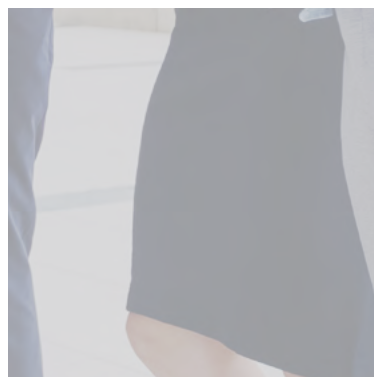


CATÁLOGO EJEMPLIFICATIVO DE OPERACIONES DE LAVADO DE ACTIVOS, FINANCIACIÓN DEL TERRORISMO Y PROLIFERACIÓN DE ARMAS DE DESTRUCCIÓN MASIVA

SECTOR DE AGENTES INMOBILIARIOS



1 INTRODUCCIÓN Y MARCO NORMATIVO

Una de las principales amenazas que afrontan las sociedades en su propósito de ser competitivas, productivas y perdurables, es la probabilidad de incurrir o ser usadas en actividades de lavado de activos, financiamiento del terrorismo y financiamiento de la proliferación de armas de destrucción masiva (en adelante, “LA/FT/FPADM”).

Estos fenómenos delictivos generan consecuencias negativas para la economía del país y para las empresas del sector real lo cual puede traducirse en el acaecimiento de riesgos operacionales, legales, reputacionales y de contagio, entre otros. De ahí que, para la Superintendencia de Sociedades sea de suma importancia garantizar la supervisión del autocontrol y gestión del Riesgo LA/FT/FPADM, ya que se trata de fenómenos delictivos que son de interés público y que pueden afectar el buen nombre, la competitividad, la productividad y la perdurabilidad de las empresas.

El GAFI (Grupo de Acción Financiera Internacional) diseñó sus 40 recomendaciones, en las cuales dicho organismo intergubernamental instó a los países a identificar los Riesgos LA/FT/FPADM a los que se exponen sus instituciones financieras y APNFD¹ y, con base en ese riesgo, adoptar medidas para la mitigación del mismo, con un enfoque de supervisión basado en riesgos, con medidas más flexibles y acordes con la naturaleza de los riesgos debidamente identificados (Recomendación GAFI No. 1).

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 GAFILAT) y se determinó, como objetivo, reconocer y aplicar las Recomendaciones GAFI contra el blanqueo de capitales y las recomendaciones y medidas que en el futuro adopte ese organismo.

¹ APNFD: son las actividades y profesiones no financieras designadas de Empresas, que para los efectos de la presente circular son los siguientes: i) sector de agentes inmobiliarios; ii) sector de comercialización de metales preciosos y piedras preciosas; iii) sector de servicios contables; y iv) sector de servicios jurídicos.

El numeral 28 del artículo 7° del Decreto 1736 de 2020² le otorga a la Superintendencia de Sociedades la función de:

“instruir, en la forma que lo determine, a entidades sujetas a su supervisión sobre (...) [los] mecanismos de gestión para la prevención del riesgo de lavado de activos y del financiamiento del terrorismo, y de financiamiento de la proliferación de armas de destrucción masiva por parte de sus supervisados (...).”

Con fundamento en las normas y estándares internacionales, la Superintendencia de Sociedades en ejercicio de sus facultades legales y reglamentarias emitió el Capítulo X de la Circular Básica Jurídica³, a través del cual estableció el Régimen de Autocontrol y Gestión del Riesgo Integral LA/FT/FPADM y reporte operaciones sospechosas ante la UIAF, compuesto por el Sistema de Autocontrol y Gestión del Riesgo LA/FT/FPADM - SAGRILAFT y el Régimen de Medidas Mínimas.

Asimismo, en desarrollo de la función pedagógica que le asiste a la Superintendencia de Sociedades, el Grupo de Supervisión de programas y Riesgos Especiales, de la Dirección de Cumplimiento adscrito a la Delegatura de Asuntos Económicos y Societarios de la Superintendencia de Sociedades, ha elaborado el presente Catálogo ejemplificativo de operaciones de riesgo, que ofrece una lista con ejemplos de operaciones susceptibles de estar vinculadas con el LA/FT/FPADM, para a los sujetos obligados pertenecientes al **sector de agentes inmobiliarios**⁴.



² Modificado por el Decreto 1380 de 2021

³ Circular Externa 100-000016 de 2020, modificada parcialmente por la Circular Externa 100-00004 y la Circular Externa 100-0000 15 de 2021.

⁴ 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 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.

2 CONTENIDO Y FINALIDAD DEL CATÁLOGO DE OPERACIONES DE RIESGO

Este catálogo tiene como objetivo orientar a las sociedades vigiladas o controladas por la Superintendencia de Sociedades conforme lo previsto en los artículos 84 y 85 de la Ley 222 de 1995 y que en su objeto social desarrollen los servicios de intermediación en la compra-venta⁵, permuta⁶ o arrendamiento⁷ de bienes inmuebles a favor de sus clientes. Para ello, se relacionan una serie de conductas o pautas a efectos de que sean tenidos en cuenta por aquellos sujetos obligados de este sector en la elaboración de su propia relación de operaciones de riesgo que exigen las instrucciones emitidas por esta Entidad.

Si bien las orientaciones del presente catálogo ejemplificativo tienen por objeto apoyar y orientar a los sujetos obligados en el cumplimiento de dicha obligación, los sujetos obligados deberán tener siempre en cuenta que el presente catálogo no es una lista que enumere de forma completa todos los posibles casos de operaciones con riesgo de estar vinculadas con el LA/FT/FPADM, por el contrario, corresponderá al sujeto obligado elaborar una relación propia de operaciones que se ajuste a su experiencia y a su evaluación de riesgos.

La inclusión de operaciones en este catálogo tampoco implica que hayan de estar necesariamente vinculadas a actividades de LA/FT/FPADM, si no que se trata de operaciones “susceptibles” de estar vinculadas a estas actividades, por cuanto en ellas concurren una serie de factores de riesgo.



- 5 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 del Comercio).
- 6 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). Dicho, en otros términos, los contratantes en una permuta cambian un bien por otro.
- 7 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).

Igualmente, es preciso recordar que la normativa sobre esta materia tiene un carácter eminentemente preventivo, con el objetivo de evitar que los fondos que tengan su origen en actividades delictivas se canalicen a través de este sector. Por ello se considera fundamental reforzar dos tipos de medidas:

- Primero: las dirigidas a detectar las operaciones sospechosas antes de que se lleven a cabo, con el objeto de no ejecutarlas y así evitar que los fondos de procedencia ilícita se introduzcan en el sistema.
- Segundo: las que permitan profundizar en el examen especial de las operaciones, de forma que se pueda obtener el conocimiento necesario para evitar que se realicen futuras operaciones con el mismo patrón.



3 EJEMPLOS DE OPERACIONES RIESGOSAS

a) Respecto de operaciones o actividades con Contrapartes:

- Personas naturales o jurídicas que no estén plenamente identificadas.
- Operaciones en las que intervengan personas que ocupen o hayan ocupado puestos políticos sobresalientes, altos cargos o asimilados en países generalmente no democráticos, incluyendo su entorno familiar próximo.
- Operaciones comerciales o negocios con las personas incluidas en las Listas Vinculantes⁸
- Operaciones en las que intervengan personas jurídicas en las que sus representantes ocupen o hayan ocupado puestos políticos sobresalientes, altos cargos o asimilados en países generalmente no democráticos, incluyendo su entorno familiar próximo.
- Operaciones que se realicen a nombre de menores de edad, personas mayores de 60 años o que presenten signos de discapacidad mental o con evidentes indicios de falta de capacidad económica para tales adquisiciones.
- Operaciones en las que intervengan personas que están procesadas o condenadas por delitos o se tuviera alguna sospecha pública o notoria de su presunta relación con actividades delictivas, siempre que las mismas permitan un enriquecimiento ilícito y que puedan ser consideradas como subyacentes del delito de lavado de activos.
- Varias operaciones en las que participa un mismo interviniente o aquellas realizadas por grupos de personas relacionadas entre sí (por ejemplo, por lazos familiares, por lazos profesionales, por personas en las que exista coincidencia en el domicilio o coincidencia de representantes o apoderados, etc.).
- Operaciones que se inician a nombre de una persona y que se formalizan finalmente a nombre de un tercero (por ejemplo, venta o transmisión de la titularidad de la compra u opción de compra de un inmueble que aún no haya sido entregado todavía a su propie-

⁸ Listas Vinculantes: son aquellas listas de personas y entidades asociadas con organizaciones terroristas que son vinculantes para Colombia bajo la legislación colombiana (artículo 20 de la Ley 1121 de 2006) y conforme al derecho internacional, incluyendo pero sin limitarse a las Resoluciones 1267 de 1999, 1373 de 2001, 1718 y 1737 de 2006, 1988 y 1989 de 2011, y 2178 de 2014 del Consejo de Seguridad de las Naciones Unidas, y todas aquellas que le sucedan, relacionen y complementen, y cualquiera otra lista vinculante para Colombia (como las listas de terroristas de los Estados Unidos de América, la lista de la Unión Europea de Organizaciones Terroristas y la lista de la Unión Europea de Personas Catalogadas como Terroristas).

tario, pagos de reserva de inmuebles en fase de obra y que subrogan a terceros en sus derechos, etc.).

- Operaciones en las que intervengan personas jurídicas cuya única actividad conocida sea la inversión en inmuebles como mera tenencia de los mismos.
- Operaciones en las que intervengan personas jurídicas cuando no parezca que exista relación entre las características de la operación y la actividad realizada por la empresa compradora o bien cuando esta no realice ninguna actividad.
- Operaciones en las que existan indicios o certeza de que los intervinientes, no actúan por cuenta propia, intentando ocultar la identidad del cliente real.

b) Comportamiento de los intervinientes, bien sea personas naturales o jurídicas:

- Operaciones en las que los intervinientes:
 - No muestran demasiado interés por las características de los bienes (calidades de construcción, plazos de entrega, etc.) que son objeto de la operación.
 - No muestran demasiado interés en obtener un mejor precio por la operación, ni en mejorar los planes de pago.
 - Muestran gran interés en realizar la operación muy rápidamente, sin que exista causa que lo motive.
 - Muestran un gran interés en operaciones relativas a inmuebles situados en determinadas zonas, sin importarles el precio que fuese necesario pagar.
 - Muestran interés en grandes operaciones (por ejemplo, adquirir grandes lotes para la posterior construcción de viviendas, compra de edificios completos, establecer negocios relacionados con actividades de ocio, etc.).

c) Respecto de operaciones, negocios o contratos por las características de los medios de pago utilizados:

- Operaciones en las que existen entregas de efectivo o instrumentos negociables en los que no quede constancia de quien verdaderamente realiza el pago (por ejemplo, cheques bancarios), cuyo importe acumulado se considere significativo con respecto al importe total de la operación.

- Operaciones en las que se solicita el fraccionamiento del pago, en periodos muy cortos de tiempo.
- Operaciones financiadas con fondos procedentes de países considerados como paraísos fiscales o territorios de riesgo, según la legislación de prevención de lavado de activos y financiación del terrorismo, independientemente de que el cliente sea o no residente en dichos países.
- Insistencia en que el pago se realice utilizando como cuenta intermedia o cuenta puente, una cuyo titular es el profesional que interviene en la operación, sin explicación lógica.
- 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.
- Operaciones formalizadas por un valor significativamente diferente (muy superior o inferior) al real de los bienes transmitidos.

d) Respecto de operaciones con efectivo proveniente de, o relacionado con:

- Países con un alto nivel de corrupción y de inestabilidad política.
- Depósitos de efectivo en cuentas bancarias personales o de empresas a partir de fuentes sin explicar.
- Documentación injustificada sobre, o no correspondan con, el origen o el propietario.
- Préstamos del extranjero recibidos en efectivo y en moneda local.



Línea de atención al usuario

018000 114319

PBX

601- 324 5777- 220 1000

Centro de fax

601-220 1000, opción 2 / 601-324 5000

Avenida El Dorado No. 51 - 80

Bogotá - Colombia

Horario de atención al público

Lunes a viernes 8:00 a.m. a 5:00 p.m.

webmaster@supersociedades.gov.co



www.supersociedades.gov.co