de venta del inmueble, y si el inmueble está ubicado en zona rural, la remuneración es del 5% del mismo precio. Así mismo, se estableció que la referida comisión debe ser pagada por el vendedor del inmueble, en ausencia de acuerdo sobre la materia.”¹³

¹³Silva Nigrinis, María Isabel (2007). “La costumbre mercantil en la actividad inmobiliaria”. Bogotá: publicado en <http://univeriuris.blogspot.com/2011/05/corretaje-de-bienes-inmuebles.html>.

3

Dinámica del Sector Inmobiliario

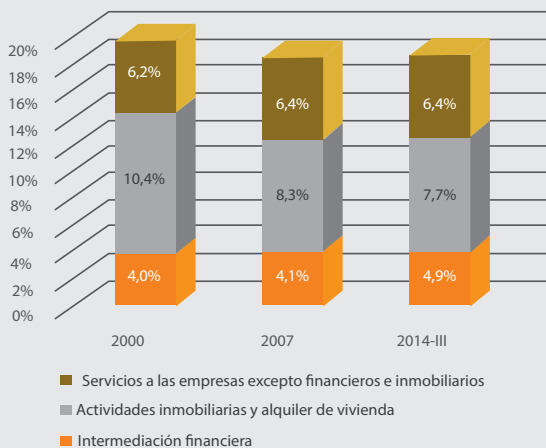
La medición de la rama de actividad denominada servicios inmobiliarios y de alquiler de vivienda, realizada por el Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE), comprende el alquiler de bienes raíces residenciales prestados por cuenta propia y los prestados a terceros, el alquiler de bienes 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.

Por grandes ramas de actividad, la mencionada se ubica dentro de Establecimientos financieros, seguros, actividades inmobiliarias y servicios a las empresas, cuya participación en el Producto Interno Bruto (PIB) para el tercer trimestre de 2014 fue de 19,0%, la participación más alta

de los nueve macro sectores contemplados. Desagregando por las tres ramas de actividad que conforman el macro sector, se puede observar en el [Gráfico 5](#) que los servicios relacionados con actividades inmobiliarias y de alquiler de vivienda representaron la mayor parte del producto, 7,7% en el año 2013, esto es algo más de \$54 billones de pesos corrientes. En orden le sigue: servicios a las empresas, excepto financieros e inmobiliarios, con una participación de 6,4% e intermediación financiera con 4,9%.

Cabe destacar que al observar la composición estructural del macro sector, las actividades inmobiliarias y de alquiler han perdido cerca de tres puntos porcentuales en su contribución entre los años 2000 y 2014, sin embargo esto no se debe imperativamente a que crezca poco o caigan sus tasas de crecimiento, sino a que otros sectores ganan participación por crecimiento más acelerado.

Gráfico 5. Composición del PIB de Establecimientos financieros, seguros, actividades inmobiliarias y servicios a las empresas por rama de actividad económica



Fuente: DANE - Cuentas Nacionales Trimestrales; cálculos y elaboración propia de la UIAF.

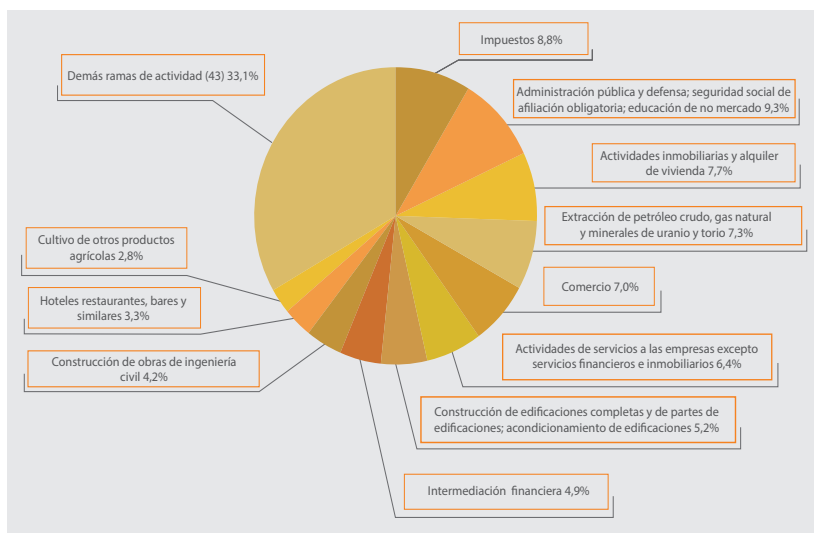
/22

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 y torio, tal como se aprecia en el [Gráfico 6 \(siguiente página\)](#).

De acuerdo con lo anterior, se hace evidente la relevancia que tienen las actividades inmobiliarias y de alquiler en la economía del país, entre otros factores gracias a los encade-

namientos 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.

Gráfico 6. Principales ramas de actividad económica según su participación porcentual en el PIB nacional – III Trimestre de 2014



Fuente: Cálculos y elaboración propias de la UIAF con base en DANE - Cuentas Nacionales Trimestrales.

/23

Como puede observarse en el **Gráfico 7 (siguiente página)**, la rama de actividades inmobiliarias y alquiler de vivienda ha presentado un comportamiento estable en la última década, desde el año 2004 su tasa de variación ha oscilado entre el 2,8% y el 4,0%. Cabe resaltar que, como en otros subsectores, estos comportamientos se deben observar y analizar detalladamente ya que las estructuras criminales ven allí oportunidades para lavar su dinero, entre otros factores, debido a que los controles para detectar sus operaciones en estas actividades son menos rigurosos.

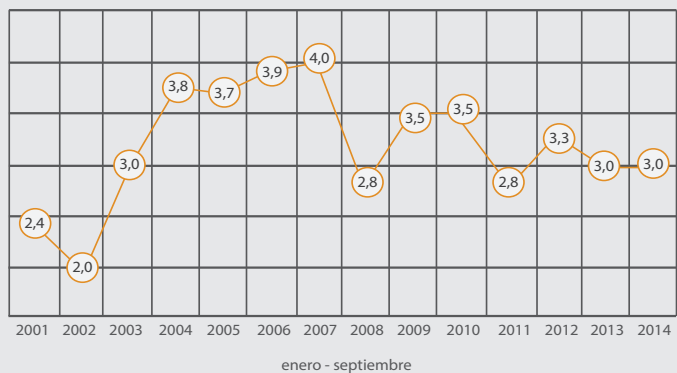
En este sentido se ha percibido cómo las actividades relacionadas

con lavado de activos y financiación del terrorismo se han extendido del sector financiero al sector real de la economía, lo cual ha implicado nuevas técnicas de canalización de flujos financieros ilícitos que han llevado a que otros empresarios estén en riesgo de verse involucrados en distintas modalidades delictivas.

De acuerdo con las estadísticas de la Superintendencia de Notariado y Registro, las transacciones inmobiliarias durante el año 2013 sumaron 1.260.357, alcanzando un incremento frente al año anterior de 2,1% (ver Tabla 2). Las perspectivas del sector inmobiliario según las proyecciones gremiales son favorables, pese a factores como la preocupación por

el incremento en el nivel de precios de la vivienda, el deterioro en la cartera vencida y las expectativas de futuros desajustes de la demanda cuando los incentivos gubernamentales cesen, entre otros.

Gráfico 7.
Actividades inmobiliarias y alquiler de vivienda
Variaciones porcentuales acumuladas
enero a septiembre



Fuente: DANE – Cuentas Nacionales Trimestrales.

Tabla 2
Transacciones inmobiliarias en Colombia

Tipo de operación	2012	2013	Variación anual
Compraventas	742.648	745.754	0,42%
Hipotecas	206.464	202.202	-2,06%
Remates	8.179	7.881	-3,64%
Sucesiones	57.816	58.641	1,43%
Permutas	1.413	1.385	-1,98%
Embargos	110.605	133.723	20,90%
Cancelación de embargos	106.973	110.771	3,55%
Total transacciones	1.234.098	1.260.357	2,13%

Fuente: Superintendencia de Notariado y Registro - Anuario Estadístico 2013.

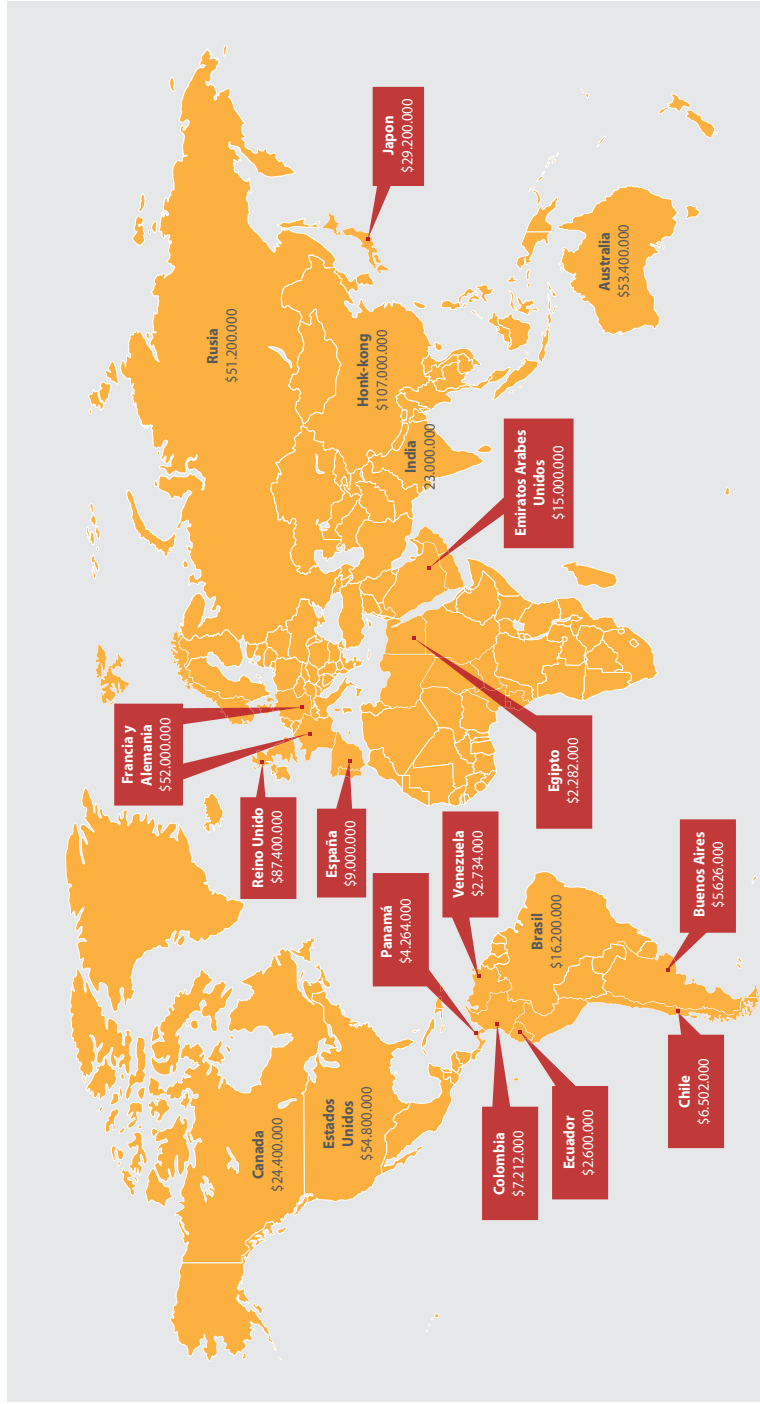
No puede olvidarse que las propiedades inmobiliarias son activos que, por lo regular, conservan su valor y/o lo incrementan a través del tiempo, es así como la inversión en el sector inmobiliario guarda una baja correlación con los demás activos de la economía (bonos y acciones), lo que constituye a los inmuebles como un elemento favorecido para diversificar eficazmente un portafolio.

Dada su trascendencia en el circuito económico nacional, como se ha querido evidenciar en este breve contexto, se recomienda que para mitigar los riesgos de que esta parte de la economía sea utilizada para el blanqueo de capitales, es necesario fortalecer la regulación y supervisión de la prestación de servicios de los agentes inmobiliarios y definir lineamientos para controlar el uso del efectivo en las operaciones de compra y venta de vivienda.

Como se mencionó, y tal como lo ha indicado en diversos escenarios Asobancaria, las redes criminales han optado por movilizar sus recursos a través de canales diferentes del sector financiero, por ello las empresas del sector real también precisan de normas claras, relativas a la gestión del riesgo de lavado de activos y financiación del terrorismo, incluyendo la supervisión y correspondientes sanciones por su inobservancia.

Comportamiento del valor del metro cuadrado: Con el propósito de establecer parámetros de usabilidad, en el [Mapa 1](#) se presentan los precios del metro cuadrado en diferentes países del mundo, incluido Colombia, de forma georreferenciada.

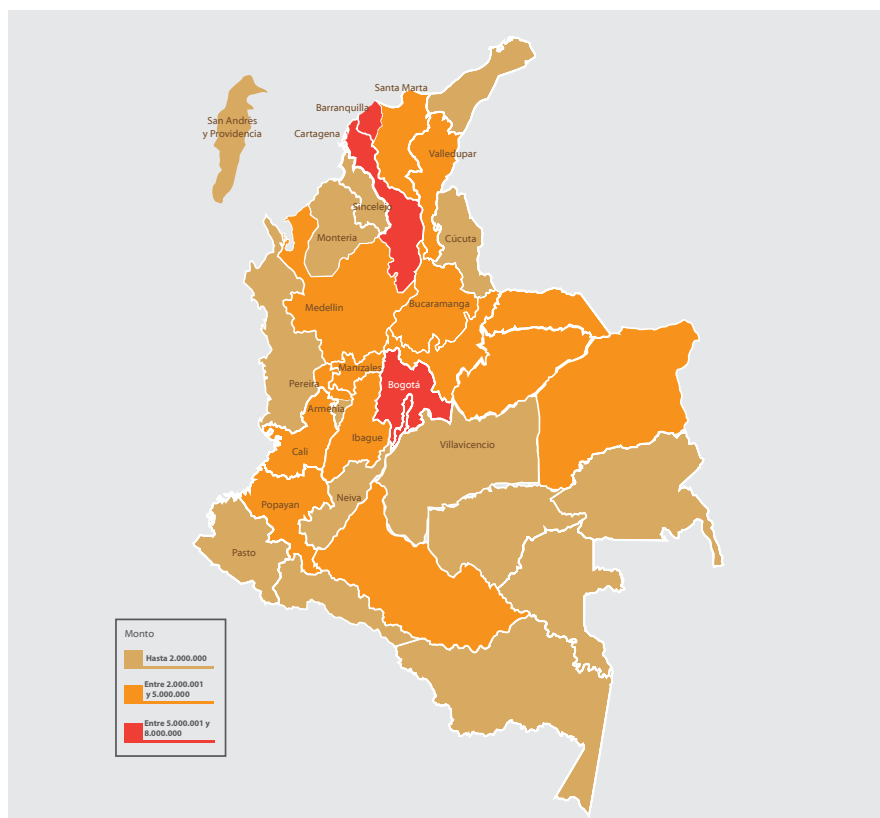
Mapa 1 Valor del m² de un predio en algunos países del mundo - 2013



A nivel mundial el valor promedio del metro cuadrado de un predio es de \$28.848.667 pesos¹⁴. Dependiendo de la zona donde se quiera comprar el bien inmueble el costo por metro cuadrado oscila entre \$2.000.000 y \$107.000.000 pesos colombianos.

En el caso de Colombia, el valor del metro cuadrado más caro se encuentra ubicado en las ciudades de Cartagena y Bogotá, con un valor promedio de \$8.000.000 de pesos colombianos. En el [Mapa 2](#) se pueden observar los precios por departamento.

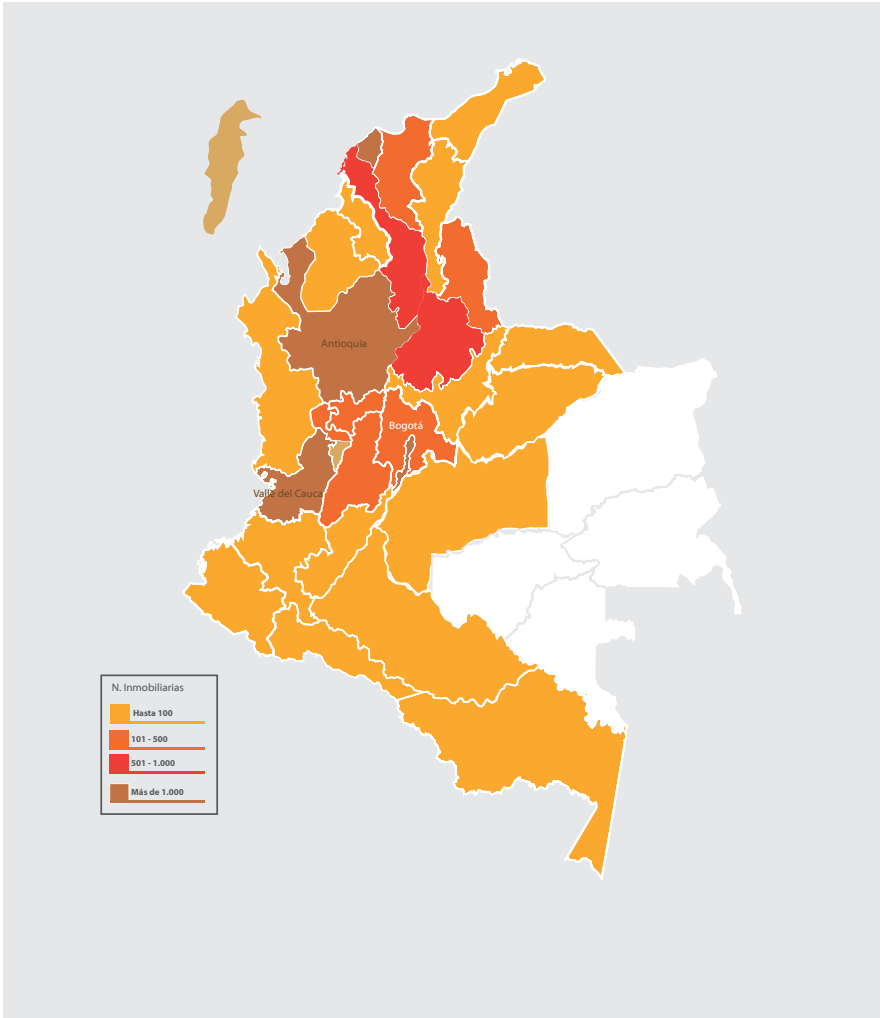
Mapa 2.
Precios metro cuadrado por departamento
de Colombia – 2013



¹⁴ Esto de acuerdo con datos obtenidos en la página web <http://www.globalpropertyguide.com>, con corte al cuarto trimestre de 2013. La cifra en pesos representa US \$15.146 a una tasa de \$2.000 pesos colombianos. En adelante, todas las cifras en pesos se refiere a pesos colombianos.

En el Mapa 3 se exhibe la distribución geográfica de las oficinas inmobiliarias, las cuales tienen una concentración en Bogotá con 9.381 (53.69%), Valle del Cauca con 2.440 (13,58%) y Antioquia con 2.304 (12,82%).

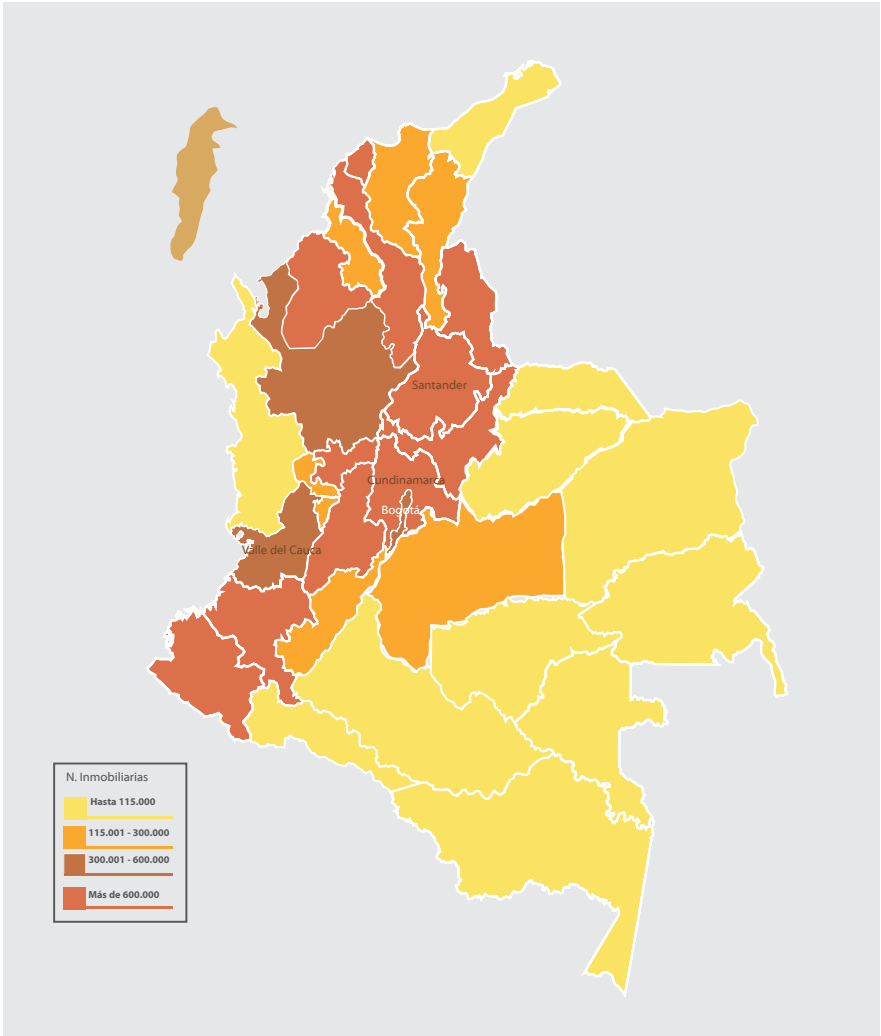
Mapa 3.
Número de inmobiliarias en Colombia a 2013



Fuente: Elaboración propia de la UIAF, con base en contenido de Confecamaras.

Los departamentos y municipios con mayor número de viviendas son Antioquia con 2.246.152 viviendas (17.35%), Bogotá con 1.983.345 viviendas (15.32%), Valle con 1.453.849 viviendas (11.23%), Cundinamarca con 924.353 viviendas (7.14%) y Santander con 813.016 viviendas (6.28%), como se presenta en el [Mapa 4](#).

Mapa 4.
Distribución de vivienda en Colombia – 2013





References

Location

Description

03

RIESGO DE LA/FT

EN EL SECTOR INMOBILIARIO

Recomendaciones del Gafi¹⁵

Sector de construcción y agentes inmobiliarios

Recomendación No. 10:

Debe prohibirse a las instituciones financieras que mantengan cuentas anónimas o cuentas con nombres obviamente ficticios.

Recomendación No. 22:

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

Recomendación No. 23¹⁶ :

Los requisitos plasmados en las Recomendaciones 18 a la 21 se aplican a todas las actividades y profesiones no financieras designadas.

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.

Recomendación No. 28:

Las Actividades y Profesiones No Financieras Designadas deben estar sujetas a medidas de regulación y supervisión.

¹⁵Las Recomendaciones se listan de acuerdo con la última versión de las mismas, publicada por el Gafi en febrero de 2012.

¹⁶La Recomendación 23 (antigua R. 16), señala que la misma está sujeta a algunas salvedades. Se recomienda revisar la Recomendación completa para conocerlas.

2

Algunos Factores de Riesgo de LA/FT

Tabla 3.
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 <i>fachadas o aprovecharse de las existentes</i> 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: - 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: - 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)

3

Tipologías de LA/FT en el sector

A continuación se presentan tres tipologías relacionadas con la utilización de agentes inmobiliarios para dar apariencia de legalidad a recursos de carácter ilícito o la canalización de recursos hacia organizaciones terroristas.

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

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, las 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 reciben altas sumas de operaciones cambiarias y al poco tiempo, las envían 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, realizados en sucursales diferentes a la ciudad donde habitualmente desarrollan la actividad económica.

/34

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 en 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 inmo-

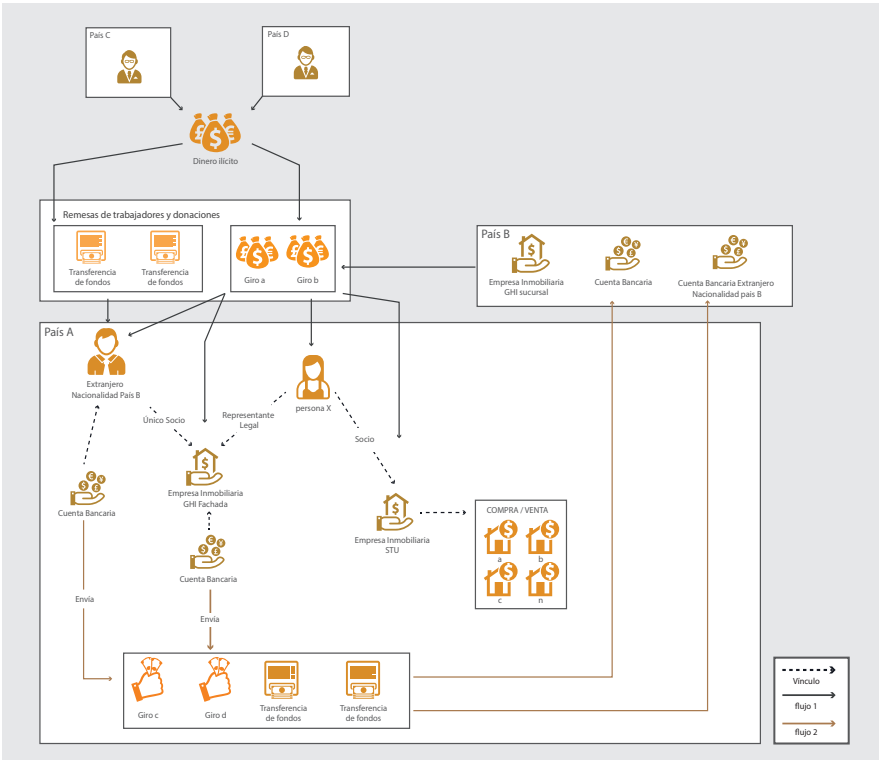
liaria STU, que se encuentra en el país A, la cual desarrolla su objeto social de operaciones de compra / venta de bienes inmuebles, que también reciben giros y transferencias de los miembros de la organización criminal.

Así mismo, la sucursal de la empresa inmobiliaria GHI ubicada en el país B, constituida a los pocos meses de su matriz, realiza giros y transferencias de fondos, tanto al extranjero de nacionalidad del país B, como a la persona X y a 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.

Gráfico 9.
Canalización de recursos ilícitos a través de empresas inmobiliarias nacionales y extranjeras



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

Descripción

La tipología hace referencia a una modalidad utilizada por las 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 ac-

ción de las autoridades judiciales y la vinculación a **listas internacionales de observación**¹⁷, como la *Special Designated National and Blocked Persons List*, conocida como Lista OFAC.¹⁸

Teniendo en cuenta lo anterior, las organizaciones criminales pueden transferir en bloque su patrimonio a una o varias sociedades constituidas (**escisión**¹⁹), o para la creación de una nueva sociedad (**absorción**²⁰), situación que se presenta en períodos de tiempo cortos, con el fin 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 restrictiva (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 bie-

¹⁷Algunas de estas listas, como la OFAC, jurídicamente no son vinculantes para Colombia, pero el sistema financiero las tiene en cuenta en sus procesos de conocimiento del cliente. Otras listas como las emitidas por el Consejo de Seguridad de las Naciones Unidas en materia de terrorismo, sí son vinculantes y de obligatorio cumplimiento. Ver Sentencias SU 157 de 1999, SU 166 de 1999, SU 167 de 1999 y T-468 de 2003).

¹⁸OFAC es la Oficina del Control de Bienes Extranjeros (Office of Foreign Assets Control, por sus siglas en inglés) del Departamento del Tesoro de Estados Unidos.

¹⁹De acuerdo con la Ley 222/95, la escisión tiene lugar cuando el patrimonio de una empresa se transfiere en bloques a una o varias sociedades preexistentes, o para conformar una nueva. Hay cuatro clases de escisión: por absorción, creación, parcial y total.

²⁰De acuerdo con el Artículo 172 del Código de Comercio, la fusión por absorción ocurre cuando una o más sociedades se disuelven sin liquidarse para ser unidas a otra o para crear una nueva.

nes 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, administrados por

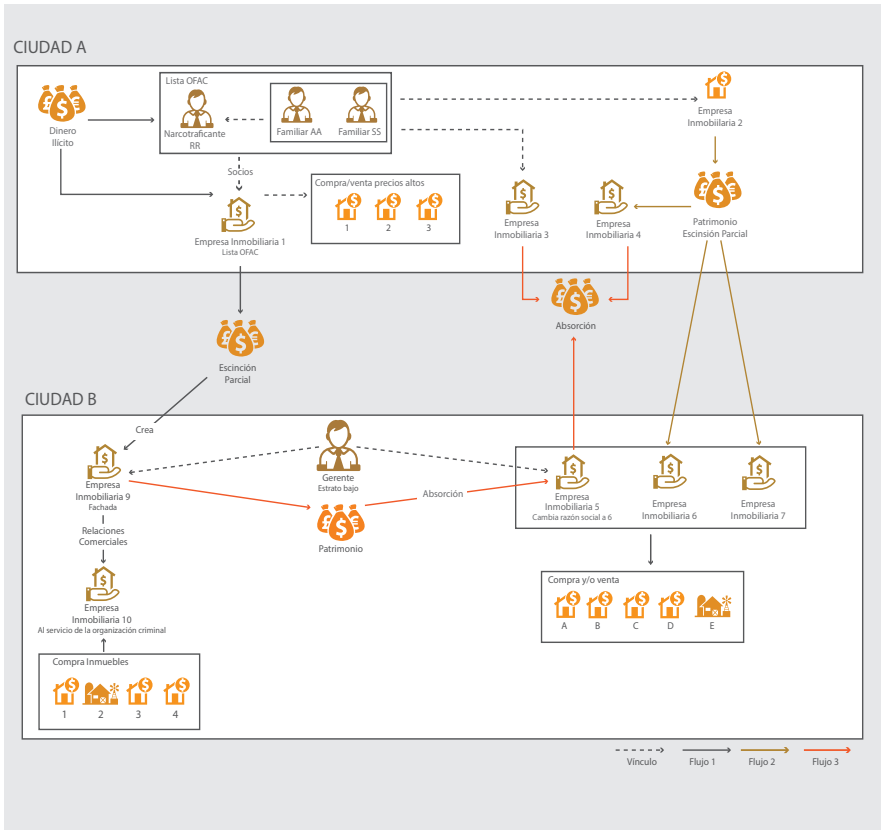
la empresa inmobiliaria 10, de tal manera que en caso que la organización criminal requiera liquidez en el corto plazo, se efectúe la venta de esos inmuebles.

Posteriormente, la empresa inmobiliaria 9 de fachada es absorbida por la empresa inmobiliaria 5 ubicada en la ciudad B, conservando el mismo gerente, 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. Esta 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.

Gráfico 10.
Ocultamiento de bienes y recursos de origen ilícito
mediante la escisión y absorción de empresas
inmobiliarias



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

Descripción

A continuación, tres escenarios bajo los cuales organizaciones terroristas podrían participar en financiación del terrorismo y el lavado de activos:

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 por medio de agentes inmobiliarios, quienes no cumplen con la debida diligencia de conocimiento del cliente.

Dado lo anterior, las organizaciones terroristas pueden crear empresas de papel o fachada y/o utilizar testaferros y/o empresas legalmente establecidas con el fin de realizar las transacciones de compra / venta, efectuadas con alto volumen de efectivo, cuyo origen es desconocido.

Señales de alerta

/39

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 con altas inversiones en bienes inmuebles y con un objeto social amplio, cuyos representantes legales o miembros de las respectivas juntas directivas, son familiares.

■ Agentes o empresas inmobiliarias recientemente constituidas que presentan un alto nivel de transacciones de compra / venta.

■ Establecimientos de comercio, diferentes a agentes o empresas inmobiliarias, que venden bienes inmuebles en efectivo, ubicados en lugares distintos a la ciudad donde desarrollan su objeto social.

■ Terceros que pagan en efectivo por la compra / venta de bienes inmuebles a empresas diferentes a los agentes o a las inmobiliarias.

/40

■ 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, este testaferro cuenta con la colaboración de un familiar cercano para canalizar recursos a través de una empresa ganadera, como miembro

de la junta directiva, y un establecimiento de comercio, como representante legal.

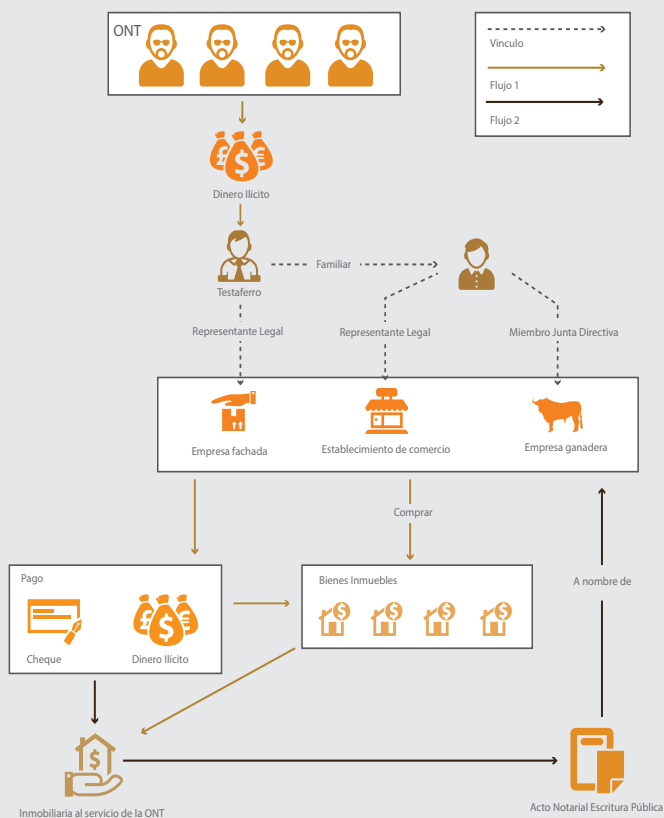
El testaferro y su familiar cercano, a través de las tres (3) empresas, compran diferentes bienes inmuebles, urbanos y rurales, a una inmobiliaria al servicio de la ONT, pagados en cheques y con recursos de origen ilícito en efectivo.

Con el propósito de legalizar la transacción de compra/venta de los bienes, la inmobiliaria realiza un acto notarial para trasladar el dominio de los inmuebles a las empresas promitentes compradoras, por medio de escrituras públicas, con las que se da 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.

Gráfico 11.

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





04

RIESGO DE LA/FT

EN ENTIDADES BANCARIAS

Dados los diferentes servicios que un agente inmobiliario está habilitado para prestar, las entidades bancarias pueden verse expuestas al riesgo de ser utilizadas en operaciones de lavado de activos y financiación del terrorismo:

1. En los servicios de venta

■ Manejo de productos financieros con recursos ilícitos manifestando que corresponde al ejercicio de la actividad de agente inmobiliario.

■ Pago de comisiones ficticias o exageradas al agente inmobiliario.

■ Pago de comisiones anticipadas al agente inmobiliario sin que se termine el negocio.

■ Vinculación del agente inmobiliario con testaferros que fungen como compradores o vendedores.

■ Falsedad de los documentos que soportan la relación entre el agente inmobiliario y el vendedor o el comprador.

■ Declaración de un valor ostensiblemente mayor o menor del inmueble al valor comercial en los documentos que vinculan al agente inmobiliario, al comprador y al vendedor.

■ Destinación de los recursos del agente inmobiliario a actividades terroristas.

■ Vinculación del agente inmobiliario con compradores o vendedores que aparecen relacionados en Listas de Control.

■ Inversión de recursos ilícitos en un agente inmobiliario (persona jurídica).

■ Así mismo, el(la) agente inmobiliario:

- funge como testaferro.
- aparece relacionado en Listas de Control.
- se relaciona con inmuebles en proceso de Extinción del Derecho de Dominio.
- presta sus productos financieros para canalizar recursos del comprador.

2.En los servicios de compra

■ Aplican los mismos riesgos que en la venta.

3.En los servicios de arrendamiento

■ Aplican los mismos riesgos de la venta o compra, sin embargo las partes se denominan arrendador y arrendatario.

4.En los servicios de avalúo

■ Manejo de productos financieros con recursos ilícitos manifestando que corresponde al ejercicio de Avaluador.

■ Honorarios ficticios o exagerados canalizados a través de productos financieros por parte del Avaluador.

■ Destinación de los recursos del Avaluador a actividades de terrorismo.

■ Inversión de recursos ilícitos en un Avaluador (persona jurídica).

■ Falsedad en los documentos (Contrato de Prestación de Servicios) que vinculan al Avaluador con su cliente.

■ Falsedad del avalúo.

■ Así mismo, la(el) Avaluador:

- asociado en Listas de Control.
- vinculado con personas naturales o jurídicas incluidas en Listas de Control.
- funge como testafierro.
- relacionado con personas naturales o jurídicas que fungan como testafierros.
- realiza dictámenes sobre bienes en proceso de Extinción de Dominio.

5.Servicios de administración

■ Manejo de productos financieros con recursos ilícitos manifestando que corresponde a la administración de inmuebles o de propiedad horizontal.

■ Honorarios ficticios o exagerados canalizados a través de productos financieros por parte del Administrador.

■ Destinación de los recursos del Administrador a actividades de terrorismo.

■ Inversión de recursos ilícitos en un Administrador (persona jurídica).

■ Falsedad en los documentos (Contrato de Prestación de Servicios) que vinculan al Administrador con su cliente (propietario del inmueble o de propiedad horizontal).

■ Así mismo, la(el) Administrador:

- asociado en Listas de Control.

- vinculado con personas naturales o jurídicas incluidas en Listas de Control (propietario del inmueble o de propiedad horizontal).

- funge como testaferro.

- relacionado con personas naturales o jurídicas que fungen como testaferros.

- realiza su labor sobre bienes en proceso de Extinción del Derecho de Dominio.

Las entidades bancarias pueden llevar una lista de chequeo sobre algunos documentos que les permita mitigar los riesgos de LA/FT

que derivan de las transacciones efectuadas por personas naturales o jurídicas vinculadas con el sector inmobiliario. Algunos de estos documentos²¹:

1.En los servicios de venta y compra

■ Contrato de Compraventa.

■ Promesa de Compraventa.

■ Folio de Matrícula Inmobiliaria.

■ Contrato entre el agente inmobiliario y comprador o vendedor.

■ Contrato(s) de Prestación de Servicios entre el agente inmobiliario y quien le hace mejoras al inmueble.

/45

2.En los servicios de arrendamiento

■ Contrato de Arrendamiento.

■ Folio de Matrícula Inmobiliaria.

■ Contrato entre el Agente inmobiliario y arrendador o arrendatario.

²¹La lista no es taxativa y los documentos se deben solicitar de acuerdo con la naturaleza del cliente y del producto o servicio ofrecido por la entidad bancaria.

3.En los servicios de avalúos

Contrato de Prestación de Servicios entre agente inmobiliario (Avaluador) y el cliente (propietario o tenedor del inmueble).

Folio de Matrícula Inmobiliaria.

Formulario de Inscripción del Avaluador en el Registro Nacional de Avaluadores de la Superintendencia de Industria y Comercio.

4.En la administración de inmuebles

Folio de Matrícula Inmobiliaria.

Contrato entre el agente inmobiliario y el cliente (propietario o tenedor del inmueble).

5.En la administración de propiedad horizontal

Identificación de la propiedad horizontal (dirección, nombre y descripción del inmueble).

Contrato entre el agente inmobiliario y la propiedad horizontal.



05

RECOMENDACIONES

Con base en los riesgos previamente identificados y analizados de lavado de activos y financiación del terrorismo (LA/FT) asociados al sector inmobiliario, a continuación se presentan una serie de recomendaciones para contribuir a la mitigación y prevención de los mismos.

■ Fortalecer la regulación para la prestación del servicio de agente inmobiliario, a partir del establecimiento de requisitos mínimos, una inscripción o un registró para ejercer la actividad.

■ Definir facultades de supervisión en una entidad estatal que sea idónea para regular los servicios prestados por los agentes inmobiliarios.

■ Fijar lineamientos para controlar el uso del efectivo tanto en las operaciones que efectúan los agentes inmobiliarios, como en la comisión que ellos cobran por sus servicios.

■ Capacitar en prácticas de gestión de riesgo de LA/FT a las personas naturales y jurídicas que prestan estos servicios:

■ Existen diversos medios de capacitación, entre ellos el *Modelo de Gestión de Riesgo de LA/FT del Sector Real*²², que ofrecen la Cámara de Comercio de Bogotá y la Oficina de Naciones Unidas contra la Droga y el Delito (Unodc), por medio del programa Negocios Responsables y Seguros (NRS), así como el curso virtual de la Unidad de Información y Análisis Financiero (UIAF), *Todo lo que debe saber sobre lavado de activos y financiación del terrorismo*²³.

■ Fomentar en las empresas inmobiliarias el desarrollo e implementación de un sistema de prevención y control del riesgo de LA/FT que cuente como mínimo con políticas en la materia, un manual de procedimientos, un plan de capacitación y herramientas tecnológicas para consultar las *listas*²⁴ de observación sobre empresas o individuos con quienes organizaciones gubernamentales, nacionales o internacionales, prohíben la celebración de negocios.

²²Información sobre el modelo se encuentra en la página web de Negocios Responsables y Seguros, www.negociosresponsablesysegueros.org, bajo el título "Modelo de Gestión Empresarial para pymes y grandes empresas". Ver también, Superintendencia de Sociedades, www.supersociedades.gov.co, sección "Inspección Vigilancia y Control", subsección, "prevención riesgo lavado de activos".

²³El curso virtual, e-learning es gratuito y se encuentra disponible en la página web de la UIAF, www.uiaf.gov.co, sección "Servicios de Información al Ciudadano", subsección, "UIAF Virtual".

²⁴Algunas de las listas que se destacan son la del Office of Foreign Assets Control (OFAC) del Departamento del Tesoro de Estados Unidos y las listas de personas buscadas por el Federal Bureau of Investigation (FBI), también de ese país. Así mismo, la lista de personas buscadas por la Policía Internacional, Interpol (por sus siglas en inglés).

■ Establecer en las compañías responsabilidades a todos los niveles – socios, accionistas, administradores, empleados, contadores y revisores fiscales – y así generar sensibilización sobre las implicaciones y sanciones que acarrea el involucramiento en los delitos de LA/FT.

Sumado a lo anterior, se enfatiza la obligación de adoptar prácticas de Buen Gobierno Corporativo que favorezcan la minimización del riesgo y que contemplen:

■ Código de Buen Gobierno Corporativo y Códigos de Ética y Conducta.

■ Aplicación de procesos de monitoreo de operaciones.

■ Control y manejo de operaciones en efectivo.

■ Definición e implementación de controles para tratar los riesgos a que se exponen.

■ Procedimientos para el análisis y reporte de operaciones inusuales y sospechosas.

■ Capacitación y entrenamiento a los empleados y proveedores.

■ Adopción de procesos de debida diligencia sobre conocimiento de los clientes, proveedores, contratistas, socios, accionistas y empleados.

■ Documentación del negocio para cumplir con los principios de integridad, oportunidad, confiabilidad y disponibilidad de la información.

CONCLUSIONES

Cuando en Colombia se habla de construcción, infraestructura y vivienda, se percibe el buen momento por el que están pasando estas áreas y mercados de la economía nacional. En particular, el fortalecimiento y crecimiento del sector inmobiliario se ha convertido en el centro (un eje principal) de atención para el desarrollo de la economía colombiana. El ingreso de capital extranjero, el aumento en la inversión tanto desde el interior como el exterior del país, y políticas que incentivan buenas dinámicas en el sector, lo han convertido en un gran atractivo para la inversión.

Sin embargo, a pesar de las condiciones a su favor, es fundamental para el buen funcionamiento de la actividad inmobiliaria y de la economía en general, conocer y comprender los riesgos a los que se está expuesto, es decir, el riesgo a que organizaciones criminales utilicen la compra y venta de bienes inmuebles como un canal para “invertir” recursos ilícitos, generando efectos burbuja en detrimento del bienestar.

Para las empresas vinculadas al gremio en mención, protegerse de la infiltración de capital de proce-

dencia o destino ilegítimo, repercute en la credibilidad, sostenibilidad y prosperidad del sector, a la vez que alberga y fomenta transparencia, buenas prácticas y valores en beneficio del fortalecimiento de la *cultura de la legalidad*.

La Unidad de Información y Análisis Financiero (UIAF), bajo el modelo de gestión *Sistémico, Amplio y Bidireccional (SAB)*, implementado desde noviembre de 2010, ha sido enfática en que por medio de la generación, adquisición y difusión de conocimiento sobre los impactos económicos y sociales del lavado de activos y la financiación del terrorismo (LA/FT), la sociedad contará con información vital para ser parte activa de la prevención de esos delitos. Lo anterior también contribuirá a la detección, investigación y judicialización de los mismos, con el actuar sistémico de toda la sociedad y la articulación de las autoridades.

Bajo esta perspectiva, el presente documento, en su segunda edición, ha sido concebido para realzar la importancia del sector inmobiliario en el desarrollo de la economía nacional; describir y analizar algunas de las principales

vulnerabilidades y riesgos de LA/FT específicos al sector y en conexión con el sector bancario; y, como consecuencia de todo lo anterior, recalcar por qué son necesarios los refuerzos regulatorios y la aplicación de medidas de administración del riesgo de LA/FT.

Diseñado como cartilla, la UIAF aspira a que este contenido sea una fuente de consulta útil para los agentes inmobiliarios, las empresas del sector, otras entidades públicas y los ciudadanos en general. Se recomienda que sea leída *junto con La Dimensión Económica del Lavado de Activos (2014)*²⁵ de la UIAF, para profundizar en la comprensión del problema y entender por qué requiere un compromiso compartido.

²⁵Suárez Soto, L.E. y Hurtado Cardona, A.M. (2014). *La Dimensión Económica del Lavado de Activos*. Bogotá: Unidad de Información y Análisis Financiero.

BIBLIOGRAFÍA

FUENTES ELECTRÓNICAS

Corredor inmobiliario. Disponible en http://www.secretariasenado.gov.co/senado/basedoc/codigo_comercio_pr041.html#1340.

Ley 820 de 2013. Disponible en http://www.secretariasenado.gov.co/senado/basedoc/ley_0820_2003.html.

Ley 675 de 2001. Disponible en http://www.secretariasenado.gov.co/senado/basedoc/ley_0675_2001.html.

Código de Comercio. Disponible en http://www.secretariasenado.gov.co/senado/basedoc/codigo_comercio_pr041.html#1341.

Silva Nigrinis, M. I. (2007). “La costumbre mercantil en la actividad inmobiliaria”. Bogotá: publicado en <http://univeriuris.blogspot.com/2011/05/corretaje-de-bienes-inmuebles.html>.

FUENTES INSTITUCIONALES

Asobancaria (2014). Discurso de instalación XIV congreso panamericano de riesgo de lavado de activos y financiación del terrorismo, María Mercedes Cuéllar, Presidente Asobancaria. Cartagena de Indias, 24 de julio de 2014.

Aktiva (2013). “Estudios Sectoriales: El Sector de los Servicios Inmobiliarios”. Aktiva Servicios Financieros.

DANE, Departamento Administrativo Nacional de Estadística (2013). “Diseño – (DSO) Dirección de Síntesis y Cuentas Nacionales. Metodología de las cuentas trimestrales –CT– Base 2005”.

Suárez, L.E. (2014). “Las Unidades de Inteligencia Financiera y el Sistema Antilavado de Activos y Contra la Financiación del Terrorismo. Un nuevo modelo de gestión: Sistémico, Amplio y Bidireccional (SAB)”. Segunda edición. Bogotá: Unidad de Información y Análisis Financiero.

Superintendencia de Notariado y Registro (2013). “Anuario Estadístico 2013”.

FUENTES JURÍDICAS

Artículo 905 del Código de Comercio.

Artículo 1955 del Código Civil.

Artículo 1973 del Código Civil.

Ley 820 de 2003.

Ley 671 de 2005.



MINHACIENDA



**TODOS POR UN
NUEVO PAÍS**
PAZ EQUIDAD EDUCACIÓN

Bogotá D.C.
2014