LAVADO DE ACTIVOS EN EL SECTOR INMOBILIARIO COLOMBIANO

MARÍA CAMILA GONZÁLEZ HERNÁNDEZ

UNIVERSIDAD MILITAR NUEVA GRANADA

FACULTAD DE RELACIONES INTERNACIONALES, ESTRATEGIA Y SEGURIDAD

PROGRAMA DE RELACIONES INTERNACIONALES Y ESTUDIOS POLÍTICOS

BOGOTA D.C

2018

LAVADO DE ACTIVOS EN EL SECTOR INMOBILIARIO COLOMBIANO

PRESENTADO POR:

MARÍA CAMILA GONZÁLEZ HERNÁNDEZ

CÓDIGO: 0901876

Trabajo de grado para optar por el título de

Profesional en Relaciones Internacionales y Estudios Políticos

Dr. JESÚS EDUARDO MORENO PELÁEZ

Director de Trabajo de Grado

UNIVERSIDAD MILITAR NUEVA GRANADA

FACULTAD DE RELACIONES INTERNACIONALES, ESTRATEGIA Y SEGURIDAD

PROGRAMA DE RELACIONES INTERNACIONALES Y ESTUDIOS POLITICOS

BOGOTA D.C

2018

TABLA DE CONTENIDO

RESUMEN……..……..……**4**

INTRODUCCIÓN……...……**7**

SECTOR INMOBILIARIO EN COLOMBIA…….....**12**

RIESGOS DE LAVADO DE ACTIVOS EN EL SECTOR INMOBILIARIO…….....**17**

PREVENCIÓN DE LAVADO DE ACTIVOS…….....…**23**

CONCLUSIONES……...**25**

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS……..**27**

LAVADO DE ACTIVOS EN EL SECTOR INMOBILIARIO COLOMBIANO

Resumen

El presente ensayo es una descripción y análisis de cómo puede verse vulnerado el sector inmobiliario a través del Lavado de Activos, abarcando desde un principio las definiciones de lavado de activos y su funcionamiento como actividad ilegal. Así mismo se menciona brevemente estudios recientes del avance de esta actividad en la región.

Centrándonos en Colombia, se destaca la influencia de este delito, donde no solo abarca los sectores tradicionales tales como narcotráfico o minería ilegal, sino que también deja ver nuevos sectores involucrados en esta actividad, como el sector inmobiliario, explicando a su vez el funcionamiento y dinamismo de este sector dentro de la economía colombiana, así mismo se mostrará el rol que desempeña el agente inmobiliario.

Debido a que el sector inmobiliario tiene un gran crecimiento en el país, y cuenta con un gran atractivo comercial y de inversión, se evidenciará como este es aprovechado por los grupos criminales para ocultar el origen de su actividad ilegal y así poder lavar el dinero.

Finalmente, se mostrarán las principales instituciones que combaten el lavado de dinero, y como es el rol de estas y la actividad que desempeñan para día a día seguir combatiendo este delito que nos afecta a todos.

PALABRAS CLAVES: Lavado de activos, sector inmobiliario, Colombia, riesgos**.**

LAUNDERING OF ASSETS IN THE COLOMBIAN REAL ESTATE SECTOR

Abstract

This essay is a description and analysis of how the real estate sector can be endangered through the Laundering of Assets. It will first define money laundering and then describe how it operates as an illegal activity. It will also briefly describe the recent studies of the progress of this illegal activity in Colombia.

Focusing on Colombia, the influence of this crime is highlighted, where it does not only affect the sectors you may expect to hear about, such as narco-trafficking or illegal mining, but also reveals new sectors involved in this activity, such as the real estate sector, explaining in turn the functioning and dynamism of this sector within the Colombian economy. Furthermore, the essay explains the role played by the real estate agent.

Because the burgeoning real estate sector is experiencing high growth in the country, and is highly attractive for business people and investors, and the article shows how this is taken advantage of by the criminal groups to hide the origin of their illegal activity and thus be able to launder the money.

Finally, the main institutions that fight money laundering will be introduced, and what these people do within this activity that occurs daily. I ask of you, the reader, to keep fighting against this scourge on our society, this crime affects us all.

KEY WORDS: Money laundering, real estate sector, Colombia, risks.

LAVAGEM DE ATIVOS NO SETOR IMOBILIÁRIO COLOMBIANO

Resumo

O presente ensaio é uma descrição e análise de como o setor imobiliário pode ser prejudicado através da Lavagem de Ativos, apresentando inicialmente as definições de lavagem de dinheiro e o seu funcionamento como atividade. Também menciona brevemente estudos recentes sobre o progresso dessa atividade ilegal na região.

Na Colômbia, essa modalidade de crime abrange setores tradicionais como o tráfico de drogas e mineração ilegal, e agora se destaca em um novo cenário: o setor imobiliário. Dessa forma, será explicado o funcionamento e o dinamismo deste setor dentro da economia colombiana, assim como o papel desempenhado pelo agente imobiliário.

Como esse setor tem crescido na Colômbia a, e, consequentemente, sua atratividade comercial e de investimento, será evidenciado como isso é aproveitado pelos grupos criminosos para esconder a origem de suas atividades ilegais e, assim, poder lavar dinheiro.

Por fim, serão apresentadas as principais instituições que lutam contra a prática de lavagem de ativos, assim como o funcionamento destas para combater esse crime que afeta cada vez mais o mundo todo.

PALAVRAS-CHAVE: Lavagem de dinheiro, setor imobiliário, Colômbia, riscos

LAVADO DE ACTIVOS EN EL SECTOR INMOBILIARIO COLOMBIANO

Introducción

El lavado de activos representa una gran amenaza para la seguridad y el orden interno, así como para la estabilidad del sistema financiero y la integridad de los mercados por su carácter global y las redes utilizadas para el manejo de dichos recursos (Bautista *et al.*, 2005; Bareño-Dueñas, 2009). Es por esto que es vital combatirlo con entidades serias, estrictas, donde la corrupción no prime y donde la cooperación entre instituciones tanto nacionales como internacionales logren vigilar y controlar este fenómeno (Bareño-Dueñas, 2009).

Este delito ya no solamente deriva de las actividades comunes como narcotráfico, ahora los delincuentes tienen en su poder grandes cantidades de dinero en efectivo, lo cual es un dilema para ellos saber en qué invertir u ocultar esas ganancias ilegales, camuflándose de la mejor manera posible para no ser percibidos por las autoridades. El sector inmobiliario es un gran atractivo para esconder dichas ganancias, es por eso que se analizará la vulnerabilidad del sector inmobiliario colombiano ante el delito de lavado de activos.

En Colombia la conducta de lavado de activos se encuentra incorporada en el Código penal en su artículo 323 (Ley 599 de 2000).

> **Artículo 323.** Lavado de activos. El que adquiera, resguarde, invierta, transporte, transforme, custodie o administre bienes que tengan su origen mediato o inmediato en actividades de extorsión, enriquecimiento ilícito, secuestro extorsivo, rebelión, tráfico de armas, delitos contra el sistema financiero, la administración pública, o vinculados con el producto de los delitos objeto de un concierto para delinquir, relacionadas con el tráfico de drogas tóxicas, estupefacientes o sustancias sicotrópicas, o les dé a los bienes provenientes de dichas actividades la apariencia de legalidad o los legalice, oculte o encubra la verdadera naturaleza, origen, ubicación, destino, movimiento o derechos sobre tales bienes, o realice cualquier otro acto para ocultar o encubrir su origen ilícito incurrirá, por esa sola conducta, en prisión de seis (6) a quince (15) años y multa de quinientos (500) a cincuenta mil (50.000) salarios mínimos legales mensuales vigentes (Superintendencia Financiera de Colombia, 2002).

Perotti (2007), establece que el delito de lavado de activos tiene un gran poder económico dentro de una sociedad y que incluso este delito traslada el poder económico del gobierno, del mercado y de los ciudadanos a los delincuentes que corrompen la sociedad, pues dichas personas pretenden introducir e incorporar grandes cantidades de dinero ilegal al tráfico económico legal, penetrando así, dinero ilegal dentro de toda la sociedad.

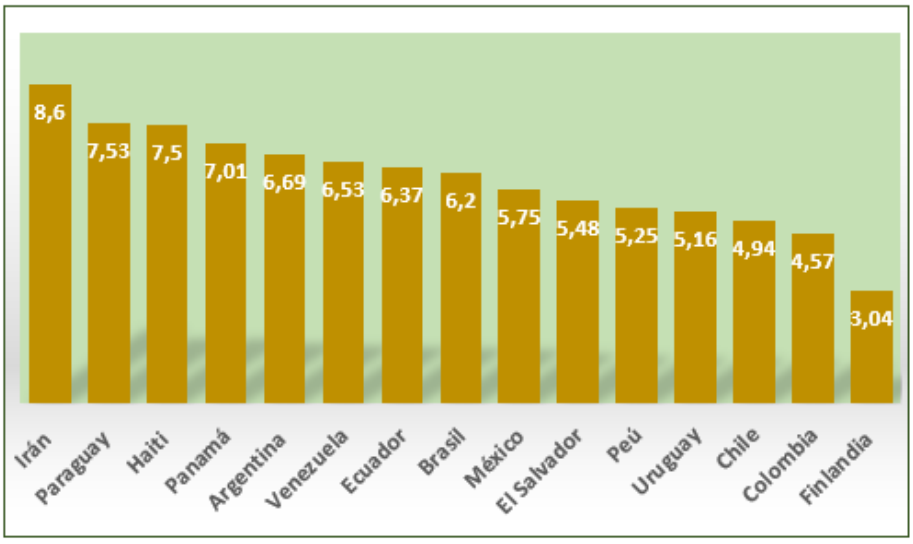
El lavado de activos se conoce como el proceso por el cual las organizaciones criminales buscan dar apariencia de legalidad a los recursos generados de sus actividades ilícitas Bareño-Dueñas, 2009). UIAF (2013) describe este delito como el mecanismo de hacer que el dinero sucio parezca limpio, haciendo que las organizaciones criminales o delincuentes puedan hacer uso de dichos recursos y en algunos casos obtener ganancias sobre los mismos.

Actualmente América latina alberga unos de los porcentajes más altos frente al lavado de activos. El Departamento de Estado de Estados Unidos cada año publica una lista “International

Narcotics Control Strategy Report" (INCSR) de las políticas de los países considerados principales centros de lavado de dinero, así como de otros delitos financieros (Pachico, 2016).

En el año de 2017 se registraron en dicha lista, diecisiete (17) países de Latinoamérica (Belice, Costa Rica, Curazao, República Dominicana, Guatemala, Haití, México, Panamá, Argentina, Bolivia, Brasil, Colombia, Surinam, Honduras, Paraguay, Uruguay, Venezuela). (Avendaño, 2017; USDS, 2017).

A pesar de los datos anteriores, el reciente informe, elaborado todos los años por el Basel Institute on Governance[1], destaca a Chile y Colombia como los países con menor riesgo de lavado de activos en América Latina. Como se observa en la Figura 1, Colombia tiene hoy una calificación de 4,57 sobre 10 (menor cifra significa menor riesgo), lo que ubica a la economía nacional en el puesto 125 de 146 (Basel Institute on Governance, 2017)



[1] El Instituto de Gobernanza de Basilea es un centro independiente y sin fines de lucro que trabaja en todo el mundo con los sectores público y privado para contrarrestar la corrupción y otros delitos financieros y para mejorar la calidad de la gobernanza. (Basel Institute on Governance)

Figura 1. Índice de AML de Basilea.

Fuente: Elaboración propia con base en https://index.baselgovernance.org/sites/index/documents/Basel_AML_Index_Report_2017.pdf

Los aspectos que el Basel Institute on Governance toma a consideración para otorgar dichas calificaciones se derivan desde la fortaleza del marco regulatorio en términos de lucha contra el lavado de activos o financiación del terrorismo, así como las altas tasas de corrupción, la carencia en la fortaleza de la justicia o en el control del sistema financiero o falta de transparencia, entre otros (López, 2017).

Colombia por ser el mayor productor de cocaína en el mundo es un punto estratégico para las redes criminales globales, según Naciones Unidas (ONU) la actividad moviliza cerca de 1,6 billones de dólares en el mundo (Bocanegra & Murphy, 2013).

En sí, Colombia es un país que por su trayectoria histórica y su constante lucha contra el narcotráfico ha desarrollado diversos planes para enfrentar el lavado de activos, delito que a pesar de tener largos antecedentes históricos[2], se adentra en la década de los ochenta en Colombia, y pues por su misma experiencia se cree que los niveles de control son más fuertes y más sofisticados, aun así, el país no se escapa de este fenómeno. El lavado de activos puede provenir del narcotráfico,

[2] Algunos estudios indican que el concepto de lavado de dinero ("money laundering") inicia en 1920 con el crimen organizado en Estados Unidos, época en que los jefes mafiosos crearon lavanderías industriales y lavaderos de autos para mezclar dinero lícito con ilícito proveniente del juego clandestino, la prostitución y el tráfico de bebidas alcohólicas. Estos negocios servían de canalizador de ilicitud y por eso el concepto simbólico de lavar dinero sucio. (UIAF, 2014, p. 13)

tráfico ilícito de drogas, trata de personas, venta ilegal de armas, contrabando, prostitución, terrorismo, irregularidad de fondos públicos, corrupción, trazabilidad con criptomonedas y fraude informático (UIAF, 2014).

El lavado hoy está en todos los sectores, ya no existe una acumulación en un solo sector, pues los delincuentes se van sofisticando cada vez más. Además de las fuentes ya nombradas provenientes de lavado de activos, aparece una nueva fuente en el panorama colombiano, lavado de dinero a través del sector inmobiliario (UIAF, 2014).

.

I. Sector inmobiliario en Colombia

La finca raíz es uno de los activos favoritos de los colombianos a la hora de invertir. La finca raíz no solamente se limita a casas o apartamentos, pues hay muchos más inmuebles que se deben considerar, como los locales comerciales, las bodegas, los terrenos o los lotes. Se cree que invertir en estos activos es aparentemente sencillo, pues hoy en día existen diferentes opciones para adquirir dichos activos, puesto que el sector inmobiliario se ha fortalecido junto con las cajas de compensación y la banca colombiana, lo que permite una financiación, como créditos hipotecarios o 'leasing[3] (Portafolio, 2016).

El sector inmobiliario colombiano se constituye por tres tipos básicos de actividad: construcción, servicios y financiación; estos a su vez contemplan los tipos de funciones que describen (Figura 2).

[3] El leasing o arrendamiento financiero es una figura que consiste en que una entidad financiera, adquiere un bien a nombre propio, para arrendarlo a mediano o largo plazo al cliente solicitante. Al finalizar el tiempo del contrato de arriendo, el usuario decide si compra el bien, si renueva el contrato o por el contrario se lo devuelve a la entidad financiera. Los tipos de leasing más importantes son el leasing operativo y financiero (Asobancaria, 2016)

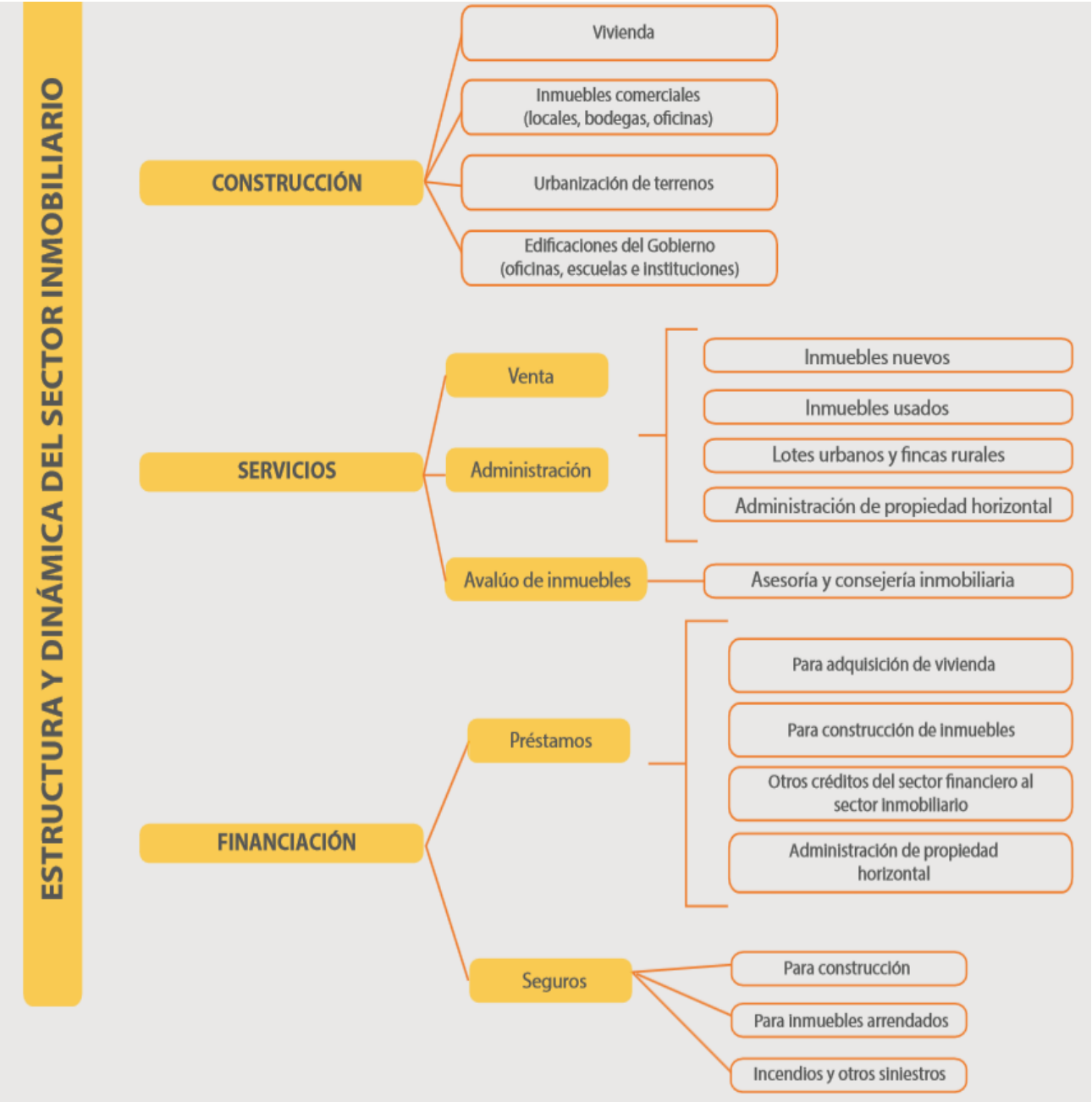


Figura 2. Riesgo de lavado de activos y financiación del terrorismo en el sector inmobiliario. **Fuente:**http://www.urosario.edu.co/observatorio-de-lavado-deactivos/Archivos_Lavados/Riesgo-de-LAFT-sector-inmobiliario.pdf

Quizá uno de los sectores que las personas más asocian al sector inmobiliario, es el sector de la construcción, Sandra Forero Ramírez, presidente de Camacol, indicó que el 2017 fue un año de recuperación lenta y pausada para el sector de construcción, lo que asegurará un mejor panorama para el 2018. Según Camacol[4], el sector de la construcción en Colombia, vendrá con perspectivas positivas, este tendrá un crecimiento del (4,6%), casi el doble de la economía en su conjunto (Ortega & Sarmiento, 2017).

Bogotá como capital del país ha perdido cierto atractivo de inversión en finca raíz, debido a los altos costos metro cuadrado y 1as grandes congestiones que se forman diariamente, estos dos causantes son la principal desmotivación para adquirir vivienda. Factores como empleo y tasas de interés inciden también en este panorama (Portafolio, 2016).

A pesar del atractivo en finca raíz que ha perdido Bogotá, según Catastro en su informe "análisis inmobiliario 2016-2017", Bogotá pasó de tener 2'140.409 predios en 2010 a 2'543.290 para 2016, cifra que se divide entre 2'509.438 predios urbanos y 33.852 rurales, lo que equivale a un total de 274.8 millones de metros cuadrados construidos (UAECD, 2017). Según Global Property Guide[5] (2018), actualmente el metro cuadrado en Colombia se cotiza en 2,379 euros.

Polos de desarrollo industrial y turísticos como Barraquilla, Medellín o Cali, se han convertido en una tentadora inversión en inmuebles. Otras ciudades como Pasto, Ibagué o Pereira también son tentación para los inversionistas de finca raíz, debido a la calidad de vida y valorizaciones de estas ciudades. Lo anteriormente dicho puede reflejarse en la Figura 3, donde se exponen las variaciones

[4] La Cámara Colombiana de la Construcción CAMACOL, es una asociación gremial de carácter nacional sin ánimo de lucro, que reúne a nivel nacional empresas y personas naturales relacionadas con la Cadena de Valor de la Construcción (Ortega & Sarmiento, 2017).

[5] Disponible en: http://www.globalpropertyguide.com/

trimestrales del índice de precios de vivienda nueva, por áreas urbanas y metropolitanas del año de 2017, en donde sobresalen ciudades como Pasto, Cali, Manizales y Pereira con una variación de precios más alta en donde la valorización de dichas ciudades sobresale más que lugares como Barranquilla o Bogotá.

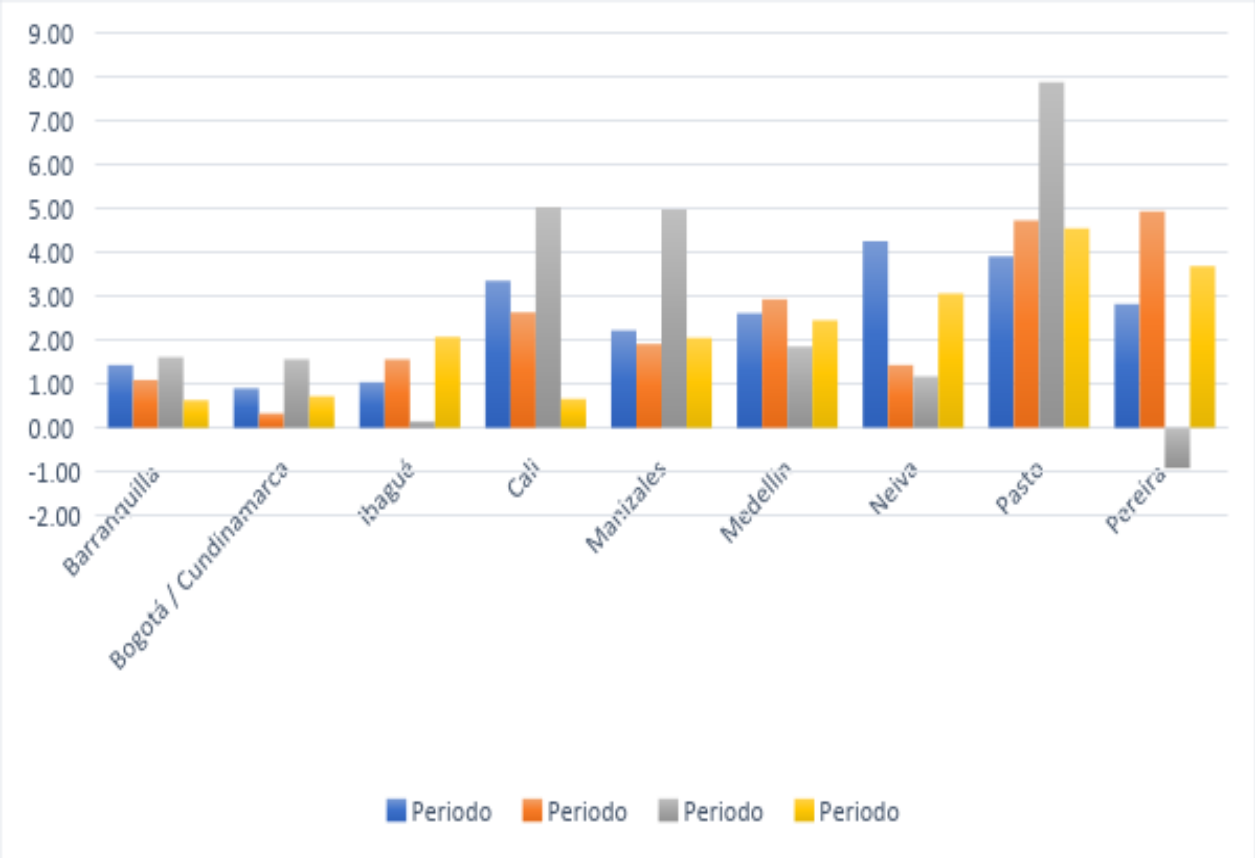


Figura 3. Variación trimestral del índice de precios de vivienda nueva por áreas urbanas y metropolitanas de 2017.

Fuente: Elaboración propia a partir del DANE

Según los datos que arroja la página de internet Finca Raíz[6] existen mil ochocientas cuarenta y nueve (1849) inmobiliarias en Colombia, de la cuales ochocientas cuarenta y nueve (849) estarían ubicadas en Bogotá, esto significa que del cien por ciento (100%) del total en Colombia, el cuarenta y cinco coma dieciséis por ciento (45,16%) se ubicaría en la capital del país.

Es importante aclarar el concepto de agente inmobiliario ya que este es muy amplio, principalmente puede catalogarse como el desarrollo de una actividad comercial, "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[7], promotor, o constructor". (UIAF, 2014).

> 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 (...) 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 (UIAF, 2014, p. 16).

Cabe decir que las propiedades inmobiliarias son activos que, generalmente, tienden a conservar su valor o incrementan a través del tiempo, lo que constituye a los inmuebles como un elemento favorecido para invertir.

[6] Disponible en: https://www.fincaraiz.com.co/inmobiliarias/

[7] Su 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

II. Riesgos de Lavado de Dinero en el sector Inmobiliario

La UIAF (2013, 2014) destaca que las inmobiliarias tienen un riesgo muy alto de verse implicadas por el delito de lavado de activos.

La venta de inmuebles, así como la compraventa, en su mayoría representan bienes que tenderán a apreciarse, para la GAFI, para el lavado de dinero existe una gran variedad de técnicas muy amplia, donde desde simples compras de propiedades residenciales o de negocios puede ocultarse el dinero ilegal, así como el propietario (Bautista *et al.,* 2005).

Es importante recalcar que las agencias y agentes inmobiliarios están presentes en todo el territorio nacional. Es preciso decir que, no se sabe con exactitud cuántas inmobiliarias existen realmente en Colombia, si bien los datos de la página web finca raíz arrojan datos como el de un total de 1847, otros medios estiman que existen incluso más inmobiliarias, así mismo es casi imposible poder dar un estimado de cuántos agentes inmobiliarios existen hoy en Colombia.

Existen distintas instituciones que combaten el lavado de activos, pero, el sector inmobiliario específicamente se ve vulnerable, pues no existe ningún ente que pueda castigar a aquellos agentes inmobiliarios que estén involucrados con actividades delictivas.

> "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" (UIAF, 2014).

El riesgo es latente, pues las relaciones con el sistema financiero son pocas, además, los agentes inmobiliarios y las formas de pago que estos emplean, no están bajo la supervisión de un ente regulador, ya que el control sobre estos es laxo. Las operaciones de compra y venta, así como las comisiones que estos reciben provoca también la evasión fiscal[8] (UIAF, 2013).

Todo lo anteriormente nombrado es sin duda una tentación para las organizaciones criminales, dado el bajo nivel de control existente en este sector las organizaciones criminales aprovechan al máximo esta vulnerabilidad en términos de controles por lo que pueden optar por crear una fachada de inmobiliaria para lavar su dinero y también poder financiar terrorismo (UIAF, 2013).

Así mismo estas organizaciones criminales pueden infiltrar dentro de las inmobiliarias a miembros de sus organizaciones, miembros que quizá poseen aptitudes y habilidades frente al tema comercial, esto con el fin que una vez dentro de dicha inmobiliaria puedan obtener recursos lícitos que les permitan poder financiar sus actividades ilegales (UIAF, 2013).

Para la UIAF (2013, 2014), las organizaciones criminales, aparte de crear fachadas de agencias inmobiliarias y de introducir miembros a estas, pueden aprovecharse y utilizar a dichas agencias para conseguir acceso al sistema financiero, obtener recursos lícitos ocultando sus actividades

[8] La evasión fiscal se entiende como el no cumplimiento de un hecho frente a una normatividad; desde el punto de vista económico y enmarcado en términos de política fiscal, se puede entender como el no pago de un tributo que se realiza de forma consciente y predeterminada (Parra & Patino, 2010)

dando apariencia legal a esos recursos ilícitos, además de realizar transferencias de fondos a nivel regional y hasta internacional.

Otro factor importante a mencionar es cuando se da la reventa de los bienes adquiridos con dinero ilegal, pues al vender estos bienes provenientes de actividades ilegales, el lavador le otorga a los recursos recibidos un fundamento normal (Bautista *et al.*, 2005).

Es sustancial volver a mencionar que, no todo el sector inmobiliario se dinamiza al mismo ritmo, por ejemplo, en el sector de la construcción se puede observar un gran potencial respecto a las valorizaciones en los sectores de comercio con lo que respecta a bodegas y oficinas, pues el área construida es baja para la densidad de población en Colombia (García, 2014). Este mismo interés en los sectores de comercio, lo ven también muchas organizaciones criminales, pues lo ven como una oportunidad para poder lavar su dinero, a través de estos sectores comerciales.

Recientemente operaciones conjuntas entre la Fiscalía General de la Nación y el Gilfot[9] aparentaron identificar unos supuestos testaferros[10] de las Farc que habrían lavado dinero a través de supermercados, "las incautaciones superarían los $627.000 millones, en total se afectaron con fines de extinción al derecho de dominio, cinco sociedades, 60 establecimientos de comercio, 70 cuentas bancarias, 15 apartamentos, tres casas, siete locales comerciales y 27 vehículos" (Fiscalía, 2018).

Cuando los delincuentes desean utilizar el producto de sus actividades ilegales, se enfrentan a un gran dilema: cómo gastar o invertir esas grandes sumas de dinero sin dejar rastro de una fuente ilegítima de ingresos y sin atraer la atención de las autoridades judiciales. Con el fin de poder

[9] Grupo de Inteligencia de Lucha contra las Finanzas de las Organizaciones Terroristas

[10] En derecho, testaferro es aquella persona que presta su nombre para figurar como titular en un negocio o asunto jurídico ajeno.

utilizar el dinero abiertamente, los delincuentes tratan de asegurarse de que no exista un vínculo directo entre el producto de su delito y sus actividades ilegales (UIAF, 2013)**.**

La mayoría de los criminales son motivados por el afán de obtener una ganancia económica. Como consecuencia, en el circuito económico legítimo, ingresan y se integran fondos obtenidos de manera ilegal. Así, el éxito del crimen organizado depende, en gran medida, de su habilidad para disfrazar, camuflar, disimular, ocultar y transformar el lucro de sus actividades. (UIAF, 2014, p.12).

Se puede dar un ejemplo de cómo los delincuentes intentan esconder esas grandes sumas de dinero como por ejemplo utilizar fachadas de supermercados o cualquier otro establecimiento comercial, pues con estos logran cumplír la función de abastecer la insurgencia, pues a través de su oferta económica lavan dinero. Con estas actividades, los delincuentes buscan volver legal lo ilegal, en el caso de estos supermercados esta actividad se ve reflejada en los precios, pues todos los productos vendidos en estos lugares, no competían lealmente con los precios reales del mercado.

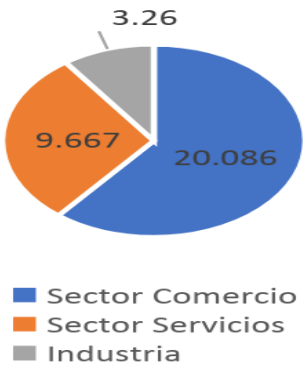


Figura 4. Encuesta de Microestablecimientos de 2017.

Fuente: Elaboración propia con base en https://www.dane.gov.co

Como se aprecia en la Figura 4, y con base en los estudios del DANE, sobre los microesablecimientos, puede percibirse que el sector comercio es el que domina entre las unidades económicas encuestadas, en este sector participan alrededor de 39.998 personas, en el sector servicios participan 23.517 y 9.176 personas en el industrial. Estas cifras demuestran que el sector comercial es muy dinámico y sin duda alguna es atractivo también para las organizaciones criminales con el fin de cubrir sus fachadas.

En palabras de Bautista *et al.* (2005), el lavado de activos, debe tratarse como un delito autónomo, con el fin de lograr desarticular las redes de crimen trasnacional para así, privarlas del uso y disfrute de las enormes ganancias provenientes de determinadas actividades delictivas. El patrimonio resultante de esas ganancias ilícitas generalmente se encuentra disperso por todo el mundo.

Las personas que cometen delitos, intentarán hacer en primera medida, será evitar que actividades sean detectadas por las autoridades judiciales. Si dicha persona llega a ser detenida o incluida en un proceso penal, tratará de evitar que se demuestre el origen de los recursos producto del delito cometido y así evitar la extinción de dominio[11] (UIAF, 2013).

[11] Este proceso es un mecanismo mediante el cual el Estado puede perseguir los bienes de origen o destinación ilícita, a través de una vía judicial que tiene como finalidad declarar la pérdida del derecho de propiedad de dichos recursos. Su importancia radica en que es un instrumento esencial para la ejecución de las estrategias contra el crimen organizado, ya que cumple un papel fundamental en la desarticulación de organizaciones y redes criminales, además de detener los efectos que genera el flujo de recursos ilícitos en la sociedad". (Observatorio de lavado de activos y extinción de dominio)

> "La extinción de dominio se relaciona con el origen de los bienes, que se fundamentan en el artículo 34 de Constitución Política, y las que se relacionan con la destinación de los bienes, que se fundamentan en el artículo 58 de la Carta Política. Por consiguiente, la extinción de dominio procede frente a dos clases de bienes: los adquiridos ilícitamente, y aquellos adquiridos lícitamente que han sido utilizados de manera contraria a la función social que les corresponde" (UNDOC, 2018).

En junio de 2017, se dio a conocer otro caso en donde una comercializadora de carnes en el valle habría sido uno de los primeros testaferros de las FARC, donde se dio "una millonaria incautación de bienes que suman alrededor de 60.000 millones de pesos" (Semana, 2017).

Ese mismo año de 2017, la Fiscalía junto con la policía dieron un gran golpe hacia "Clan del Golfo" organización criminal que controla el 60 por ciento del narcotráfico en Colombia. "Entre las propiedades ocupadas están lujosas haciendas, caballos de paso fino y automóviles de alta gama. Estas propiedades están avaluadas en cien mil millones de pesos y se encuentran en los departamentos de Córdoba y Antioquia" (Fiscalía, 2018).

Con los ejemplos anteriores, se puede evidenciar cómo las organizaciones criminales en Colombia, si se aprovechan del sector inmobiliario a través de la compra de bienes como apartamentos, lujosas haciendas, grandes extensiones de terrenos e incluso adquisiciones comerciales como locales o bodegas, lugares donde estos criminales pueden esconder su actividad ilegal creando entonces diferentes fachadas que ocultan sus verdaderas fuentes de ingreso.

III. Prevención de Lavado de Dinero

El lavado de activos como ya se ha dicho es un delito que afecta a toda la esfera global, es por eso que existen diferentes mecanismos para combatir este fenómeno. Mecanismo como la Oficina de Naciones Unidas contra la Droga y el Delito (UNODC), que lucha conjuntamente con los Estados contra este delito que afecta a todos "personas naturales y jurídicas" (UNODC, 2018).

Existe también el "*Groupe d'action financière sur le blanchiment de capitaux*" (GAFI) o la "*Financial Action Task Force on Money Laundering*" (FATF), el cual es un organismo intergubernamental es decir un "órgano de formulación de políticas" que tiene como objetivo, establecer estándares y promover la implementación efectiva de medidas legales, regulatorias y operacionales para combatir el lavado de dinero, el financiamiento del terrorismo y otras amenazas relacionadas a la integridad del sistema financiero internacional (FATF, 2018).

En Latinoamérica opera el GAFILAT "Grupo de Acción Financiera de América el cual se conocía anteriormente como GAFISUD "Grupo de Acción Financiera de América del Sur" su propósito es trabajar para desarrollar e implementar una estrategia global integral para combatir el lavado de dinero y el financiamiento del terrorismo. El esfuerzo incluye alentar la creación del delito de lavado de dinero en relación con delitos graves, el desarrollo de sistemas legales para investigar y enjuiciar de manera efectiva estos delitos, el establecimiento de sistemas para reportar transacciones sospechosas, la promoción de asistencia legal mutua (GAFILAT, 2018).

En Colombia existe la UIAF, esta es la Unidad de Información y Análisis Financiero, la cual se encarga de prevenir y detectar el lavado de activos y la financiación del terrorismo, por medio de la inteligencia financiera extendida a una inteligencia económica (Cámara de Comercio, 2018).

Existe por otra parte la Superintendencia Financiera de Colombia, la cual tiene como propósito mantener la disciplina y supervisión del Sistema Financiero de Colombia. Esta institución a su vez, requiere que las entidades vigiladas efectúen un sistema de Administración del Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo conocido como "SARLAFT", el cual se compone de dos fases:

la primera, que corresponde a la prevención del riesgo y cuyo objetivo es prevenir que se introduzcan al sistema financiero recursos provenientes de actividades relacionadas con el lavado de activos y/o de la financiación del terrorismo (…) la segunda, que corresponde al control y cuyo propósito consiste en detectar y reportar las operaciones que se pretendan realizar o se hayan realizado, para intentar dar apariencia de legalidad a operaciones vinculadas al lavado de activos y/o de la financiación del terrorismo (Superintendencia Financiera de Colombia, 2016)

A pesar de no haber nombrado la cantidad de instituciones que combaten el lavado de activos, e evidencio que existen distintas instituciones que luchan contra el, en Colombia si bien las instituciones nombradas están representadas en el sector financiero, existe también una representación en el sector comercial, por ejemplo con BASC "Business Alliance for Secure Commerce", la cual es una alianza empresarial internacional que promueve un comercio seguro y genera una cultura de seguridad a través de la cadena de suministro, esto en cooperación con Gobiernos y Organismos Internacionales (BASC, 2018).

Las organizaciones criminales han optado por movilizar sus recursos a través de canales diferentes del sector financiero para así poder ocultar sus delitos y el origen de sus ingresos, es por esto que todas las empresas tanto de sector privado como público, necesitan de normas claras frente al lavado de activos. También es importante generar dentro de las empresas campañas de conciencia frente al tema de lavado de activos.

Conclusiones

- El sector inmobiliario, si es vulnerable ante el lavado de activos, un ejemplo de esto es como las organizaciones criminales lo utilizan para ocultar el origen de sus delitos construyendo fachadas, como con la compra de una agencia inmobiliaria o incluso a través de la compra de numerosos bienes, adquisición de apartamentos y casas lujosas, grandes porciones de tierra y/o la compra y manejo de bodegas comerciales, aprovechándose del dinamismo de este sector. Estos lugares son ideales para los criminales, pues aparentando tener un recurso licito a través de actividad legal no levantan sospechas antes las autoridades.

- Colombia es uno de los países del mundo, que tiene más controles en el sistema financiero contra el lavado de dinero, pero, sin embargo, este fenómeno, originado principalmente del narcotráfico, la minería ilegal y también de las organizaciones criminales, continúa penetrando en la economía del país día a día, afectando instituciones financieras y llenado de ilegalidad el dinero que circula.

- A pesar de la sólida infraestructura legal e institucional en Colombia, los principales impedimentos son la falta de cooperación interinstitucional, el limitado intercambio de información entre las instituciones, un sistema judicial ineficaz e ineficaz y la corrupción, que, en gran medida afecta a las autoridades de orden público, impidiendo su capacidad para investigar y castigar penalmente.

- La construcción como parte importante del sector inmobiliario en Colombia, como impulsador de la economía, puede verse vulnerado ante el lavado de dinero, es por eso que se deberían impulsar proyectos de ley donde ser agente inmobiliario se profesionalice y se brinde un mejor servicio, es

necesario fortalecer la regulación y supervisión de la prestación de servicios de los agentes, pues esta informalidad es la que afecta al sector.

- La prevención del lavado de activos en Colombia se promueve a través de instituciones como la UIAF, la Superintendencia Financiera de Colombia con su sistema SARLAFT, con BASC para el sector comercial. Lastimosamente estas instituciones solo logran cubrir algunos sectores económicos del país, pero no logran cubrir el sector inmobiliario, es por eso que este sector se ve vulnerado y es tentación para las organizaciones criminales, pues mientras no exista regulación o medidas que rijan este sector, será un blanco siempre para los criminales.

Referencias

Asobancaria (2016) ¿Que es leasing?. www.asobancaria.com .Consultado en Febrero 17 de 2018

Avendaño, O (2017) 17 países señalados por EE.UU. por lavado de dinero son latinoamericanos. Panam Post. www. panampost.com . Consultado en Febrero 17 de 2018

Bareño-Dueñas SM (2009) Mecanismos de contabilidad para prevenir y detectar el lavado de activos en Colombia. *Cuadernos de Contabilidad*, *10* (27), 341-357.

BASC (2018) ¿Qué es BASC? . www.bascbogota.com . Consultado en Febrero 24 de 2018

Basel Institute on Governance (2017) Basel AML Index 2017 Report. www.index.baselgovernance.org. Consultado en Febrero 16 de 2018

Bautista N, Castro H, Rodriguez O, Moscoso A, Rusconi M (2005) Aspectos Dogmáticos, Criminológicos y Procesales del Lavado de Activos. Escuela Nacional de la judicatura. Santo Domingo, República Dominicana.

Bocanegra N, Murphy H (2013) Lavado de activos, convergencia criminal que afecta a Colombia. Reuters. www.reuters.com. Consultado en Febrero 3 de 2018

Cámara de Comercio. (2018). ¿La UIAF tiene funciones de policía judicial?. www.ccb.org.co . Consultado en Febrero 3 de 2018

FATF, Financial Action Task Force (2018). Who we are. www.fatf-gafi.org . Consultado en Febrero 19 de 2018

Fiscalía (2018) Caen testaferros de la antigua guerrilla de las Farc, con red de 60 supermercados y otros bienes. Fiscalía General de la Nación. www.fiscalia.gov.co. Consultado en Febrero 13 de 2018

GAFILAT, Financial Action Task Force of Latin America (2018). www.fatf-gafi.org . Consultado en Febrero 22 de 2018.

García MF (2014) A diversificar el portafolio con inversiones inmobiliarias. Portafolio. www.portafolio.co . Consultado en Diciembre 28 de 2017.

Global Property Guide (2018) www.globalpropertyguide.com . Consultado en Febrero 14 de 2018

Observatorio de lavado de activos y extinción de dominio. www.urosario.edu.co. Consultado en Febrero 20 de 2018

Ortega K, Sarmiento V (2017) Balance y perspectivas del sector edificador 2016-2017. Camacol, 82: 1-15.

Pachico E (2016) Debilidades de Latinoamérica en la lucha contra el lavado de dinero. InSight Crime. www.insightcrime.org. Consultado en Febrero 20 de 2018

Parra O, Patino RA (2010) Evasão de impostos nacionais na Colômbia(2001-2009). Revista Facultad de Ciencias Económicas: Investigación y Reflexión, 18(2), 177-198

Perotti J (2007) La problemática del lavado de activos y sus efectos globales. Retos trasnacionales: aproximaciones para cooperación y seguridad. Ponencia presentada en la Conferencia Subregional del Centro de Estudios Hemisféricos de Defensa. Perú, 10 al 13 de julio.

Portafolio (2016) Todo lo que debe saber para invertir en finca raíz. www.portafolio.co. Consultado en Febrero 6 de 2018.

Semana (2017). La empresa de carnes que habría trabajado con las Farc .www.semana.com. Consultado en Febrero 22 de 2018.

Superintendencia Financiera de Colombia (2002). Lavado de activos. www.superfinanciera.gov.co . Consultado en Febrero 27 de 2018.

Superintendencia Financiera de Colombia (2016) Instrucciones Generales Aplicables a las Entidades Vigiladas.www.superfinanciera.gov.co . Consultado en Febrero 27 de 2018.

UAECD, Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital (2017). Análisis inmobiliario 2016-2017. Catastro. www.catastrobogota.gov.co . Consultado en Febrero 9 de 2018.

UIAF, Unidad de informacion y analisis financiero (2013) Lavado de Activos. www.uiaf.gov.co/. Consultado en Diciembre 28 de 2017.

UIAF, Unidad de informacion y analisis financiero (2014). Las unidades de inteligencias financiera y el sistema antilavado de activos y contra la financiación del terrorismo. www.urosario.edu.co. Consultado en Diciembre 30 de 2017.

UIAF, Unidad de informacion y analisis financiero (2014). Riesgo de lavado de activos y financiación al terrorismo en el sector inmobiliario.www.urosario.edu.co. Consultado en Diciembre 28 de 2017.

UNODC, United Nations Office on Drugs and Crime (2018). Lavado de activos . UNODC. www.unodc.org. Consultado en Febrero 22 de 2018.

USDS, United States Department of State (2017) International Narcotics Control Strategy Report. Money Laundering and Financial Crimes, 2: 4-199.