

**Políticas de prevención y autogestión del riesgo del lavado de activos y financiación del
terrorismo en el Sector de agentes inmobiliarios conforme al ordenamiento jurídico en
Colombia**

Leonardo Pineda Niño

Trabajo de grado para optar el título de Abogado

Director

Camilo Enrique Gómez López

Magister en Derecho Económico

Universidad Santo Tomás, Bucaramanga

División de Ciencias Jurídicas y Políticas Facultad de Derecho

Derecho

2025

Agradecimientos

El proceso de ser jurista en este país es un camino lleno de dificultades tanto materiales como de carácter emocional, pues se debe realizar una balanza entre las preferencias personales y el sentir de comunidad que caracteriza el ejercicio de esta disciplina. Al elegir desarrollar mi vida por medio de este ejercicio profesional y durante este proceso de realización y culminación de mi proyecto de grado, es algo que recuerdo todos los días, pues desde consultorio jurídico, sentí el carácter y responsabilidad social que conlleva esta disciplina y me he comprometido a ejercerlo de manera efectiva durante todos los días que la vida me permita ejercer esta profesión.

Debo reconocer que la realización y desarrollo de este proyecto de investigación ha sido el reto más grande que he debido afrontar durante la carrera, pues el definir un tema lo suficientemente relevante para el ordenamiento jurídico colombiano y a su vez el poder desarrollarlo fue algo que me frustró en diferentes ocasiones, hasta el punto de no encontrar un rumbo claro, sin embargo, como todo llega en su momento, un rayo de luz pudo sacarme de esa oscuridad de pensamiento y brindarme una idea a la cual poder desarrollar, junto con su continuo apoyo y más aún importante, fe completa y absoluta que este proyecto no podía fallar, incluso cuando, debo reconocer, que su creador llegó a tener pequeños vestigios de duda.

Veo hacia el pasado con una sonrisa satisfacción al confirmar que todas esas dificultades y obstáculos que en su momento se veían gigantescos y sin posibilidad de ser superados, hoy día no son más que una pequeña parte de todo este proyecto. Así pues, mis agradecimientos hacia ti Tatiana, son infinitos, me diste esa confianza y seguridad en mi proceso en el momento más importante.

Este desarrollo tanto profesional como personal y académico, que conseguí en el progreso efectivo de este proyecto solo se puede ver soportado en mis padres, Tanto Leonardo como Amalia,

solo les puedo agradecer por confiar en mí, y permitirme toda las facilidades para poder conseguir este triunfo profesional desde un inicio, su apoyo inquebrantable fue la raíz de todo mi proceso, y siempre supe que fracasar no era una opción, porque tanto este título como todos mis futuros logros a conseguir, serán siempre suyos, ya que la persona llena de valores, principios y sabiduría que soy el día de hoy, es un reflejo de todas las enseñanzas que me impartieron la largo de mi vida.

Contenido

Introducción	9
1. Políticas de prevención y autogestión del riesgo del lavado de activos y financiación del terrorismo en el sector de Agentes Inmobiliarios conforme al ordenamiento jurídico en Colombia	10
1.1 Planteamiento del problema	10
1.2 Justificación.....	14
1.3 Objetivos	17
1.3.1 Objetivo general	17
1.3.2 Objetivos específicos.....	17
1.3.2.1. Exponer los antecedentes socioeconómicos que dieron lugar a la creación de la normatividad sobre la prevención de lavado de activos y financiación del terrorismo en el sector de agentes inmobiliarios en Colombia.....	17
1.3.2.2. Describir la normativa en materia de prevención del lavado de activos (LA), financiamiento al terrorismo (FT) y Financiamiento de la Proliferación de Armas de Destrucción Masiva (FPADM), enfatizando en el SAGRILAFT, de acuerdo al ordenamiento jurídico colombiano.....	17
1.3.2.3. Profundizar el marco normativo aplicable al sector de los agentes inmobiliarios en Colombia en materia de prevención del lavado de activos, financiación del terrorismo y financiación de la proliferación de armas de destrucción masiva, detallando las obligaciones, documentos, procedimientos y estructuras exigidas por el SAGRILAFT para el cumplimiento efectivo del régimen jurídico.....	18
2. Marco referencial	18

2.1 Marco teórico	18
2.1.1 Paradigma	18
2.2 Marco conceptual	21
2.3 Marco legal.....	28
3. Método	31
4. Conclusiones	71
Referencias.....	75

Lista de figuras

Figura 1. <i>Tasas de crecimiento en volumen del valor agregado de las actividades inmobiliarias.</i>	35
Figura 2. <i>Participación porcentual del valor agregado de las actividades inmobiliarias en el PIB- Valores corrientes.</i>	35
Figura 3. <i>Informe PIB: Trimestre IV del 2024</i>	37

Resumen

El sector de agentes inmobiliarios en Colombia es un mercado con crecimiento significativo, el cual se posiciona como uno de los más relevantes para la economía nacional, siendo partícipe de múltiples negocios jurídicos y transaccionales, para ello, existe una legislación que regula y supervisa dicho sector que ha generado espacios propicios para la instrumentalización de la dinámica económica con fines criminales, especialmente, en actividades de lavado de activos. Por tanto, en la presente investigación se describen los mecanismos y sistemas que ha dispuesto el marco jurídico colombiano para la autogestión y mitigación del riesgo de financiación al terrorismo, proliferación de armas de destrucción masiva y lavado de activos

Palabras claves: Lavado de activos, sistemas de autogestión del riesgo, sector de agentes inmobiliarios, Colombia, marco jurídico, financiamiento al terrorismo, proliferación de armas de destrucción masiva.

Abstract

The real estate brokerage sector in Colombia is a market with significant growth, positioning itself as one of the most relevant for the national economy, actively participating in multiple legal and transactional businesses. To this end, there is legislation that regulates and supervises this sector, which has created favorable conditions for the instrumentalization of economic dynamics for criminal purposes, particularly in money laundering activities. Therefore, this research describes the mechanisms and systems established by the Colombian legal framework for the self-management and mitigation of the risks related to terrorist financing, the proliferation of weapons of mass destruction, and money laundering.

Keywords: Money laundering, risk self-management systems, real estate brokerage sector, Colombia, legal framework, terrorist financing, proliferation of weapons of mass destruction.

Introducción

El mercado de agentes inmobiliarios en Colombia se ha consolidado como uno de los más dinámicos y estratégicos para el crecimiento de la economía nacional. No obstante, el desarrollo de su dinámica del mercado ha estado acompañada de la falta de regulación específica para este mercado, lo cual lo ha convertido en un foco vulnerable para delitos de lavado de activos, financiamiento al terrorismo y financiamiento de la proliferación de armas de destrucción masiva. En dicho contexto, la autogestión de los agentes inmobiliarios, debido a que esta actividad económica está directamente relacionada con operaciones susceptibles de ser usadas para el ingreso del capital producto de actividades ilícitas. A partir de dicho riesgo, les corresponde a las entidades designadas para supervisión y vigilancia de este sector implementar mecanismos de mitigación del riesgo de los delitos LA/FT/FPADM.

Esta investigación tiene como finalidad exponer la importancia del sector de agentes inmobiliarios en Colombia y describir el marco jurídico las disposiciones normativas orientadas a la mitigación del riesgo de actividades delictivas en materia de lavado de activos, financiamiento al terrorismo y financiamiento de la proliferación de armas de destrucción masiva.

1. Políticas de prevención y autogestión del riesgo del lavado de activos y financiación del terrorismo en el sector de Agentes Inmobiliarios conforme al ordenamiento jurídico en Colombia

1.1 Planteamiento del problema

El sector de agentes inmobiliarios en Colombia representa uno de los grandes sectores de comercialización, debido a su constante crecimiento y aporte al Producto Interno Bruto (IPB) del país, representando entre el 8,5 y el 8,8% para el año 2023, y con una tasa de crecimiento del 1,8 al 2% para el segundo trimestre del año 2024, de acuerdo a los datos proporcionados por el DANE en el informe técnico ISE junio 2024, lo cual evidencia su importancia para la economía colombiana.

Ahora bien, el ejercicio de esta labor cada vez tiene mayor relevancia, debido a la facilidad de su realización, ya que basta con una línea telefónica, conexión a internet y buenas relaciones públicas para desempeñar esta actividad económica, que, si bien hay grandes empresas e infraestructura, también se encuentra en crecimiento los profesionales independientes que se suman a esta labor.

Los agentes inmobiliarios se pueden catalogar como comerciantes, de acuerdo a los literales 1, 2, 8, 15 y 17 del artículo 20 del Código de Comercio Colombiano (Decreto 410 de 1971), a su vez encaja con la categoría de corredor, descrita en el artículo 1340 de esta misma legislación, en la cual se describe que su remuneración será denominada como comisión, a forma de contraprestación por su especial conocimiento inmobiliario para entablar una relación de dos o más personas (jurídicas o naturales) con el fin de que celebren un negocio jurídico sobre inmuebles,

tales como compraventas o arriendos, sin que esto sea una relación de subordinación, mandato, dependencia o representación.

Debido a la carencia de reglamentación, esta actividad comercial ha sido herramienta objeto de lavado de activos, identificándose falencias en su supervisión, de acuerdo con el informe de Riesgo de Lavado de Activos y financiación del terrorismo en el sector inmobiliario publicado por la UIAF en el 2014, estos riesgos se centralizan en: 1). la carencia de entes especializados en vigilancia y control de los agentes inmobiliarios y 2). La falta de normatividad que delimite el ejercicio de la actividad económica en el país, en la cual se realice una clara parametrización de las formas de pago para la compra y venta de los bienes inmuebles, la comisión cobrada y el tributo a pagar.

Esto sucede debido a que el lavado de activos es una de las amenazas más tangibles e insostenibles en la sociedad, ya que este consiste en el blanqueamiento de dinero y bienes producto de acciones ilegales para la legislación de la nación en la que se realicen. Esta actividad compromete la seguridad política, financiera, económica y social del país que la sufre, al ser un impacto directo en el sistema de gestión, uso, tributo y control de activos, y fomento de las actividades ilícitas en su territorio.

En Colombia, este delito tiene un impacto profundo, debido al auge de los negocios ilegales, tales como el narcotráfico, la extorsión, el contrabando, la minería ilegal, el tráfico de personas y el crimen organizado, que requieren incorporar estos bienes delictivos al sistema económico legal, con la finalidad de ser usados en el mercado y justificados ante las entidades de control administrativo y con facultades jurisdiccionales, como la DIAN y la Superintendencia de Sociedades.

Ahora bien, como se describe en “Consecuencias Del Lavado De Activos En Colombia, Durante El Periodo 1999-2010” realizado por Carlos Betancourt y Fabio Valderrama (2012), relata el nivel de impacto que posee este delito en el campo microeconómico y macroeconómico, especialmente para los mercados en desarrollo como el Colombiano, debido a que el lavado de activos promueve las fachadas ficticias que no permiten el control y/o evidencia real del origen y cantidad de fondos de una organización, permitiéndole a esta posibilidades de financiar otros actos como el terrorismo. Sin embargo, esta no es la única problemática, ya que el lavado de activos promueve la competencia desleal, la evasión de impuestos y la omisión de datos que atrofian la planeación y evaluación de un sistema financiero, lo cual es una amenaza directa al sistema de gobernanza y control que ejerce el país sobre sus habitantes.

En vista de esto, Colombia se ha vinculado con diferentes organizaciones internacionales y acuerdos entre los países, con la finalidad de establecer y vincularse a los parámetros emitidos en materia de lavado de activos y financiación contra el terrorismo, tales como:

- Convención de Viena de 1988: Convención de las Naciones Unidas contra el tráfico de Estupefacientes y sustancias Psicotrópicas (Aprobado por la ley 67 de 1993)
- Convenio de Naciones Unidas para la Represión de la Financiación del Terrorismo de 1999 (Aprobado por la Ley 808 de 2003 - Sentencia C-037 de 2004).
- Convención de Palermo de 2000: Convención de Naciones Unidas Contra la Delincuencia Organizada (Aprobada por la Ley 800 de 2003 - Sentencia C-962 de 2003).
- Convención de Mérida de 2003: Convención de Naciones Unidas Contra la Corrupción (Aprobada por la Ley 970 de 2005— Sentencia C - 172 de 2006).

(Superintendencia de sociedades, Circular externa 2020-01-680161, 2020)

A partir de estos estándares internacionales, se crearon diversas políticas administrativas y legislativas, como lo es la Unidad de Información y Análisis Financiero (UIAF), la cual fue introducida por medio de la Ley 526 de 1999 y reglamentada por el Decreto compilatorio 1068 de 2015, la cual tiene como objetivo ser:

Líder del sistema que combate los delitos de lavado de activos y financiación del terrorismo (LA/FT), procura la integración de todos actores públicos y privados en el país, con el propósito de reforzar las sinergias, mejorar el flujo de información y optimizar el análisis de las amenazas y los riesgos, para mitigar las vulnerabilidades presentes en los diferentes sectores de la economía nacional. (UIAF,2013, para. 3).

Así pues, se crea esta entidad estatal como una unidad de apoyo para la vigilancia y control de las organizaciones nacionales, con el fin de ser garantes de la seguridad en materia de prevención de lavado de activos y financiación al terrorismo en el país. Ahora bien, desde entidades administrativas, de vigilancia y control como el Banco de la República, la Superintendencia de Sociedades y el Ministerio de Comercio. adoptó la recomendación N 28 del Grupo de Acción Financiera Internacional, la cual contenía lo siguiente:

Los países deben asegurar que las demás categorías de APNFD (Actividades y Profesiones No Financieras Designadas) estén sujetas a sistemas eficaces para el monitoreo y asegurar el cumplimiento de los requisitos ALA/CFT (Anti Lavado de Activos y Contra Financiamiento del Terrorismo). Esto debe hacerse de acuerdo al riesgo. Ello puede ser ejecutado por a) un supervisor o por b) un organismo autorregulador (OAR) apropiado, siempre que dicho organismo pueda asegurar que sus miembros cumplan con sus obligaciones para combatir el lavado de activos y el financiamiento del terrorismo. (GAFI, 2010, p.28)

Lo cual derivó en la emisión, control y vigilancia de la Superintendencia de Sociedades, en materia de Sistemas de Autocontrol y gestión del riesgo, que generó una serie de normativas y parámetros que deberán adoptar las empresas para mitigar las posibilidades de ser partícipes en el lavado de activos y financiamiento del terrorismo, como es la obligatoriedad de la implementación del SAGRILAFI, la cual contiene disposiciones específicas para el ejercicio de las actividades comerciales inmobiliarias.

El inicio de este Sistema de Autocontrol y Gestión del Riesgo Integral de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo (SAGRILAFI), se da en la circular básica jurídica del 21 de marzo de 2017 emitida por la superintendencia de sociedades, donde se estipula, más específicamente en el “Capítulo X” que “Resulta imprescindible para las entidades del sector real, en los términos del presente, implementar un sistema de autocontrol y gestión del Riesgo de LA/FT” (Superintendencia de sociedades, 2017, pg 145), dando así el primer esbozo de la creación de lo que ahora se conoce como SAGRILAFI, con una serie de competencias específicas para la regulación del sector de agentes inmobiliarios en Colombia.

1.2 Justificación

El sector inmobiliario en Colombia se ha consolidado como uno de los mayores segmentos de crecimiento de la economía del país entre los años 2022 y 2023, de acuerdo al informe técnico ISE junio 2024 emitido por el DANE, se mantiene un desarrollo positivo, a pesar del decrecimiento que ha afrontado el valor agregado en la economía nacional.

Sin embargo, dicho auge se ha visto opacado por múltiples escándalos de corrupción, lavado de activos y vinculación con el terrorismo, tal como el caso del príncipe Henri de Croy, según informe publicado por la Cero sesenta en el 2023, quien es investigado por Suiza, Francia,

Bélgica y Colombia por presuntas sospechas de fraude fiscal y lavado de activos en la ciudad de Cartagena, por un valor aproximado de 60 mil millones de pesos, ingresados a Colombia por medio de empresas fantasmas, paraísos fiscales y evasión fiscal, entre esas compras se encuentran, una casa de 928 mts² en la calle Estrella valuada en 290 millones de pesos, en el centro histórico de Cartagena, por una empresa llamada Collwether In, la cual posee un capital registrado de mil dólares; En 2007, una empresa de nombre Lalou Property Corp., registrada en las Islas Vírgenes Británicas, compra un lote de 12.000 mts² con playa privada en la isla de Barú por 500 millones de pesos. La llamarán la casa Barú; En 2007, una empresa de nombre Lalou Property Corp., registrada en las Islas Vírgenes Británicas, compra un lote de 12.000 mts² con playa privada en la isla de Barú por 500 millones de pesos. La llamarán la casa Barú.

Dicho caso deja en evidencia la falta de control y supervisión de las transacciones producto los negocios realizados en el sector inmobiliario, debido a que no se realizó la debida diligencia para garantizar la trazabilidad del origen de los fondos, beneficiarios finales, rastreo de transacciones y garantías del pago del fisco correspondiente. Lo cual derivó en una fachada de blanqueamiento de fondos no declarados en el sistema financiero nacional e internacional, que supone un origen ilícito de la transacción.

Debido a lo anterior, el motivo de esta investigación surge de la creciente preocupación por prevenir estos delitos, pues esto presupone una gran amenaza a la estabilidad y seguridad económica del país. Respecto a esta problemática y con el fin de minimizarla, el Estado implementó, por medio de sus entidades de control administrativo, el Sistema de Autocontrol y Gestión del Riesgo Integral de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo (SAGRILAF), el cual regula estrictamente a ciertas corporaciones de régimen privado, especificando reglamento diseñado para la dinámica del sector de agentes inmobiliarios en Colombia.

A raíz de lo anterior, se da el desarrollo de este proyecto, con el fin de proporcionar un estudio detallado sobre la conceptualización, marco normativo y políticas de prevención y autogestión del riesgo de lavado de activos y financiación al terrorismo, de cara a la necesidad del sector de agentes inmobiliarios en Colombia. Dado que, el lavado de activos es una práctica que permea todo el sistema organizacional de la cadena productiva, en especial aquellas que carecen de una reglamentación estricta para el control y vigilancia de su operación.

Ahora bien, cabe resaltar que la necesidad de describir los riesgos y reglamentación del sistema SAGRILAFI para el sector inmobiliario en Colombia se refuerza en el contexto histórico del país, puesto que ha sido uno de los países líderes en delitos como el narcotráfico, el terrorismo nacional, y, por ende, el lavado de activos, ya que este persigue como objetivo la legalización de los activos provenientes de estas actividades ilícitas.

Al ser el lavado de activos y financiación del terrorismo un tema tan delicado en el país, tanto en el ámbito económico como social, es importante que cada uno de los colombianos esté enterado del valor conceptual que tiene el sistema SAGRILAFI dentro del ordenamiento jurídico colombiano, en especial, en su aplicación en el sector de agentes inmobiliarios. En consideración con lo anterior, este proyecto investigativo tiene como finalidad recopilar los aspectos teóricos y normativos que corresponden a las políticas legales y administrativas encaminadas a la autogestión de riesgo de lavado de activos y financiación del terrorismo en el sector inmobiliario en Colombia.

A nivel institucional este proyecto se articula con la línea de investigación denominada Autonomía Privada, Organización Empresarial Y Derecho Mercantil Internacional, debido a que se aborda los principales retos del derecho corporativo en materia de prevención y gestión del riesgo en lavado de activos y financiación del terrorismo, lo cual se enmarca en las disciplinas del derecho privado y organizacional, incluyendo así componentes normativos que regulan la

actividad empresarial y la vinculación entre diversos actores del sistema comercial y financiero del país.

1.3 Objetivos

1.3.1 Objetivo general

Analizar la dinámica e impacto del sector de agentes inmobiliarios en Colombia, en relación con la prevención del lavado de activos (LA), financiamiento al terrorismo (FT) y Financiamiento de la Proliferación de Armas de Destrucción Masiva (FPADM), por medio del estudio del marco normativo nacional y las entidades que realizan la vigilancia y control de sus actividades.

1.3.2 Objetivos específicos

1.3.2.1. Exponer los antecedentes socioeconómicos que dieron lugar a la creación de la normatividad sobre la prevención de lavado de activos y financiación del terrorismo en el sector de agentes inmobiliarios en Colombia.

1.3.2.2. Describir la normativa en materia de prevención del lavado de activos (LA), financiamiento al terrorismo (FT) y Financiamiento de la Proliferación de Armas de Destrucción Masiva (FPADM), enfatizando en el SAGRILAF, de acuerdo al ordenamiento jurídico colombiano.

1.3.2.3. Profundizar el marco normativo aplicable al sector de los agentes inmobiliarios en Colombia en materia de prevención del lavado de activos, financiación del terrorismo y financiación de la proliferación de armas de destrucción masiva, detallando las obligaciones, documentos, procedimientos y estructuras exigidas por el SAGRILAFI para el cumplimiento efectivo del régimen jurídico.

2. Marco referencial

2.1 Marco teórico

El Sistema de Autocontrol y Gestión del Riesgo Integral de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo (SAGRILAFI) en el sector inmobiliario responde a una necesidad que posee la sociedad colombiana, debido a las implicaciones que ha traído consigo el delito de lavado activos y terrorismo en el país, lo cual, ha generado el desarrollo del ordenamiento jurídico en torno a esta modalidad como respuesta a una realidad planteada por la sociedad, derivada en la evasión de las normas y la falta de control y/o vigilancia del cumplimiento de las mismas, en este caso, especializadas en la administración de las personas jurídicas y negocios transaccionales en el sector inmobiliario en Colombia.

2.1.1 Paradigma

La corriente pragmática del derecho de la cual se deriva este compilado de normativas y pronunciamientos de las entidades administrativas es el IUSREALISMO. Este movimiento, de acuerdo con el autor Imer B. Flores en su artículo académico “La concepción del derecho en las corrientes de la filosofía jurídica.” Aborda al desarrollo normativo como la identificación de la

norma desde el origen de la problemática que se presenta, más no desde la idealización del Estado, dado que esta se deriva de una realidad social, para ello el autor argumenta que:

Para los iusrealistas, el derecho no consiste exclusivamente en normas. El derecho no se identifica con un deber ser sino con un ser; este ser puede identificarse con la norma, pero también con el hecho. De este modo, podemos distinguir entre el derecho como norma estatal y el derecho como hecho social; el derecho no se puede reducir al Estado, sino que debe incluir a la sociedad. (Flores, I. B. 1997. P.90)

Por ello, para Colombia es una necesidad que deriva de su realidad la normativización de la práctica del sistema inmobiliario, ya que se deriva diversas problemáticas que impactan el sector económico y social del país.

Teoría general

A partir de lo anterior, una serie de autores como Ernst H. Kantorowicz alzaron la voz acerca de la dualidad entre los hechos sociales y su derivación en normas estatales, dado que el autor establece un “Derecho libre” que le responde de modo espontáneo al seno de la sociedad y tiene una existencia diferente del derecho estatal, de tal forma que se rompe la teoría de la creación del derecho en manos exclusivas del Estado, ya que no se puede desconocer la existencia de un derecho de la gente, que se desarrolla al margen. Menciona el autor que “En la ley ha tantas lagunas como palabras. Ningún concepto que se halla analizado en sus últimas características, solo pocos han sido definidos y esos pocos solo por medio de otros conceptos a su vez indefinidos.” (Kantorowicz, 1962, p 61), es decir, la ley Estatal establece una serie de parámetros que otorgan unos lineamientos a la sociedad, y es esta, por medio de sus entidades administrativas son las que

les dan desarrollo a estas normativas infinitivas, con la finalidad de darle un significado y un desarrollo al interior de la sociedad.

Teoría sustantiva

De acuerdo a ello, las entidades administrativas colombianas han tomado las diferentes políticas nacionales e internacionales sancionadas por el Estado, y les han dado un desarrollo real al interior del territorio, como lo son las políticas de erradicación del lavado de activos y terrorismo. La superintendencia de sociedades le otorgó unos parámetros y lineamientos claros acerca del sistema de autogestión y control del riesgo que deberían aplicar las empresas, con el propósito de mitigar los impactos negativos que recaen en la economía y la convivencia este tipo de delitos, dicho desarrollo se dio por medio de las circulares básicas jurídicas de la entidad.

A pesar de estos esfuerzos, autores como Carlos Arango, Martha Misas A y Enrique López, argumentan que estas medidas aplicadas a empresas en Colombia no son suficientes para mitigar la “economía subterránea” (ES), la cual se refiere a las actividades que influyen en el flujo del comercio y se encuentran al margen del ordenamiento jurídico de un país. En esta economía subterránea que no impacta las políticas de SAGRILAF, ni una mínima diligencia de gestión del riesgo, se incluye el ingreso no reportado proveniente de la producción ilegal de bienes y servicios, ya sea por transacciones monetarias o no monetarias, derivado de un trabajo clandestino no controlado.

En conclusión, las políticas de mitigación y autogestión del riesgo de lavado de activos y financiación del terrorismo, como SAGRILAF, representan una respuesta crucial a las necesidades de la sociedad colombiana frente a los delitos de lavado de activos y terrorismo. Al basarse en la corriente del IUSREALISMO, este sistema reconoce que el derecho no se limita a

ser una mera imposición estatal, sino que también surge y se adapta a las realidades sociales. Las entidades administrativas colombianas han tomado las políticas estatales e internacionales y las han adaptado a nivel local, ofreciendo lineamientos claros para las empresas con el fin de mitigar los impactos negativos en la economía y la convivencia social, especialmente, en materia del sector inmobiliario en Colombia.

2.2 Marco conceptual

- Agentes inmobiliarios

Los agentes inmobiliarios son una figura fundamental en el ordenamiento jurídico colombiano aplicado al sector inmobiliario, el cual es definido en el Art 1340 del código de comercio de Colombia.

Se llama corredor a la persona que, por su especial conocimiento de los mercados, se ocupa como agente intermediario en la tarea de poner en relación a dos o más personas, con el fin de que celebren un negocio comercial, sin estar vinculado a las partes por relaciones de colaboración, dependencia, mandato o representación. (Código de comercio de Colombia, 1971).

- Sector de agentes inmobiliarios.

El sector de agentes inmobiliarios es aquel sector económico que tiene como objeto social el desarrollo de la actividad inmobiliaria “*entendida como la prestación de servicios de intermediación en la compra, venta, permuta o arrendamiento de bienes inmuebles a favor de sus clientes*” (Superintendencia de sociedades, 2020) conforme a la circular

externa 100-000016 del 24 diciembre de 2020, emitida por la superintendencia de sociedades.

- Lavado de activos en el sector inmobiliario en Colombia.

El riesgo de la consecución de delitos encaminados en el lavado de activos se presenta en cualquier tipo de actividad financiera, sin embargo, la Unidad de Información y Análisis Financiero (UIAF) considera que el sector inmobiliario se encuentra en particular vulnerabilidad de ser un medio que canaliza estos delitos, pues:

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).

- Paraísos fiscales.

Los paraísos fiscales son un medio usualmente utilizado para la realización de actividades delictivas encaminadas al lavado de activos y financiación del terrorismo, al ser *“regiones o países que cuentan con un sistema fiscal que es particularmente favorable para los ciudadanos y las empresas que se alojan allí con fines ilegales.”* (Perez, 2023) De igual manera, este tipo de regiones destacan por sus políticas estrictas de no compartir información fiscal a los demás países, lo cual deja entrever sus facilidades a la hora de cometer este tipo de delitos enfocados en el blanqueo de capital.

- Empresas fantasmas.

Las empresas fantasmas se definen como aquella corporación legalmente constituida que no realiza ningún tipo actividad económica legítima o ningún negocio, pero que se “constituyen por razones estratégicas, como la evasión fiscal legal para corporaciones legítimas, y también para ocultar la identidad y los bienes de los individuos que realmente controlan las empresas ilegítimas o sancionadas.” (Perez, 2023)

- Lavado de activos desde la perspectiva internacional.

El lavado de activos consiste en el proceso por el cual se da apariencia de legalidad a bienes o activos cuyo origen proviene de la realización de actividades delictivas, por medio de transacciones ficticias en empresas o establecimientos de comercio que operan bajo los parámetros legales, dando así la apariencia de legalidad a esos bienes provenientes de la clandestinidad. Esta actividad delictiva es una amenaza latente a la seguridad jurídica y financiera a nivel mundial, por tanto, se ha combatido desde diversos frentes internacionales, tales como tratados, pactos y acuerdos, entre ellos, se encuentran la Convención De Las Naciones Unidas Contra El Tráfico Ilícito De Estupefacientes Y Sustancias Sicotrópicas, en la cual abordan el lavado de activos como:

La conversión o la transferencia de bienes a sabiendas de que tales bienes proceden de algún [...] delito o delitos, con objeto de ocultar o encubrir el origen ilícito de los bienes o de ayudar a cualquier persona que participe en la comisión de tal delito o delitos a eludir las consecuencias jurídicas de sus acciones (ONU, 1988, P. 5).

- Financiamiento al terrorismo desde una perspectiva internacional.

El financiamiento al terrorismo se definió en el Convenio Internacional para la Supresión del Financiamiento del Terrorismo, de la ONU en 1999, el cual dispone en el artículo 2 los factores para que se constituya este delito:

Comete delito en el sentido del presente Convenio quien por el medio que fuere, directa indirectamente, ilícita y deliberadamente, provea o recolecte fondos con la intención de que se utilicen, o a sabiendas de que serán utilizados, en todo o en parte, para cometer: a) Un acto que constituya un delito comprendido en el ámbito de uno de los tratados enumerados en el anexo y tal como esté definido en ese tratado; b) Cualquier otro acto destinado a causar la muerte o lesiones corporales graves a un civil o a cualquier otra persona que no participe directamente en las hostilidades en una situación de conflicto armado, cuando, el propósito de dicho acto, por su naturaleza o 3 contexto, sea intimidar a una población u obligar a un gobierno o a una organización internacional a realizar un acto o a abstenerse de hacerlo. (ONU, 1999, art 2).

- Lavado de activos en Colombia.

Colombia en cumplimiento a estos acuerdos y disposiciones ratificadas previamente por el Estado, realiza la sanción y materialización al interior de su ordenamiento jurídico. Muestra de ello, son las sanciones establecidas para el delito de lavado de activos que se encuentran de forma taxativa en los artículos 323, el cual dispone los verbos rectores y contexto en el que se desarrolla el delito:

El que adquiera, resguarde, invierta, transporte, transforme, almacene, conserve, custodie o administre bienes que tengan su origen mediato o inmediato en actividades de tráfico de migrantes, trata de personas, extorsión, enriquecimiento ilícito, secuestro extorsivo, rebelión, tráfico de armas, tráfico de menores de edad, financiación del terrorismo y administración de recursos relacionados con actividades terroristas, tráfico de drogas tóxicas, estupefacientes o sustancias sicotrópicas, delitos contra el sistema financiero, delitos contra la administración pública, contrabando, contrabando de hidrocarburos o sus derivados, fraude aduanero o favorecimiento y facilitación del contrabando, favorecimiento de contrabando de hidrocarburos o sus derivados, en cualquiera de sus formas, o vinculados con el producto de delitos ejecutados bajo concierto para delinquir, o les dé a los bienes provenientes de dichas actividades apariencia de legalidad o los legalice, oculte o encubra la verdadera naturaleza, origen, ubicación, destino, movimiento o derecho sobre tales bienes (Código penal, 2000, art 323).

- Terrorismo en Colombia

Ahora bien, de igual forma, Colombia ha ratificado múltiples tratados en aras de la lucha contra el terrorismo, las cuales han sido materializadas como delito en la ley 599 del 2000, artículo 343. Se describen los verbos rectores y contexto en los que se desarrollan dichos actos:

El que directa o indirectamente provea, recolecte, entregue, reciba, administre, aporte, custodie o guarde fondos, bienes o recursos, o realice cualquier otro acto que promueva, organice, apoye, mantenga, financie o sostenga

económicamente a grupos de delincuencia organizada, grupos armados al margen de la ley o a sus integrantes, o a grupos terroristas nacionales o extranjeros, o a terroristas nacionales o extranjeros, o a actividades terroristas, incurrirá en prisión de trece (13) a veintidós (22) años y multa de mil trescientos (1.300) a quince mil (15.000) salarios mínimos legales mensuales vigentes. (Código penal, 2000, art 343)

- El Sistema de Autocontrol y Gestión del Riesgo Integral de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo (SAGRILAFI).

Sin embargo, el abordaje desde el ámbito penal es insuficiente para mitigar dicho delito, por tanto, el Estado Colombiano tuvo que ampliar su margen de control y fiscalización a la temática desde puntos clave como el riesgo empresarial y el derecho corporativo que gobierna a las personas jurídicas. En esta medida, se adoptó El Sistema de Autocontrol y Gestión del Riesgo Integral de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo (SAGRILAFI), creado por la Superintendencia de Sociedades en la Circular Externa 100-000016 de 24 de diciembre de 2020, en cumplimiento de su política de supervisión y mitigación de riesgos, tiene como función principal evitar el desarrollo de actividades delictivas enfocadas en el blanqueamiento de bienes producto de actividades ilícitas y financiamiento del terrorismo y armas de destrucción masiva, por medio de empresas privadas en el territorio colombiano.

- Empresas obligadas a implementar el SAGRILAFI en Colombia.

Las empresas que se ven obligadas a cumplir con lo expuesto por el Sistema de Autocontrol y Gestión del Riesgo Integral de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo (SAGRILAFI), son aquellas “sujetas a la vigilancia o al control que ejerce la

Superintendencia de Sociedades que hubieren obtenido Ingresos Totales o tenido Activos iguales o superiores a cuarenta mil (40.000) SMLMV, con corte al 31 de diciembre del año inmediatamente anterior.” (Superintendencia de sociedades, 2020, p.8).

- Objeto del Sistema de Autocontrol y Gestión del Riesgo Integral de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo (SAGRILAFI).

La superintendencia de sociedades identificó que una de las grandes amenazas que sufren las “entidades sujetas a su inspección, vigilancia y control, radica en la probabilidad de ser usadas o prestarse como medio en actividades de lavado de activos, financiamiento del terrorismo y financiamiento de la proliferación de armas destrucción masiva” (Superintendencia de Sociedades, 2020, p.2). , siendo esta la razón principal de la creación de un sistema integrado que tiene como objetivo que las empresas pertenecientes, gestionen de manera más oportuna el riesgo de verse involucradas con dinero proveniente de actividades ilícitas, por lo que resulta necesario que aquellas empresas dispuestas dentro del sistema realicen:

Un análisis con un enfoque basado en el riesgo y su materialidad de acuerdo con sus características propias, teniendo en cuenta las operaciones, productos, servicios y contratos que lleve a cabo o pretenda desarrollar, así como sus contrapartes, y de los beneficiarios finales de estas, al igual que los países o áreas geográficas de operación y canales y demás características particulares. (Superintendencia de sociedades, 2020, p.2).

2.3 Marco legal

Los sistemas de control y autogestión de riesgo de lavado de activos y financiación al terrorismo en Colombia se han normatizado desde el ámbito internacional hasta su materialización en la legislación colombiana, dado que el Estado ha ratificado múltiples acuerdos internacionales que han respondido a la necesidad general de ejercer control y vigilancia sobre las empresas, con la finalidad de realizar una lucha efectiva contra estos delitos. Por tanto, desde 1988, Colombia ha ratificado la convención de Viena, la cual edificó los primeros principios contra el tráfico de estupefacientes y sustancias psicotrópicas. Por medio de un control de convencionalidad, y la implementación de la Constitución de 1991, Colombia incorporó dicho acuerdo en la ley 67 de 1993.

A partir de lo anterior, Colombia ha sido un participante relevante en la lucha contra el lavado de activos y de la financiación del terrorismo, de tal forma que ha ratificado la convención de Palermo del 2000 por medio de la ley 800 de 2003, y la convención de Mérida del 2003 a través de la ley 970 del 2005. Dicho panorama ha incitado al Estado acoger los lineamientos emitidos por los entes administrativos internacionales, tal como las 40 recomendaciones dadas por el Grupo de Acción Financiera Internacional (GAFI), y posteriormente la incorporación de 9 recomendaciones especializadas en la mitigación de la financiación del terrorismo.

Al interior del ordenamiento jurídico colombiano, dichos parámetros y lineamientos fueron designados para la implementación, vigilancia y control a la Superintendencia de Sociedades, la cual, fue creada por el artículo 84 de la ley 222 de 1995. A partir de ello, se dispuso que dicha entidad administrativa tendría la función de vigilancia de las sociedades comerciales, sucursales extranjeras y empresas unipersonales, con la facultad de velar por el cumplimiento,

funcionamiento y desarrollo del objeto social de dichas empresas de acuerdo con los estatutos y las disposiciones legales correspondientes.

En aras de ampliar y fortalecer sus funciones de control, el numeral 3 del artículo 86 de la ley 222 de 1995, le otorga la facultad de imponer multas y/o sanciones de hasta doscientos salarios mínimos legales mensuales vigentes (200 SMLMV) a la sociedad que incumpla con sus disposiciones.

En apoyo a lo anterior, se emite la ley 526 de 1999, la cual crea la Unidad de Información y Análisis Financiero (UIAF), con personería jurídica, autonomía administrativa, patrimonio independiente y regímenes especiales en materia de administración de personal, nomenclatura, clasificación, salarios y prestaciones, de carácter técnico, adscrita al Ministerio de Hacienda y Crédito Público, cuyas funciones serán de intervención del Estado con el fin de detectar prácticas asociadas con el lavado de activos. Dicha unidad tendrá como objeto:

La detección, prevención y en general la lucha contra el lavado de activos en todas las actividades económicas, para lo cual centralizará, sistematizará y analizará la información recaudada en desarrollo de lo previsto en los artículos 102 a 107 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero y sus normas remisoras, las normas tributarias, aduaneras y demás información que conozcan las entidades del Estado o privadas que pueda resultar vinculada con operaciones de lavado de activos. (Ley 526 de 1999, art 3)

De acuerdo con dicho objetivo, el artículo 2 del decreto 1497 del 2002 establece que las entidades públicas y privadas pertenecientes a sectores diferentes al financiero, asegurador y bursátil, deben reportar operaciones sospechosas a la UIAF.

Asimismo, la superintendencia de sociedades ha expedido reglamentación particular por medio de circulares jurídicas básicas que han dispuesto los lineamientos para la construcción e

implementación de un sistema de autogestión y prevención del lavado de activos y el terrorismo en las corporaciones privadas, dentro de las cuales pertenece en su ámbito de aplicación el sector de agentes inmobiliarios.

De acuerdo con el capítulo X de la circular básica jurídica de la Superintendencia de Sociedades, las sociedades vigiladas están obligadas a diseñar e implementar un SAGRILAFT, cuando dichas corporaciones pertenezcan al sector real y que acorte del año inmediatamente anterior hayan obtenido ingresos totales iguales o superiores a 40.000 SMLMV. Ahora bien, respecto al sector de agentes inmobiliarios en particular, la superintendencia de sociedades determina que están sujetas al control y vigilancia aquellas empresas del sector inmobiliario que:

En su objeto social puedan desarrollar la actividad inmobiliaria (entendida como la prestación de servicios de intermediación en la compra, venta, permuta o arrendamiento de bienes inmuebles a favor de sus clientes) y que en el año calendario inmediatamente anterior hayan realizado negocios o transacciones en relación con dicha actividad, con personas naturales o jurídicas nacionales o extranjeras de derecho público o privado iguales o superiores a cien (100) SMLMV; y Que, a 31 de diciembre del año inmediatamente anterior, hubieren obtenido Ingresos Totales iguales o superiores a treinta mil (30.000) SMLMV. (Superintendencia de sociedades,2021)

Anudado a ello, el decreto 1736 de 2020, faculta a la SuperSociedades a instruir, en la forma que lo determine, a entidades sujetas a su supervisión, sobre las medidas que deben adoptar para promover la transparencia y ética empresarial en sus prácticas de negocios, para contar con mecanismos internos de prevención de actos de corrupción, al igual que mecanismos de gestión para la prevención del riesgo de lavado de activos, del financiamiento del terrorismo y de financiamiento de la proliferación de armas de destrucción masiva por parte de sus supervisados.

Las políticas de control anteriormente descritas se realizan en paralelo con las medidas adoptadas por el estado desde sus componentes penales y civiles, como se evidencia en el código de extinción de dominio, el cual se establece en el artículo 3 que “La extinción de dominio tendrá como límite el derecho a la propiedad lícitamente obtenida de buena fe exenta de culpa y ejercida conforme a la función social y ecológica que le es inherente.” (Congreso de la República de Colombia, 2014) lo cual deslumbra los lineamientos establecidos en la constitución de 1991 que se materializan en la ley, y le otorgan un carácter obligatorio a los componentes de la propiedad inmobiliaria que deberán ser supervisados por la administración pública.

En conclusión, la normatividad que se desglosa se encuentra dirigida a la lucha contra el lavado de activos y financiamiento al terrorismo en el sector inmobiliario en Colombia, lo cual se consolidada por medio de los principios y lineamientos otorgados por los entes internacionales, y posterior materialización en el ordenamiento jurídico colombiano, con la creación de entidades claves como Superintendencia de Sociedades y la Unidad de Información y Análisis Financiero, quienes son las encargadas desde los aspectos corporativos y empresariales, el poder de inspección y vigilancia sobre las empresas de este sector económico en particular

3. Método

El método utilizado en esta investigación es sistemático, ya que se busca llevar a cabo un análisis del esquema establecido en el ordenamiento jurídico colombiano para la prevención y gestión del riesgo del lavado de activos y financiación del terrorismo en el Sector Inmobiliario en Colombia. Por medio de los lineamientos jurídicos establecidos por el Estado, a través de sus entidades administrativas y legislativas, con el fin de evitar este tipo de conductas delictivas.

Para llevar acabo lo anterior, se usan herramientas de tipo básico con un nivel de conocimiento descriptivo que permiten determinar una temática y explicarla desde el enfoque que se determine para la investigación, dado que *“La investigación descriptiva se enmarca dentro de la metodología no experimental Y, como su propio nombre indica, consiste en describir una situación real natural mediante la observación sistemática no participante”* (García Sanz y García Meseguer, 2012), siendo así una herramienta que permite realizar un estudio analítico y de recopilación de datos que permitan resolver el interrogante, de cuál es el lineamiento jurídico establecido para el sector inmobiliario en el país, en aras de prevenir el riesgo del lavado de activos y financiación del terrorismo, en esta industria económica.

Esta investigación además opta por ser de enfoque cualitativo, debido a que tiene como objetivo abordar desde diferentes enfoques conceptuales el sistema jurídico que rige al sector de agentes inmobiliarios en Colombia, para de esa manera determinar un esquema jurídico claro para este sector económico en particular.

Ahora bien, el Diseño Metodológico para desarrollar dicha investigación se dividirá en tres puntos correlacionados: conceptual, normativo y practico. Dado que se iniciará la investigación definiendo cual es el sector inmobiliario en Colombia y cuáles son las políticas de prevención de lavado de activos y financiación del terrorismo en el sistema jurídico colombiano, a partir de ello, se buscará definir los parámetros legales específicos para la prevención de lavado de activos y financiación del terrorismo aplicables a este sector económico en particular, por último, una vez se evidencie el alcance de estos componentes jurídicos, se buscará determinar con certeza cuál es el margen de cobertura jurídico establecido para el sector inmobiliario en Colombia, conforme a la prevención de

lavado de activos y financiación del terrorismo. Esta investigación se realizará por medio de herramientas bibliográficas, tales como bases de datos académicas, el sistema de gestión documental de la Superintendencia de Sociedades, así como la jurisprudencia de las altas cortes y las leyes establecidas por el congreso de la república, para la materia en cuestión, de tal forma que se logre articular la cantidad de información necesaria en aras de resolver la problemática planteada.

La entrega de resultados será realizada de forma secuencial, de acuerdo con los parámetros trazados por el departamento de investigación de la Universidad Santo Tomás, en el margen de la realización de la tesis como opción de grado en la carrera de Derecho. De tal forma, que el producto final será un estudio descriptivo del esquema jurídico en materia de prevención y autogestión del riesgo de lavado de activos y financiación del terrorismo en el sector de agentes inmobiliarios en Colombia.

Las Fuentes de Información usadas para la realización de esta investigación serán de tipo secundarias, debido a que se extraen de la interpretación del concepto y posterior implementación en la realidad. Así mismo, se utilizarán técnicas documentales, entre ellas se encuentra el análisis normativo, los conceptos emitidos por las autoridades administrativas y el análisis jurisprudencial, destacándose, las circulares jurídicas básicas emitidas por la superintendencia de sociedades, como órgano administrativo de control y vigilancia sobre las corporaciones privadas en Colombia en materia de gobierno corporativo, transparencia y ética empresarial

Capítulo 1. Antecedentes socioeconómicos que dieron lugar a la creación de la normatividad sobre la prevención de lavado de activos y financiación del terrorismo en el sector de agentes inmobiliarios en Colombia.

El sector de agentes inmobiliarios en Colombia es de gran relevancia en el ámbito social y económico del país, debido a que su objeto social gira entorno a la comercialización de bienes inmuebles, que, al ser un servicio esencial en el diario vivir de los habitantes, se constituye en una necesidad primaria que integra todas las esferas sociales. Ya que, desde los hogares con mayor capacidad económica hasta aquellos que cuentan con oportunidades limitadas, requieren la prestación del servicio de intermediación, en el cual se gestiona la compra y venta de bienes inmuebles, así como la formalización y administración de los contratos de arrendamiento, de igual manera, esta actividad comercial no se limita únicamente a suplir la necesidad de vivienda, ya que en diversos casos, se recurre a los agentes inmobiliarios con la intención de invertir en bienes inmuebles, siendo así un ámbito de trascendencia nacional.

De acuerdo con lo anterior, este mercado suple una necesidad relevante en la sociedad, por tanto, se encuentra en constante crecimiento e impacto en el ámbito económico del país. La relevancia del sector para la economía nacional ha sido ratificada por el presidente de la Federación Colombiana de Lonjas de Propiedad Raíz (Fedelonjas), Mario Ramírez, al afirmar que el sector de agentes inmobiliarios es “el cuarto rubro más grande, con una participación de 8,83% del PIB Nacional. Asimismo, este sector ha crecido en promedio un 3% durante más de 13 años, demostrando estabilidad y consistencia en el mercado” (Marío Ramírez, 2025), lo que evidencia su duradera relevancia y contribución al producto interno bruto del país.

Como demostración de lo anterior, el DANE mediante el concepto identificado con el número 202510025864 del 11 de abril de 2025, presentó la siguiente tabulación, en la cual se muestra la tasa de crecimiento en volumen del valor agregado de las actividades inmobiliarias durante los últimos diez años, con un promedio de crecimiento del 2,682 %.

Figura 1. *Tasas de crecimiento en volumen del valor agregado de las actividades inmobiliarias.*
Tomado de DANE, 2024

2015-2024pr

Divisiones CIU Rev. 4 A.C. 61 agrupaciones	Concepto	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023 ^p	2024 ^{pr}
89	Actividades inmobiliarias	3,19	3,53	3,05	3,97	3,25	1,44	2,50	2,04	1,94	1,91

Fuente: DANE, Cuentas Nacionales

p: cifra provisional

pr: cifra preliminar

Figura 2. *Participación porcentual del valor agregado de las actividades inmobiliarias en el PIB-Valores corrientes.*

Tomado de DANE, 2024

2015-2024pr

Divisiones CIU Rev. 4 A.C. 61 agrupaciones	Concepto	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023 ^p	2024 ^{pr}
89	Actividades inmobiliarias	8,68	8,76	8,80	8,79	8,72	9,52	8,29	7,13	7,21	7,40

Fuente: DANE, Cuentas Nacionales

p: cifra provisional

pr: cifra preliminar

Estos datos reflejan la estabilidad y constancia del crecimiento del sector inmobiliario en la economía nacional, consolidándose como un componente constante del PIB. Bajo este crecimiento estable, su participación demuestra un papel fundamental en el desarrollo económico del país.

Ahora bien, las movilizaciones poblacionales del campo a la ciudad han en el aumento de la demanda sostenido a lo largo de los años, marcando una tendencia demográfica y creciente urbanización, un informe del DANE concluye que:

La transición urbana en Colombia representó el cambio entre una sociedad predominantemente rural a una donde la mayor parte de la población reside en zonas urbanas. Las grandes capitales del país ya superan ampliamente el 90 por ciento de nivel de urbanización, un patrón que se ha consolidado a partir de la segunda mitad del siglo XX y hasta las primeras dos décadas del presente siglo. (DANE, 2021)

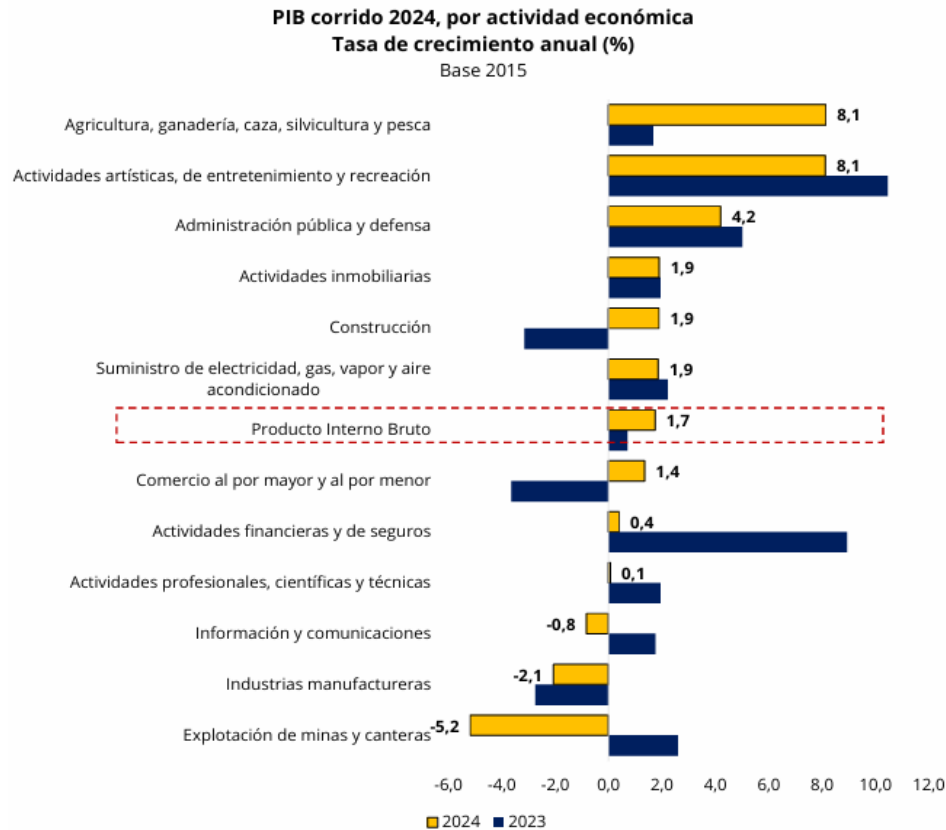
Lo cual ha impactado positivamente en el mercado de agentes inmobiliario, generando así un crecimiento en el sector, que responde a la necesidad de la población. La revista America Retail, manifiesta:

La economía colombiana continúa su proceso de reactivación tras cerrar 2024 con un crecimiento del 1,7%, un avance significativo respecto al 0,7% registrado en 2023. Aunque sigue siendo una de las tasas más bajas del siglo, el repunte en la actividad económica ha traído consigo un impulso al sector inmobiliario, que logró un crecimiento del 1,9% en el último año. Este desempeño reafirma la importancia del mercado inmobiliario como uno de los principales motores de la economía colombiana. (America Retail, 2024).

Lo cual, demuestra que el avance de la economía nacional se refleja en el crecimiento del sector de agentes inmobiliarios, como indicador de su importancia en este ámbito.

Ahora bien, La Asociación Nacional de Comercio Exterior (ANALDEX) en su “Informe Producto Interno Bruto IV Trimestre de 2024” denota el siguiente cuadro comparativo, en el cual se evidencia el crecimiento de las principales actividades económicas del país que contribuyen a calcular el IPB anual.

Figura 3. Informe PIB: Trimestre IV del 2024
Tomado de ANALDEX, 2024



De acuerdo con el informe presentado por ANALDEX, el sector de agentes inmobiliarios registró un crecimiento del 1,9% en el 2024, manteniendo una evolución positiva en la economía nacional, aunque a un ritmo moderado en comparación con sectores como la agricultura y recreación, su desempeño está por encima del promedio del PIB nacional (1,7%), la estabilidad de su crecimiento sugiere una demanda sostenida de bienes inmuebles, impulsada por la urbanización y la inversión en vivienda.

Debido a estas cifras, expertos en análisis del sector, argumentan que el sector de agentes inmobiliarios en Colombia “se perfila como uno de los más prometedores para los próximos cinco años, con un crecimiento anual esperado del 3%, superando las expectativas

generales del PIB.” (La nota económica, 2024) A razón del incremento de la demanda tanto en la compra y venta de viviendas usadas, como en el mercado de arrendamiento, fundamentado en la baja de las tasas de interés, que fomenta en mayor medida la adquisición o posesión material de este tipo de inmuebles.

Así pues, es menester destacar el papel fundamental que cumplen los agentes inmobiliarios en el creciente desarrollo de estas empresas enfocadas en la compra y venta de inmuebles en el país, de acuerdo al artículo 1340 del Código de Comercio, el agente inmobiliario en sus labores de corretaje, se define como aquella persona que “por su especial conocimiento de los mercados, se ocupa como agente intermediario en la tarea de poner en relación a dos o más personas, con el fin de que celebren un negocio comercial.” (Código de comercio de Colombia, 1971). Por tanto, se constituye como una pieza clave en el adecuado desarrollo de las actividades dispuestas por este mercado en específico, al ser ese canal de comunicación entre la oferta y su demanda potencial materializada en los clientes, incrementando así la distribución de la economía en el país.

Ahora bien, el desarrollo de esta comercialización se realiza generalmente por medio de un contrato de corretaje, en el cual, de acuerdo con el artículo 1340 del código de comercio y artículos siguientes, es un contrato de naturaleza comercial mediante el cual se gestiona la intermediación entre dos partes de un negocio jurídico, el cual puede ser verbal o escrito y no requiere solemnidad alguna para que este nazca a la vida jurídica.

Por su parte, la corte suprema de justicia por medio de la sentencia SC008-2021, define el contrato de corretaje como:

El corretaje, regulado en los artículos 1340 a 1353 del Código de Comercio, es un contrato en virtud del cual una parte llamada corredora, experta y conocedora del mercado,

contrae, para con otra denominada cliente, encargante o proponente, a cambio de una comisión, la obligación de gestionar, promover, inducir y propiciar la celebración de un negocio poniéndola en conexión con otra u otras, sin tener vínculos de colaboración, dependencia, mandato o representación con alguna de ellas. (Corte Suprema de Justicia, 2021)

En dicha sentencia, la Corte Suprema de Justicia (2021) estableció las características del contrato de corretaje, señalando que “se trata, por ende, de un contrato mercantil típico, nominado, consensual, bilateral, principal, autónomo e independiente, oneroso, conmutativo y de libre discusión”.

Por tanto, en se concluye que el mercado de agentes inmobiliarios consiste en una intermediación, en el que el corredor actúa como un medio intermediario entre las partes interesadas en el negocio jurídico, dejando de lado figuras como el mandatario y el representante. De acuerdo con lo anterior, el magistrado de la Corte Suprema de Justicia, Edgar Vilamil Portilla, en la sentencia 11001-3103-013 - 2001-00900-01 del 9 de febrero de 2011, definió la funcionalidad de la figura del “corretaje” en la dinámica inmobiliaria como:

La actividad de dicho intermediario se reduce, exclusivamente, a facilitar el encuentro de dos o más sujetos que tienen la voluntad de contratar; esto viene a indicar que en desarrollo de tal labor el corredor obra como un puente conductor o, si se quiere, como un vaso comunicante entre quien tiene la intención de ofrecer un bien o prestar un servicio, y aquél que desea hacerse a él.

Acontece que el corredor facilita la complementación de las economías de los contratantes, porque su conocimiento le permite saber de las necesidades comunes y esa es, precisamente, la importancia de su gestión en el desarrollo del negocio, misma

que no puede detener una vez ha desatado la iniciativa, pues el acuerdo de voluntades ya no depende de su actividad, sino de los deseos y expectativas de los contratantes.

Por lo mismo, no se puede cargar al corredor con obligaciones ajenas al contacto, como la de mantenerse en vigilia para la realización efectiva del mismo, pues su función es puramente genética, por lo que se descarta que deba alimentar con denuedo el proceso de convicción de los contratantes sobre las bondades de la celebración del acto.(Corte Suprema de Justicia, 2011)

Una vez concluida dicha función, el derecho a la remuneración nace “cuando los terceros concluyen el contrato y entre éste y el acercamiento propiciado por el corredor, existe una relación necesaria de causa a efecto”, según lo expresado por Luis Armando Tolosa, en Sentencia SC17005 del 12 de diciembre de 2014. Sin embargo, dicha reclamación, de acuerdo con lo señalado por la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia en la sentencia SC008-2021 del 25 de enero de 2021, debe ir acompañada de una demostración de que dicho negocio jurídico se debe a la labor de promoción y aproximación de las partes. Ahora bien, en caso de que no se cumpla dicha labor, no genera remuneración la inversión de tiempo y/o dinero que hubiese podido realizar el agente inmobiliario, ya que es un negocio de resultados.

El impacto del movimiento financiero que genera el sector de agentes inmobiliarios a nivel nacional, si bien se fundamenta en la intermediación compra y venta de bienes inmuebles, no se limita únicamente a ello, su creciente participación en la generación de empleos en Colombia es uno de los grandes aportes que hace al desarrollo socioeconómico del país, pues “El sector inmobiliario genera más de 350,000 empleos en todo el país, según cifras del DANE.” (América Retail, 2024) Lo cual enaltece en mayor medida la condición fundamental que posee este nicho económico para el desarrollo estructural del país.

Si bien el crecimiento de este sector beneficia a la economía colombiana, la dinámica del comercio hace que sea vulnerable a diversas actividades ilegales, debido a que no existe una normativa que regule el precio de los bienes inmuebles, ni su forma de pago, lo cual genera vacíos jurídicos, que dan espacio para que los grupos al margen de la ley cometan actos delictivos como el lavado de activos. En los casos con mayor relevancia en los últimos meses, es el de Loany Lismeiry Ortiz Nova, señalada como la principal cabecilla de una red criminal desmantelada el pasado 7 de febrero en el marco del Caso Guepardo. De acuerdo con el periódico Diario Libre, la estafa que promovía la presunta criminal consistía en la promoción y suplantación de la marca: MAX en proyectos inmobiliarios fraudulentos, atrayendo compradores desde República Dominicana, Puerto Rico, Estados Unidos y Europa, con la finalidad de lavar activos de la banda delincuencia "Guepardo".

Por otra parte, se destaca el caso de Alias "La Tía", hija de Pablo Elías Delgadillo Buitrago, también conocido como alias "Ulises Mendoza", un esmeraldero vinculado a las extintas Autodefensas Unidas de Colombia (AUC), de acuerdo con el periódico INFOBAE, las investigaciones revelaron que:

Diana Marcela Delgadillo Murcia lideró un esquema de lavado de activos que involucró una suma superior a los 45.000 millones de pesos colombianos (aproximadamente 11.2 millones de dólares). Este dinero habría sido canalizado a través de empresas en Reino Unido y Colombia, utilizando complejas redes financieras para ocultar el origen ilícito de los fondos.

Entre los delitos que se le atribuyen, destaca la desviación de 18.000 millones de pesos (4.5 millones de dólares) que, en lugar de ser invertidos en la Bolsa Mercantil de Colombia, fueron utilizados para adquirir bienes de lujo como vehículos de alta

gama, apartamentos exclusivos y un lote en Sabaneta, Antioquia. (Daniel Esteban Reyes, 2025)

Esto demuestra que el uso de bienes raíces como mecanismo para el lavado de activos se ha convertido en una estrategia común dentro de las redes de crimen financiero, como se expone en el caso de alias “La tía” y Loany Lismeiry Ortiz. Este fenómeno representa un desafío para las autoridades, que deben fortalecer los mecanismos de supervisión y transparencia en las transacciones inmobiliarias, asegurando que el sector no se convierta en un refugio para actividades delictivas que afectan la estabilidad económica y la seguridad del país.

El lavado de activos es una actividad que permea a todos los países a nivel mundial; por consiguiente, en Latinoamérica, hay diferentes países que han desarrollado una normativa específica para el sector inmobiliario, los cuales han creado disposiciones y normativas especializadas para regular el ejercicio de la actividad profesional de agente inmobiliario, ya se carreado por medio de una persona natural o jurídica que se dedique a realizar este tipo de actividad comercial.

Brasil sobresale a nivel latinoamericano por su estructurada regulación encaminada en proveer mecanismo jurídicos que dictaminen el ejercicio de la profesión de agentes inmobiliarios, La ley N 6530 de 1978 determina el ejercicio de la profesión del corredor de bienes raíces, especificando que personas naturales y jurídicas que busquen ejercer esta profesión mediante la intermediación en la compra, venta, permuta y arrendamiento de bienes inmuebles deben registrarse ante el Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI CRECI) creado por medio de la ley N 4116 de 1962, el cual es el ente encargado de emitir y monitorear las licencias federales otorgadas, así como supervisar el ejercicio de esta profesión

por medio de prácticas éticas encaminadas a la protección del consumidor, al ser un órgano dotado de personalidad jurídica con autonomía administrativa vinculado al Ministerio del trabajo del país

Además, El decreto N 81871 de 1978, que reglamenta la ley N 6.530 de 1978 establece que el ejercicio de la profesión de corredor de la propiedad inmobiliaria a nivel nacional únicamente será permitido al titular del título técnico en transacciones inmobiliarias inscrito en el Conselho Federal de Corretores de Imóveis (CRECI), dicho organismo, cuenta por medio de esta ley con la facultad de dar creación y supervisar los consejos regionales encaminados a regular esta actividad de manera más específica a nivel interno de cada estado del país.

Asimismo, Brasil además de las regulaciones específicas para los profesionales encaminados a llevar a cabo esta actividad económica, dispone que las personas naturales o jurídicas que ejerzan actividades de promoción inmobiliaria, comercialización y compra y venta de inmuebles están sujetos a las regulaciones descritas en la Ley N 9613 de 1998 que tiene como objeto la reglamentación de los crímenes de lavado de activos u ocultación de bienes derechos y valores. Dicha Ley da creación al Consejo de Control de Actividades Financieras (COAF) el cual es el organismo especializado en la supervisión y prevención de crímenes encaminados al lavado activos y financiación del terrorismo en el país, al cual están sujetos todos aquellos profesionales dedicados a la actividad inmobiliaria.

En el mismo sentido, Uruguay, por ejemplo, destaca por su robusto marco legal encaminado a la regulación de esta actividad económica, al tener como requisito la inscripción en el registro nacional de operadores inmobiliarios creado por medio de la Ley N 20380 promulgada en el año 2024, que tiene como objeto regular el ejercicio de la actividad

profesional inmobiliaria, distinguiendo aquellas personas naturales dedicadas a esta profesión, designados como agentes, corredores o brókeres, así como aquellas empresas prestadores de servicios inmobiliarios, detalladas en esta ley.

La norma determina los derechos específicos que tienen los operadores inmobiliarios matriculados, así como sus obligaciones y prohibiciones con las correspondientes sanciones que su incumplimiento puede acarrear, a su vez regula las facultades que posee la Comisión Honoraria creada para la supervisión y vigilancia de las actividades de este nicho económico, que funciona en el ámbito del Ministerio de Educación y Cultura del país.

Los requisitos expuestos en la Ley N 20380 de 2024 para la inscripción en el registro nacional de operadores inmobiliarios que deben cumplir las personas naturales que buscan prestar esta actividad en el país están detallados en el artículo 9 que dispone:

A Ser mayor de edad, ciudadano legal o natural uruguayo, o extranjero con residencia legal otorgada por la Dirección Nacional de Migración del Ministerio del Interior y no estar impedido para ejercer el comercio. B. Acreditar la aprobación de los cursos de operador inmobiliario reconocidos por el Ministerio de Educación y Cultura, los que deberán ser instruidos de forma presencial o remota, asegurando el mayor acceso. C. Acreditar la inscripción en los organismos fiscales y de la previsión social. Estar registrado como sujeto obligado en el organismo de control de lavado de activos y financiamiento del terrorismo, cuando corresponda conforme a la Ley N° 19.574, de 20 de diciembre de 2017. D. No haber sido condenado por delitos contra la fe pública o contra la propiedad. (Ley N 20380 de 2024, Brasil)

De igual manera, aquellas personas jurídicas que busquen ser inscritas en este registro nacional de operadores inmobiliarios, deben tener como requisito mínimo un representante que

cumpla con las disposiciones anteriormente descritas del Artículo 9 de esta Ley de “Regulación De La Actividad De Los Operadores Inmobiliarios” N 20380 de 2024, dicho representante puede ser vinculado con la empresa o persona jurídica en cuestión “mediante un contrato de arrendamiento de servicios, agente, o cualquier otro que las partes acuerden, siempre que dicho representante asuma la responsabilidad personal y solidaria por los actos realizados por la persona jurídica operador inmobiliario atinentes a su actividad.”

Así pues, es notable como el gobierno uruguayo ha determinado medidas específicas que los agentes inmobiliarios deben acatar para cumplir a cabalidad con sus actividades, y estas además de las expuestas anteriormente respecto al registro que se debe llevar a cabo, determinan medidas de prevención para el Lavado de activos y financiación del terrorismo en el país, como lo determina el acápite C del artículo 9 de la ley N 20380 de 2024 anteriormente desarrollada, la cual establece que aquellas personas naturales y el representante de las personas jurídicas deben estar inscritos en el Registro de Sujetos Obligados del Sector No Financiero de la Secretaría Nacional para la Lucha contra el Lavado de Activos y el Financiamiento del Terrorismo (SENACLAFT), el cual es el organismo gubernamental encargado de la prevención del cometimiento de este tipo de actividades delictivas enfocadas en el lavado de bienes ilícitos y su potencial uso para la financiación de actividades terroristas.

De igual manera, esta obligación es descrita en la Ley Integral Contra El Lavado De Activos N 19574 de 2018. que da creación a este organismo, al determinar en su artículo 13 que son sujetos obligados no financieros a actuar conforme a las disposiciones previstas en la ley “B) Las inmobiliarias, promotores inmobiliarios, empresas constructoras y otros intermediarios en transacciones que involucren inmuebles, con excepción de los arrendamientos.”

Dando así creación a un marco regulatorio robusto que determina parámetros claros para el desarrollo de la actividad inmobiliaria en búsqueda de un ejercicio profesional y guiado por las medidas de protección adecuadas, tanto en el desarrollo efectivo de la profesión como en su labor de mitigar los riesgos de consecución de lavado de activos y financiación del terrorismo en el país por medio de este nicho económico.

El gobierno colombiano, siguiendo el ejemplo de estos países, ha realizado diferentes iniciativas enfocadas en regular el sector de agentes inmobiliarios por medio de nuevas medidas legislativas, el más claro ejemplo de ello es el proyecto de ley 124 del 2017 *“Por medio del cual se dictan normas en intervención económica del Estado en la economía en materia de intermediación inmobiliaria y se establecen otras disposiciones en materia de control de calidad en la prestación de tales servicios”* (Proyecto de ley 124, 2017). La necesidad de este proyecto radica en que, a diferencia de otros países, como los descritos anteriormente, Colombia no cuenta con un cuerpo especializado de normas que brinde una adecuada regulación de las relaciones entre propietarios de inmuebles, compradores y el ejercicio de intermediación entre estas partes.

En respuesta a estos requerimientos, el proyecto de ley propondría regular los intermediarios inmobiliarios que operaran en el territorio nacional, con el fin de establecer sus derechos y obligaciones, así como mecanismos de protección que mitigaran los riesgos sociales derivados de actividades delictivas como el lavado de activos y su consecución en el financiamiento de acciones terroristas. Asimismo, se establecían medios de control claves para la identificación de los asesores inmobiliarios, los cuales se debían certificar en una entidad de control estatal, y se describía a detalle las modalidades de intermediación y el tipo de formalización del negocio jurídico a realizar.

Sin embargo, este proyecto de ley no fue aprobado por el Congreso de la República, lo que imposibilitó la adopción de un marco legislativo específico para regular el ejercicio de la intermediación en materia inmobiliaria. Como consecuencia de ello, Colombia continúa careciendo de una legislación clara en este ámbito, limitándose a las obligaciones que establece el Código de Comercio, en el artículo 19, la cual manifiesta que todo comerciante deberá tener: Matricula del registro mercantil, inscripción del registro mercantil en los libros, actas y/o documentos que la ley exige para su formalización, llevar la contabilidad regular, conservar la documentación correspondiente a sus actividades, denunciar ante el juez competente la cesación en el pago corriente de las obligaciones mercantiles y abstenerse de ejecutar actos de competencia desleal, que si bien son controles generales que establece el Estado, no están diseñados para la mitigación del riesgo delictivo en el sector de agentes inmobiliarios. que genera un vacío jurídico que favorece a la informalidad y aumenta el riesgo de que esta actividad económica sea utilizada como un mecanismo para la consecución de crímenes de lavado de activos, estafa e incluso, medios de inversión para el financiamiento del terrorismo.

En conclusión, el mercado inmobiliario en Colombia se destaca entre los sectores productivos con mayor relevancia y fortalecimiento económico a nivel nacional, debido a que corresponde a una necesidad básica de la sociedad; no obstante, dicho sector carece de una vigilancia y control adecuada por parte de los organismos públicos, en comparación con otros países de Latinoamérica, lo que permite que estas labores sean parte de las prácticas ilícitas de grupos al margen de la ley. La comparación con otras jurisdicciones remarca la deficiencia normativa frente a los estándares internacionales.

Evidencia de lo anterior, se demuestra en casos recientes de instrumentalización del sector inmobiliario por parte de organizaciones criminales, que pretenden aprovechar la

informalidad de la labor para “blanquear” capitales con orígenes ilegales. Frente a este panorama, iniciativas de legislación como el proyecto de ley 124 de 2017, son importantes para el desarrollo del sector, y así garantizar la formalización del agente inmobiliario, la trazabilidad de las operaciones y la proyección a la sociedad.

Capítulo 2. Analizar el fundamento jurídico del Sistema de Autocontrol y Gestión del Riesgo de Lavado de Activos en Colombia, con especial énfasis en el SAGRILAF.

Ante la magnitud de las implicaciones de los delitos de lavado de activos, financiamiento al terrorismo y financiación de armas de destrucción masiva, los organismos de vigilancia y entidades de control empresarial se vieron en la necesidad de implementar mecanismos de fortalecimiento en prevención, detección y vigilancia de estas actividades ilícitas. Especialmente, los países afectados de forma relevante como Colombia, que han desarrollado una evolución normativa de los sistemas de control integral de riesgos de lavado de activos (LA), financiamiento al terrorismo (FT) y Financiamiento de la Proliferación de Armas de Destrucción Masiva (FPADM).

En 1995, Colombia expide el estatuto anticorrupción (Ley 190 de 1995), por el cual “se dictan normas tendientes a preservar la moralidad en la Administración Pública y se fijan disposiciones con el fin de erradicar la corrupción administrativa”. Dicha norma establece los primeros hitos de las exigencias para los servidores públicos a nivel de transparencia y control. Esta ley, introduce en el artículo 31 el delito de “Receptación, legalización y ocultamiento de bienes provenientes de actividades ilegales.” El cual manifiesta lo siguiente:

ARTÍCULO 31- El artículo 177 Del Código Penal quedará así:

"ARTÍCULO 177. - Receptación, legalización y ocultamiento de bienes provenientes de actividades ilegales.

El que fuera de los casos de concurso en el delito oculte, asegure, transforme, invierta, transfiera, custodie, transporte, administre o adquiera el objeto material o el producto de este o les dé a los bienes provenientes de dicha actividad apariencia de legalidad o los legalice, incurrirá en pena de prisión de tres (3) a ocho (8) años, siempre que el hecho no constituya delito sancionado con pena mayor. (...) (Ley 190 de 1995).

Esta normativa se refiere directamente al lavado de activos tanto en servidores públicos como en personas naturales, debido a que se entiende que esta actividad antijurídica es un delito contra la administración pública y la moral de la sociedad en general, lo cual es sancionado hasta con 12 años de prisión de acuerdo con su gravedad punitiva, conforme a lo expresado en el párrafo siguiente del artículo:

La pena imponible será de cuatro (4) a doce (12) años de prisión si el valor de los bienes que constituye el objeto material o el producto del hecho punible es superior a mil (1.000) salarios mínimos legales mensuales vigentes al momento de la consumación del hecho. (...) (Ley 190 de 1995).

En línea con la esfera penal, la ley 599 del 2000 (Código penal) tipifica de forma expresa los delitos de lavado de activos, financiación del terrorismo y otros delitos relacionados, por medio del artículo 323, artículo 345 y siguientes. Lo cual, reafirma el compromiso del estado contra el crimen organizado, ya que sanciona a nivel punitivo estas actividades delictivas que practican las bandas criminales, lo cual evidencia el fortalecimiento de la normativa conforme a los estándares internacionales al ejercer unas políticas públicas basadas en la legitimidad del delito ante el sistema penal.

Ahora bien, desde la esfera corporativa, mediante la ley 526 de 1999 se crea la Unidad de información y Análisis Financiero (UIAF), como una entidad especializada con personería jurídica autónoma, con la finalidad de ser el organismo de vigilancia e investigación en la lucha contra el lavado de activos en todas las actividades económicas que se desarrollan en el país (Artículo 3 de la ley 526 de 1999). Una de las funciones principales de esta unidad se centra en “Diseñar las políticas para la detección, prevención y en general la lucha contra el lavado de activos en todas sus manifestaciones.” (ley 526 de 1999). Lo cual, le permite a la unidad gestionar diversas disposiciones y recomendaciones integradas con el Grupo de Acción Financiera Internacional (GAFI). Esta función es esencial, debido a que le otorga un alcance completo ante todas las corporaciones a nivel nacional independientemente de su actividad económica, lo que permite abordar de forma integral los diversos riesgos que se puedan presentar en materia de lavado de activos, la financiación al terrorismo y la financiación de la proliferación de armas de destrucción masiva (LA/FT/FPADM).

En línea con lo anterior, el gobierno colombiano expide el decreto 3420 del 2004 el cual fortalece la Comisión de Coordinación Interinstitucional para el Control del Lavado de Activos, debido a que designan al interior de la comisión a los altos directivos de la nación (Los ministros) y a la fiscalía general de la nación, con el objetivo de “proponer políticas en relación con el cumplimiento de las normas legales sobre prevención y control de las conductas asociadas con el fenómeno del lavado de activos, el enriquecimiento y financiación de las organizaciones criminales y terroristas, tanto para la acción estatal como de los particulares.” (Decreto 3420 del 2004). Esto sentó las bases para el establecer las responsabilidades de los particulares en la prevención de los activos delictivos LA/FT y su obligatoriedad de denuncia y reporte ante los organismos correspondientes.

No obstante, desde las entidades de administración pública como la Superintendencia de Sociedades, Superintendencia de Transporte, Superintendencia Financiera, Superintendencia de Vigilancia y la Superintendencia de Economía Solidaria, en el marco de las políticas y recomendaciones para mitigar el riesgo de LA, la Superintendencia Financiera de Colombia expide la Circular Externa 061 DE 2007, modificando así al Capítulo Décimo Primero del Título I de la Circular Básica Jurídica adoptado mediante la Circular Externa 022 de 2007 denominado “Instrucciones Relativas a la Administración del Riesgo de Lavado de Activos y de la Financiación del Terrorismo”, la cual generó el primer hito al establecer un régimen de obligatoriedad que determina un SARLAFT para las corporaciones financieras vigiladas de acuerdo al Decreto 663 de 1993, “Por medio del cual se actualiza el Estatuto Orgánico del Sistema Financiero y se modifica su titulación y numeración”, mediante el ajuste del sistema de control interno (SCI) bajo los requisitos de estándares mínimos conforme a el tamaño de la organización, en consideración del número de empleados, valor de los activos e ingresos, recursos captados del público, número de sucursales o agencias, entre otros.

Cabe resaltar, que en cumplimiento al principio de integralidad que prioriza los sistemas de vigilancia y control, la Superintendencia de Vigilancia se sumó a la lucha contra los delitos LA/FT/FPADM, en seguimiento a lo planteado por la Superintendencia Financiera, por medio de la circular externa 0000245 del 14 de febrero de 2024 mediante la cual se introduce la obligatoriedad de la implementación del SARLAFT para empresas transportadoras de valores, empresas de vigilancia y seguridad privada con armas y sin armas, cooperativas de vigilancia y seguridad privada, empresas brindadoras de vehículos, empresas arrendadoras de vehículos blindados, servicios comunitarios de vigilancia y seguridad privada, empresas de capacitación y entrenamiento en vigilancia y seguridad privada, empresas de asesoría, consultoría e

investigación en seguridad, y empresas de fabricación, instalación, comercialización y utilización de equipos para vigilancia y seguridad privada y departamentos de seguridad

Este sistema, también llamado “SARLAFT 2.0”, tiene como objetivo establecer lineamientos precisos de acuerdo a los riesgos propios del negocio del sector de Vigilancia y Seguridad Privada, con la finalidad de implementar de manera obligatoria el Sistema de Administración del Riesgo de Lavado de Activos, Financiación del Terrorismo y Financiación de la Proliferación de Armas de Destrucción Masiva, conforme a los estándares nacionales e internacionales, con el propósito de prevenir la ocurrencia de este tipo de actividades delictivas, lo cual, les permite a las empresas que están bajo este sistema de obligatoriedad monitorear los riesgos de acuerdo a su operación, zonas geográficas, contrapartes y beneficiarios finales, mitigando así los impactos negativos de orden legal, operativo, reputacional o de mercado.

En línea con lo anterior, la Superintendencia de Economía Solidaria se suma a las entidades que obligan a las empresas que se encuentran en su supervisión a implementar el SARLAFT por medio de la circular externa No. 38 que modifica el título V de la circular básica jurídica de la entidad, con la finalidad ajustar los lineamientos correspondiente al reporte ROS ante la UIAF, las personas políticamente expuestas y el reporte de transacciones realizadas por las organizaciones vigiladas por esta entidad.

Así pues, las superintendencias evidenciaron la necesidad de atender las especialidades de los negocios que vigilaban, lo cual llevo a la Superintendencia de Transporte a expedir el Sistema Integral para la prevención y control del lavado de activos, la financiación al terrorismo y financiamiento de armas de destrucción masiva “SIPLAFT” mediante la resolución 74854 de 2016, la cual es aplicada para las empresas habilitadas para el transporte terrestre automotor de carga, bajo esta normativa, estas corporaciones se vieron en la obligatoriedad de implementar

políticas y procedimientos orientados al conocimiento de las partes interesadas, manejo máximo de efectivo, supervisión de los países de mayor riesgo y capacitación a todos sus vinculados, adicional al reporte ante la UIAF, en el cual el administrador del sistema, el oficial de cumplimiento, deberá reportar de forma trimestral ante esta entidad, y en caso de reportes de operaciones sospechosas, deberá alertar a la Fiscalía General de la Nación. Cabe destacar, que, en esfuerzo por mejorar dicho sistema, la Superintendencia de Transporte migró la implementación del SARLAFT, mediante la Resolución No 2328 del 6 de marzo de 2025.

Por otra parte, la superintendencia de notariado y registro, en la circular externa No. 1536 del 2013, ordenó la implementación del Sistema para la Prevención y el Control del Lavado de Activos y la Financiación del Terrorismo (SIPLAFT), con el propósito de minimizar el riesgo de que recursos provenientes de dichas actividades ilícitas se incorporen en los procesos de escrituración. El SIPLAFT deberá comprender las actividades que se formalicen mediante escritura pública y contemplar políticas, procedimientos, mecanismos de control e instrumentos orientados a la identificación y verificación de los documentos y de la información suministrada por los usuarios. Este sistema de control tiene una importancia muy relevante debido a que el servicio público notarial tiene un carácter trascendental, en razón de estar destinados a satisfacer de manera continua y obligatoria una necesidad de intereses general e indirectamente muestra indicadores de crecimiento económico conforma a la demanda de actos notariales con cuantías determinadas.

Ahora bien, la Superintendencia de Sociedades, con la finalidad de amplificar la responsabilidad y deber de mitigar los delitos LA/FT, expide la Circular Externa 304-000001 del 6 de abril de 2016, la cual establece formalmente el Sistema de Autocontrol y Gestión del Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo (SAGRLAFT), este sistema disponía que el

régimen de forma general era obligatorio para las empresas que tuvieran activos superiores a 160.000 salarios mínimos mensuales legales vigentes (SMMLV), por tanto debían cumplir las siguientes procedimientos y medidas mínimas:

- a) Identificar las situaciones que puedan generar a la empresa riesgo de LA/FT en las operaciones, negocios o contratos que realiza la empresa.
- b) Establecer procedimientos de debida diligencia.
- c) Reglamentar el manejo de dinero en efectivo al interior de la empresa. (la Circular Externa 304-000001 del 6 de abril de 2016).

Estos estándares mínimos de control están orientados a regular los procesos de vinculación con clientes, proveedores y trabajadores, y el manejo de transacciones que no permiten una trazabilidad completa, como lo es el manejo de efectivo. Estas acciones están orientadas a “reducir la posibilidad de que las operaciones, negocios y contratos que se hayan realizado o se intenten realizar, sean utilizadas para dar apariencia de legalidad a actividades de lavado de activos o para financiar terrorismo.” (Circular Externa 304-000001 del 2016). En caso de que la empresa obligada llegue a tener conocimiento de una operación sospechosa o intentada, esta deberá ser reportada de forma inmediata como un Reporte de Operación Sospechosa (ROS). Se debe tener en cuenta, que no se requiere tener certeza sobre la actividad ni verificar si los recursos provienen de un origen ilícito; basta con que la operación sea calificada como sospechosa, de acuerdo con los criterios establecidos en la Circular, una operación sospechosa se define como:

Aquella que por su número, cantidad o características no se enmarca dentro de los sistemas y prácticas normales de los negocios, de una industria o de un sector determinado y, además, que de acuerdo con los usos y costumbres de la actividad que se trate no ha podido ser razonablemente justificada. (Circular Externa 304-000001 del 2016)

Se debe tener en cuenta que el envío del reporte de operación sospechosa (ROS) ante la UIAF no es excluyente de la realización de la denuncia ante la fiscalía, ni genera ningún tipo de responsabilidad para la empresa que reporta. Adicionalmente, la circular dictamina que los documentos y soportes deberán ser salvaguardados por un mínimo 5 años, ya que deben estar disponibles en caso de ser requeridos por las autoridades.

Ahora bien, para las empresas del sector real vigiladas y controladas por la Superintendencia de Sociedades se sustituyó al SAGRILAFT, por un nuevo sistema de gestión llamado SAGRILAFT, mediante la Circular Externa 100-000016 del 24 de diciembre de 2020, siendo este un modelo orientado a la visión integral de las particularidades del negocio que impactan sobre la mitigación del riesgo de lavado de activos (LA), financiamiento al terrorismo (FT) y Financiamiento de la Proliferación de Armas de Destrucción Masiva (FPADM).

El SAGRILAFT considera la especialidad del negocio en el que se implementa, debido a que tiene en cuenta riesgos propios de la empresa obligada, de acuerdo con la circular externa N° 100-000016 del 24 de diciembre de 2020, se deberá tener en cuenta, el área geográfica en la que opera, el tamaño de la operación y demás particularidades que se describen en la matriz de riesgo. Este sistema evalúa el nivel de gravedad de cada aspecto a considerar, con la finalidad de medir y auditar su mitigación. Las políticas derivadas de esta gestión deberán ser aprobadas por la junta directiva de las empresas o los máximos órganos sociales, de acuerdo con los estatutos de la corporación en cuestión, de igual manera se dictamina que este manual, deberá ser representado y gestionado por un oficial de cumplimiento que cumpla con los estándares establecidos por la circular, que se describen en el numeral 5.1.4.3. de la norma.

El Oficial de Cumplimiento deberá tener un título profesional y acreditar experiencia mínima de seis (6) meses en el desempeño de cargos relacionados con la administración del

SAGRILAFT y, adicionalmente, acreditar conocimiento en materia de administración del Riesgo LA/FT/FPADM a través de especialización, cursos, diplomados, seminarios, congresos o cualquier otra similar, incluyendo pero sin limitarse a cualquier programa de entrenamiento que sea o vaya a ser ofrecido por la UIAF a los actores del sistema nacional de anti lavado de activos y contra la financiación del terrorismo. (circular externa N° 100-000016, 2020).

Esta posición tiene la responsabilidad de gestionar, auditar, implementar, capacitar y reportar todas las novedades correspondientes a las políticas de Riesgo LA/FT/FPADM propias de la empresa, convirtiéndose en el garante de cumplimiento de estas disposiciones, ante el representante legal y la junta directiva de la empresa obligada. Sin embargo, este no exime de responsabilidades a estos administradores de cumplir con las disposiciones descritas en la circular y las que sean asignadas mediante el manual de SAGRILAFT.

El oficial de cumplimiento deberá ser garante de la construcción de unas políticas de cumplimiento que se encuentren fundamentadas en el índice 5.2 de la circular externa N° 100-000016 del 2020, en el cual se describen las etapas del sistema: (i) Identificación del riesgo, (ii) Medición o evaluación del riesgo, (iii) Control del riesgo, y (iv) Monitoreo del riesgo. Estas fases constituyen una pieza central del sistema, ya que se integran los estándares mínimos establecidos por la normativa con las particularidades del negocio en el que se va a ejecutar. Pues, se destaca que no tienen los mismos factores de riesgo el sector inmobiliario, que el sector de servicios jurídicos y/o de construcción.

En consecuencia, al interior de la primera etapa de construcción de las políticas SAGRILAFT en las empresas obligadas, se deben detallar los riesgos LA/FT/FPADM, de acuerdo con las recomendaciones del GAFI y organismos internacionales asociados. Entre los riesgos generales se destacan: Personas naturales o jurídicas que no estén plenamente identificadas;

Nuevos asociados que hayan sido aceptados o vinculados sin verificar previamente el origen de los recursos que aportan; Alto volumen en efectivo sin justificación aparente; 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, entre otros que representan una amenaza a las buenas prácticas empresariales. (Superintendencia de Sociedades, 2020).

Ante estas operaciones sospechosas, se debe establecer un reporte (ROS) ante la UIAF, a través del Sistema de Reporte en Línea (SIREL). En caso de que no se presente operación sospechosa alguna al interior de un trimestre, el oficial de cumplimiento deberá reportar en los siguientes diez (10) días hábiles un informe de “ausencia de ROS” (AROS), por medio de la plataforma anteriormente descrita.

Ahora bien, las omisiones a las disposiciones mencionadas pueden dar lugar a investigaciones administrativas por parte de la Superintendencia de Sociedades, de acuerdo con el caso y la imposición de las sanciones correspondientes a las empresas obligadas, al oficial de cumplimiento, al revisor fiscal y/o a sus administradores. De acuerdo con la ley 222 de 1995, los altos directivos de las empresas obligadas tienen la responsabilidad de atender a los requerimientos impuestos por los entes de control administrativos, y la omisión y/o desatención de ellos, genera una culpabilidad descrita por la superintendencia como: “la falta a un deber objetivo de cuidado que tiene ocurrencia cuándo los destinatarios de una norma jurídica ignoran sus contenidos y desconocen total o parcialmente su materia obligacional.” (Superintendencia de Sociedades, 2024), independientemente del inicio de otras investigaciones a nivel judicial y/o administrativo.

A evidencia de lo anterior, el día 09 de diciembre de 2024, la Superintendencia de Sociedades bajo resolución 200-301325 del 2024 resuelve el recurso de reposición dictado contra la resolución sancionatoria 240- 018309 del 12 de septiembre de 2024 contra FAST MODA S.A.S.

propietarios de marcas como Lily Pink, debido a “el presunto incumplimiento de las funciones incorporadas en el numeral 5.1.4.3.2. del Capítulo X de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia de Sociedades, en lo que respecta al alcance de “Coordinar el desarrollo de programas internos de capacitación”. (Superintendencia de Sociedades, 2024), ya que la dirección de cumplimiento no ejecutó oportunamente el desarrollo de los programas para los administradores, empleados, clientes, proveedores y contratistas de la compañía, ni se ajustaron a los riesgos reales del negocio. Adicionalmente, incurrió en tres cargos más asociados a la evaluación, metodologías de calificación y verificación de procedimientos de debida diligencia, lo cual generó para la empresa un riesgo de ser participe y/o estar involucrada en delitos LA/FT/FPADM. Dado que, desde un punto de vista del factor subjetivo de la responsabilidad administrativa que posee la empresa, la Superintendencia de Sociedades planteó que:

En derecho administrativo sancionador, el factor subjetivo “culpa”, refiere siempre a una omisión de la diligencia debida a los particulares, que se traduce en el desconocimiento al deber de cuidado al que se encontraban obligados, razón por la cual, los destinatarios de las normas jurídicas o actos administrativos tienen el deber de conocer y cumplir sus postulados so pena de actuar con negligencia. (Superintendencia de Sociedades, 2024).

Por tanto, la organización y el oficial de cumplimiento de la empresa debieron responder ante esta omisión de cuidado, marcando así el hito de la primera sanción impuesta a un oficial de cumplimiento en Colombia, en conformidad a las regulaciones dictadas por el SAGRILAF y la ley 222 de 1995.

A modo de conclusión, es notable la evolución normativa de los sistemas de prevención de Lavado de Activos, la Financiación del Terrorismo y la Financiación de la Proliferación de Armas de Destrucción Masiva (LA/FT/FPADM) en Colombia, ya que demuestran la intención del Estado

por fortalecer los mecanismos de vigilancia, control y autorregulación dentro del sector empresarial en cada una de sus especialidades. Por medio de la implementación obligatoria de modelos como el SAGRILAF, que no se basa en una directriz reactiva, sino preventiva, con la finalidad de mitigar los riesgos y variables asociadas de acuerdo con el tipo de empresa. Al ser sistemas basados en un enfoque de riesgos, permiten una gestión más eficaz, ajustada a la realidad empresarial y los estándares internacionales promovidos por la Superintendencia de Sociedades a nivel nacional. En este sistema, los administradores, oficiales de cumplimiento y revisores fiscales juegan un papel clave en la cultura organizacional de la empresa y en la implementación de procedimientos efectivos de debida diligencia.

El SAGRILAF, más allá de representar un requisito para las empresas obligadas, significa una herramienta efectiva y estratégica para proteger a la organización a nivel reputacional, de continuidad del negocio y sostenibilidad

Capítulo 3 Describir el marco normativo aplicable al sector de los agentes inmobiliarios en Colombia en materia de prevención del lavado de activos, financiación del terrorismo y financiación de la proliferación de armas de destrucción masiva, detallando las obligaciones, documentos, procedimientos y estructuras exigidas por el SAGRILAF para el cumplimiento efectivo del régimen jurídico.

En el panorama de un contexto internacional comprometido con la lucha frente el riesgo de lavado de activos, la financiación al terrorismo y la financiación de la proliferación de armas de destrucción masiva (LA/FT/FPADM), Colombia ha implementado sistemas de autocontrol y gestión del riesgo especializados, los cuales se han enfocado en abordar la problemática desde la especialidad del negocio. Sectores productivos como el sector de agentes

inmobiliarios, quienes son vigilados por la Superintendencia de Sociedades, se han visto en la obligación de integrar a sus políticas mecanismos como el SAGRILAFT.

La importancia de combatir estos delitos radica en su función al interior de las organizaciones criminales, de acuerdo con la Superintendencia de Sociedades:

Sea lo primero señalar que en la comisión de los delitos de LA/FT/FPDAM resulta común denominador la circulación de importantes sumas de dinero con que organizaciones criminales buscan, para el caso del lavado de activos, dar apariencia de legalidad a los recursos generados de sus actividades ilícitas y, para los casos de los delitos de financiación del terrorismo y de la proliferación de armas de destrucción masiva, su patrocinio económico. (Superintendencia de sociedades, 2021)

Por ello, el ordenamiento jurídico colombiano se ha suscrito diversos tratados y a organizaciones internacionales, como el convenio de Viena adoptado mediante la ley 67 de 1993 y la adopción de las recomendaciones emitidas por Grupo de Acción Financiera Internacional (GAFI). Lo cual ha generado notables desarrollos normativos como el SAGRILAFT que son aplicables al sector de agentes inmobiliarios, ya que esta actividad comercial ha sido reconocida como sujeto de obligatoria implementación de medidas de control, prevención, mitigación y reporte de actividades sospechosas de LA/FT/FPADM.

Los agentes inmobiliarios son sujetos de especial supervisión para las entidades de control y vigilancia en Colombia, debido a que su actividad comercial es reconocida por involucrar alto valor económico con baja trazabilidad del origen de los fondos de las partes, lo cual la hace vulnerable para el ocultamiento e integración de recursos ilícitos al sistema

económico formal, ya que la venta, compra o arrendamiento de bienes inmuebles pueden ser usados como mecanismos para dar apariencia de legalidad (Blanqueamiento) de activos provenientes actividades delictivas.

El código penal colombiano (Ley 599 del 2000), en cumplimiento a su función preventiva ante los delitos LA/FT/FPADM, como lo describiría Roxin (1997), ha protegido los bienes jurídicos, mediante intimidación general a la sociedad estableciendo sanciones en sus artículos 323 (Lavado de activos), artículo 345 (Financiación al terrorismo – modificado por la ley 1121 del 2006) y artículo 345 A (Administración de recursos relacionados con actividades terroristas y de delincuencia organizada – Introducido mediante la ley 1121 del 2006) que van desde los 10 a 30 años de prisión y multas de 1.3000 a 15.000 salarios mínimos legales mensuales vigentes (SMLMV), con la finalidad de disuadir a la comunidad de futuras infracciones, por medio de sanciones a título personal, es decir, que van dirigidas a las personas naturales autoras o partícipes de las conductas antijurídicas relacionadas con la consecución de actividades de LA/FT/FPADM.

Ahora bien, desde la perspectiva empresarial, los agentes inmobiliarios en Colombia ya sean personas naturales o jurídicas, desarrollan una actividad de carácter comercial. Por ello, deben ceñirse conforme al derecho corporativo, según la naturaleza jurídica que ostenten. Al tratarse de una actividad de índole mercantil, su ejercicio se encuentra regulado por normas del derecho civil, comercial y administrativo, lo que implica, entre otras consecuencias, la adquisición de responsabilidades civiles derivadas de los actos que realicen en el marco de su gestión comercial.

Entre estas responsabilidades de carácter civil se encuentra la autogestión de la mitigación de riesgos ante la posibilidad de estar vinculados con los delitos de lavado de activos, la financiación al terrorismo y la financiación de la proliferación de armas de destrucción masiva (LA/FT/FPADM), mediante la implementación de un Sistema de Autocontrol y Gestión del Riesgo LA/FT/FPADM nombrado SAGRILAFT, el cual consiste en una serie de políticas y mecanismos orientados a la evaluación de los riesgos propios de la empresa obligada y la materialidad de su operación, por tanto, las empresas de agentes inmobiliarios que son actividades y profesiones no financieras, que de acuerdo con el numeral 4.2.1. de la Circular Externa 100-000016 del 24 de diciembre de 2020, expedida por la Superintendencia de Sociedades que cumplan con cada una de las siguientes características, deberán implementar el SAGRILAFT:

- a) Que estén sujetas a la vigilancia o al control que ejerce la Superintendencia de Sociedades conforme lo previsto en los artículos 84 y 85 de la Ley 222 de 1995;
- b) Que en su objeto social puedan desarrollar la actividad inmobiliaria (entendida como la prestación de servicios de intermediación en la compra, venta, permuta o arrendamiento de bienes inmuebles a favor de sus clientes) y que en el año calendario inmediatamente anterior hayan realizado negocios o transacciones en relación con dicha actividad, con personas naturales o jurídicas nacionales o extranjeras de derecho público o privado iguales o superiores a cien (100) SMLMV; y

- c) Que, a 31 de diciembre del año inmediatamente anterior, hubieren obtenido Ingresos Totales iguales o superiores a treinta mil (30.000) SMLMV. (Superintendencia de Sociedades, 2020).

Ahora bien, en caso de recibir aportes en activos virtuales, se establecen una serie de requisitos adicionales que deben ser cumplidos, pues no solo se deberá implementar el sistema SAGRILAFT al interior de su operación, adicionalmente, se deberá realizar una debida diligencia intensificada para conocer su contraparte y el origen de los activos virtuales, de acuerdo con el numeral 4.3 de la circular, los requisitos que se deberán cumplir son:

- a. Que se dediquen habitualmente a la prestación de servicios de intermediación en la compra o venta de bienes inmuebles a favor de sus clientes; y
- b. Que, a 31 de diciembre del año inmediatamente anterior, hubieren obtenido Ingresos Totales iguales o superiores a tres mil (3.000) SMLMV o tenido Activos iguales o superiores a cinco mil (5.000) SMLMV. (Superintendencia de Sociedades, 2020)

Estos parámetros corresponden a los datos que se generen a corte del 31 de diciembre del año inmediatamente anterior, una vez se cumpla con las características, la empresa obligada deberá iniciar un proceso de construcción de políticas LA/FT/FPADM y procedimientos de diseño, aprobación, seguimiento, divulgación y capacitación en el manual SAGRILAFT propio de la empresa.

En dicha gestión, se deberá tener en cuenta las características propias de la empresa y su actividad inmobiliaria, al igual que la plena identificación de factores de riesgo generados por la modalidad y operatividad del negocio, los cuales deberán ser dispuestos por el máximo

órgano de la empresa obligada en concordancia con el oficial de cumplimiento debidamente acreditado.

Para la construcción de estas políticas anteriormente descritas, es fundamental dar seguimiento a las recomendaciones del Grupo de Acción Financiera Internacional (GAFI), entre las cuales se encuentran:

- a. Recomendación No. 10: Debe prohibirse a las instituciones financieras que mantengan cuentas anónimas o cuentas con nombres obviamente ficticios.
- b. 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).
- c. Recomendación No. 28: Los requisitos plasmados en las Recomendaciones 18 a la 21 se aplican a todas las actividades y profesiones no financieras designadas.

Dichas recomendaciones atienden riesgos propios de la modalidad de negocio, tales como: Normatividad laxa para el ejercicio de agentes inmobiliarios en Colombia, en cuanto a la forma de pago de las comisiones de las operaciones que se efectúa, intensivo flujo de capitales tanto a nivel regional como internacional y poca interacción con el sistema financiero bancarizado. Lo cual establece diversos factores de riesgos que pueden ser aprovechados por las organizaciones criminales para establecer agencias inmobiliarias con el objetivo de lavar activos, ocultando de esta forma sus recursos ilícitos y justificando sus movimientos bajo una fachada de negocio legítimo.

Así pues, La Unidad de Información y Análisis Financiero (UIAF), en documento titulado Riesgo de LA/FT en el sector inmobiliario, destaca 3 tipologías de riesgos LA/FT:

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

Esta tipología se refiere al ingreso de divisas con origen ilícito desde diferentes países, bajo conceptos de compra de vivienda, donaciones y/o transferencias sin contraprestación a personas naturales y/o inmobiliarias ubicadas en el país, bajo la fachada de compra de bienes inmuebles. Estos fondos son centralizados en la entidad nacional, para posteriormente ser enviados mediante giros a países extranjeros, es decir, al recibir los fondos de origen desconocido, ingresarlo a la economía formal por medio de una entidad constituida (La inmobiliaria) y luego enviarlos nuevamente al exterior, se está realizando el blanqueamiento del dinero.

Esta situación se puede evidenciar por medio de señales de alerta tales como: En las inmobiliarias tengan un alto ingreso de transferencias internacionales, incremento injustificable en sus fondos, ingreso injustificado de divisas y alto número de transacciones internacionales en ingreso y egreso sin soporte aparente,

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

Se hace referencia a una de las estrategias usadas por las organizaciones criminales para ocultar el origen de los fondos productos de actividades antijurídicas. Esta conducta consiste en reestructurar empresas del sector inmobiliario, con la finalidad de no ser rastreadas o vinculadas con actividades ilícitas. Para ello, se realizan procesos de escisión (Fragmentar una empresa) o absorción (fusionarse con otra empresa para formar una nueva entidad), siendo este un mecanismo para transferir su patrimonio proveniente de origen ilícito, y desviar la atención de las causales de sus fondos.

Esta situación se puede evidenciar por medio de señales de alerta tales como: Socios o miembros administradores que aparecen en listas restrictivas, personas jurídicas que cambian de razón social sin justificación y sociedades mercantiles que estén fondeadas de patrimonios producto de escisión o absorción de otras sociedades.

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

La tipología del riesgo se puede presentar bajo múltiples modalidades, tales como: la canalización de fondos para el sostenimiento de la operación de las organizaciones delictivas, con la finalidad dar apariencia de legalidad de los recursos provenientes de las conductas antijurídicas y el almacenamiento de dinero para su posterior uso.

Este riesgo se puede mitigar por medio de señales de alerta tales como: Organizaciones inmobiliarias que presentan un alto flujo de efectivo, organizaciones que presentan un aumento injustificado en su patrimonio y empresas que tienen presencia en lugares diferentes a los que se plantean en su objeto social.

Teniendo en cuenta estos factores de riesgo propios del negocio, se establecen las políticas internas de la corporación, tales como el manual SAGRILAFI y la construcción de la matriz de riesgo, con el propósito de ser implementado al interior de su operación por medio de adopciones de buenas prácticas en la gestión de riesgo y la divulgación a todas las partes vinculadas con la empresa obligada.

La implementación del SAGRILAFI se encuentra segmentada por etapas para identificar, prevenir, controlar y gestionar el Riesgo de LA/FT/FPADM. Estas etapas son: Control de riesgo, monitoreo del riesgo, Procedimientos de Debida Diligencia y Debida Diligencia Intensificada, señales de alerta, Documentación de las actividades del SAGRILAFI y Reportes de Operaciones Sospechosas y otros reportes a la UIAF.

Por otra parte, empresas como VALORES INMOBILIARIOS HG S.A, las cuales no cumplen con los requisitos establecidos por la superintendencia de Sociedades para ser empresas obligadas a implementar el SAGRILAFI, establecen mecanismos de control encaminados a la prevención de la consecución de actividades delictivas de LA/FT/FPADM como: Procedimientos de conocimiento de los integrantes de su operación tales como empleados, proveedores, clientes, miembros de junta directiva y socios, a los cuales se le realiza la debida diligencia, por medio de formatos específicos que permiten requerir de forma ágil la información de interés para la empresa obligada.

Ahora bien, de igual forma disponen de un procedimiento para debidas diligencias intensificadas descritas en numeral 5.3.2 de la circular Externa 100-000016 del 24 de diciembre de 2020, la cual es aplicada a:

VALORES INMOBILIARIOS HG S.A. considere que representan un mayor riesgo; (II) a los PEPs; y (III) a aquellas ubicadas en países no cooperantes y

jurisdicciones de alto riesgo; y (B) ser aplicados por todas las Empresas Obligadas que desarrollen actividades con Activos Virtuales, establecidas en los numerales 4.2.6 y 4.2.8, sobre las Contrapartes de estas operaciones, los Activos Virtuales y sus intermediarios, del Capítulo X, Autocontrol y Gestión del Riesgo Integral de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo y Reporte de Operaciones Sospechosas a la UIAF. (VALORES INMOBILIARIOS HG S.A, 2024).

Adicionalmente, se establecen diversas medidas de prevención del riesgo que incluyen procesos de capacitación continua, monitoreo permanente, reporte oportuno de operaciones sospechosas, así como mecanismos eficaces de control y seguimiento. Estas acciones están lideradas por el oficial de cumplimiento, quien tiene la responsabilidad de coordinar, supervisar y garantizar la implementación efectiva de las políticas y procedimientos establecidos por la organización. Su rol es fundamental para asegurar el cumplimiento normativo y la acreditación de la adopción de un sistema de prevención robusto y acorde con las exigencias regulatorias vigentes ante las autoridades competentes.

En línea con lo anterior, empresas obligadas como FIANZAS CREDITO INMOBILIARIO CUCUTA S.A.S. y Conexo Inmobiliario S.A.S, en virtud de la implementación de buenas prácticas y el principio de transparencia hacen publica tanto sus políticas de mitigación del riesgo de LA/FT/FPADM como los canales de denuncia frente a irregularidades que se puedan evidenciar en el proceso, destacando tres beneficios de la implementación:

Protección de la Reputación Empresarial: La reputación de una empresa es un activo invaluable, por tanto, realizar estos procesos demuestra el compromiso de las partes interesadas con prácticas empresariales éticas y transparentes. Esto no solo

protege la imagen de su inmobiliaria, sino que también, fortalece la confianza de clientes, socios, propietarios e inversionistas.

Mitigación de Riesgos Financieros: Estos procesos permiten identificar y evaluar los riesgos, por tanto, es posible anticiparse a gestionarlos evitando en gran medida pérdidas financieras significativas y garantizar la estabilidad a largo plazo de la operación inmobiliaria

Fomento de la Transparencia Corporativa: Hablar abiertamente sobre los procesos de SAGRILAFI refleja la transparencia en la gestión inmobiliaria, sino que también construye relaciones sólidas con clientes, empleados y el sector en general.

Fortalecimiento de Relaciones Comerciales: Muchos socios comerciales, clientes, proveedores o inversionistas, prefieren asociarse con empresas que demuestran un compromiso serio con la ética y la legalidad, ayudando a abrir puertas a nuevas oportunidades comerciales y fortalecer las relaciones existentes. (FIANZACREDITO INMONILIARIO CUCUTA SAS, 2024).

Esto destaca de gran manera el compromiso de las empresas del sector de agentes inmobiliarios obligadas a implementar las políticas del manual SAGRILAFI y sus directivos (Administradores) con la transparencia empresarial y las ventajas que genera la implementación de estas políticas a nivel de negocio directo. Esta responsabilidad responde a una serie de obligaciones que poseen los representantes legales, la junta directiva y el oficial de cumplimiento, de acuerdo con la Circular Externa 100-000016 del 24 de diciembre de 2020, en las que se destacan:

- 1). Establecer y aprobar en las Políticas para prevenir el LA/ FT/FPADM. 2).

Pronunciarse sobre los informes presentados por la revisoría fiscal o la auditoría interna

y externa, que tengan relación con la implementación y el funcionamiento del SAGRILIFT, y hacer el seguimiento a las observaciones o recomendaciones incluidas. Ese seguimiento y sus avances periódicos deberán estar señalados en las actas correspondientes. 3). Presentar con el Oficial de Cumplimiento, para aprobación de la Junta Directiva, la propuesta del SAGRILIFT y sus actualizaciones, así como su respectivo manual de procedimientos. 4). Velar por el cumplimiento efectivo, eficiente y oportuno del SAGRILIFT. 5). Realizar el Reporte de las Operaciones Sospechosas a la UIAF y cualquier otro reporte o informe exigido por las disposiciones vigentes, conforme lo establezcan dichas normas y el Capítulo X, Circular Externa 100-000016. (Superintendencia de Sociedades, 2020).

En caso de omitir estas responsabilidades, se corre el riesgo de ser sancionado por incumplimiento a las órdenes e instrucciones emitidas por la superintendencia de sociedades, y la aplicación de lo establecido en el numeral 3 del artículo 86 de la ley 222 de 1999:

ARTÍCULO 86. 3. Imponer sanciones o multas, sucesivas o no, hasta de doscientos salarios mínimos legales mensuales, cualquiera sea el caso, a quienes incumplan sus órdenes, la ley o los estatutos. (ley 222 de 1999, Congreso de Colombia).

El cual faculta a la Superintendencia de Sociedades a ejercer la actividad sancionatoria sobre las empresas obligadas a implementar sus normativas.

Por otra parte, las empresas que no ingresan en el régimen de obligatoriedad tienen la facultad de aplicar de forma voluntaria un régimen de medidas mínimas de autogestión del riesgo LA/FT/FPADM, en virtud de la buena práctica empresarial y el buen gobierno corporativo. Un ejemplo de esta buena práctica es la empresa PORTADA INMOBILIARIA S.A.S, ya que, al no cumplir con los requisitos de obligatoriedad, establece una política de

medidas mínimas centralizada en el conocimiento de sus partes interesadas y la habilitación de un canal de denuncias ante comportamientos y/o operaciones sospechosas.

A modo de conclusión, es notable que, en Colombia, se ha consolidado un marco regulatorio orientado a la mitigación del riesgo LA/FT/FPADM, mediante mecanismos como el SAGRILAF, cuya implementación es obligatoria para empresas que superan determinado umbral económico. Esta regulación ha representado un avance significativo en el fortalecimiento de la transparencia y control en sectores de alta exposición al riesgo, como el de agentes inmobiliarios. Sin embargo, es importante resaltar que las empresas de menor tamaño, que no alcanzan los criterios establecidos por la normativa, no están obligadas a la aplicación de estas disposiciones en su operación, quedando la adopción a la mera intencionalidad y voluntariedad de los administradores. Esta voluntad, si bien puede estar motivada por principios de responsabilidad corporativa, representa un riesgo considerable al interior del mundo empresarial, al dejar brechas que podrían ser aprovechadas por organizaciones criminales para ocultar o integrar recursos ilícitos.

4. Conclusiones

Al interior de la investigación, se evidenció que el sector de agentes inmobiliarios en Colombia representa una gran área de desarrollo económico en el país, debido a que ejemplifica uno de los grandes sectores de comercialización, lo cual genera aportes de miles de millones de pesos al producto interno bruto del país. Sin embargo, esta labor no se encuentra regulada de forma directa, sino que, la legislación la encasilla en “comisionistas”, lo cual genera un amplio margen de acción, que puede fomentar riesgos en su operación, al no tener claras las reglas aplicables para la actividad en concreto. A partir de ello, se concluyó que:

4.1. Conclusiones Principales

1. Si existen lineamientos jurídicos y administrativos específicos para la prevención y autogestión del lavado de activos y la financiación al terrorismo en el sector de agentes inmobiliarios en Colombia, por medio de las diferentes superintendencias adscritas a la rama ejecutiva con autonomía administrativa y financiera, han desarrollado sistemas de autocontrol y gestión del riesgo de lavado de activos, financiación al terrorismo y proliferación de armas de destrucción masiva, a partir de suscripción a tratados internacionales y recomendaciones de organizaciones financieras que han establecido los parámetros y consideraciones a abordar al interior de los procedimientos de mitigación de estos delitos financieros.

2. El ente regulador encargado de supervisar la implementación de las políticas de mitigación de riesgos LA/FT/FPAD es la Superintendencia de Sociedades que expide la Circular Externa 100-000016 del 24 de diciembre de 2020, esta normativa establece que el Sistema de Autocontrol y Gestión del Riesgo Integral de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo (SAGRILAF) debe ser desarrollado a partir de la realidad específica de cada empresa, lo que implica una evaluación continua y detallada de los procesos de negociación y transacción.

3. El propósito del SAGRILAF es identificar, medir y mitigar los riesgos reales asociados a este tipo de actividades, asegurando así una gestión preventiva eficaz y alineada con los estándares nacionales e internacionales en materia de cumplimiento.

4. Las empresas de agentes inmobiliarios obligados a implementar el SAGRILAF son los que estén regulados por el código de comercio (Incluida la ley 222 de 1995), que realicen negocios jurídicos por valores superiores a los 100 SMLMV y que sus ingresos del año inmediatamente anterior sean igual o superior a 30.000 SMLMV.

5. Las empresas de agentes inmobiliarios que estén obligadas a la materialización de estas políticas de mitigación del riesgo de delitos LA/FT/FPADM deberán cumplir con una serie de parámetros clave para el desarrollo efectivo de los lineamientos previstos por la Superintendencia de Sociedades ajustado al modelo de negocio, entre ellos, el nombramiento de un oficial de cumplimiento en garantía de implementación del SAGRILAF, construcción de matriz de identificación de riesgos de acuerdo a las actividades comerciales y la operación, capacitación a todas las partes vinculadas y presentación de informes ante la Superintendencia de Sociedades y la alta dirección de la empresa obligada.

6. Las personas jurídicas que no cumplen dichos parámetros de obligatoriedad quedan sujetas a la voluntad de la alta dirección para la implementación del programa al interior de sus normativas, esto acarrea que se ejecuten políticas completas o parciales, en virtud de la transparencia empresarial y buenas practicas del gobierno corporativo.

7. Debido a lo anterior, se concluye que, si bien en Colombia existe una normatividad especialidad que regula la prevención y autogestión del lavado de activos y la financiación del terrorismo en el sector de agentes inmobiliarios, los requisitos que se exigen para determinar la obligatoriedad son muy restrictivos, lo cual deja por fuera de la legislación a las pequeñas y medianas empresas. Y al ser opcional para las corporaciones que no cumplen estos requisitos, se genera un vacío considerable que promueve el riesgo de ser aprovechado para realizarse actos delictivos, en especial, debido a que se requiere que la empresa devengue en ingreso más de 30.000 SMLMV, es decir, que sea considerada una gran empresa.

4.2. Conclusiones Secundarias.

1. El sector de agentes inmobiliarios en Colombia es de gran relevancia económica para el país, debido a que representa el 8,83% del producto interno bruto para el año 2024, lo cual lo posiciona en el cuarto sector más grande de la economía nacional, teniendo en cuenta que este responde a una dinámica de creciente movilización de las poblaciones del sector rural al urbano.

2. En Colombia, no hay legislación que regule y/o autorice la intermediación de determinadas personas jurídicas o naturales en las compraventas y arrendamientos de bienes inmuebles, debido a que, si bien los contratos de estos negocios jurídicos se encuentran parametrizados, la figura de agentes inmobiliarios no se encuentra normativizada, haciendo que esta sea guiada por la regulación de los comisionistas.

3. A partir de la necesidad de mitigación de delitos LA/FT/FPADM, las diversas superintendencias que regulan múltiples aspectos de las actividades económicas en el país han desarrollado sus propios sistemas de gestión del riesgo, con la finalidad de ajustarlos a las necesidades operativas de cada negocio, lo cual promovió una política de prevención y detección oportuna de operaciones sospechosas.

Referencias

- América Retail. (2023). *La contribución del sector inmobiliario a la economía colombiana*. Recuperado de <https://america-retail.com/paises/colombia/la-contribucion-del-sector-inmobiliario-a-la-economia-colombiana>
- América Retail. (2024). *El impulso del sector inmobiliario en 2024*. Recuperado de <https://america-retail.com/paises/colombia/el-impulso-del-sector-inmobiliario-en-2024>
- Analdex. (2025, febrero). *Informe PIB: Trimestre IV del 2024* [Informe PDF]. Recuperado de <https://analdex.org/wp-content/uploads/2025/02/Informe-PIB-Trimestre-IV-del-2024.pdf>
- Arango, C., López, E., & Misas, M. (2005). *Economía subterránea en Colombia 1976–2003: Una medición a partir de la demanda de efectivo*. Banco de la República. Recuperado de <https://www.banrep.gov.co/docum/ftp/borra335.pdf>
- Banco de la República de Colombia. (s.f.). *Factores que explican la informalidad laboral en Colombia*. Recuperado de <https://www.banrep.gov.co/docum/ftp/borra335.pdf>
- Betancurt Patiño, C. A., & Valderrama Díaz, F. (2012). *Consecuencias del lavado de activos en Colombia, durante el periodo 1999–2010* [Trabajo de grado, administración de la seguridad]. Universidad Militar Nueva Granada. Repositorio institucional Universidad Militar Nueva Granada - FARIES content
- Cerosetenta. (2023). *La fortuna oculta de un príncipe belga en Cartagena*. Recuperado de <https://cerosetenta.uniandes.edu.co/la-fortuna-oculta-de-un-principe-belga-en-cartagena/>
- Código de Comercio de Colombia. (1971). *Código de Comercio de Colombia* [Ley 410 de 1971]. Congreso de la República de Colombia. Recuperado de <https://www.suin.gov.co>
- Congreso de Colombia. (1995). *Ley 190 de 1995*. Diario Oficial No. 41.878 del 6 de junio de 1995.

Congreso de Colombia. (1999). *Ley 526 de 1999*. Diario Oficial No. 43.756 del 14 de octubre de 1999.

Congreso de Colombia. (2000). *Ley 599 de 2000*. Diario Oficial No. 44.097 del 24 de julio de 2000.

DANE. (2024). *Producto Interno Bruto. II trimestre de 2024* [Informe]. Departamento Administrativo Nacional de Estadística. Recuperado de <https://www.dane.gov.co/files/operaciones/PIB/pres-PIB-IItrim2024.pdf>

Eilat, Y., & Zinnes, C. (2000). *La evolución de la economía sumergida en países en transición: Consecuencias para el crecimiento económico y la asistencia de donantes*. CAER II Discussion Paper No. 83.

Flores, I. B. (1997). La concepción del derecho en las corrientes de la filosofía jurídica. *Boletín Mexicano de Derecho Comparado*, 1(90). <https://doi.org/10.22201/ijj.24484873e.1997.90.3509>

GAFILAT. (2010). *Las 40 recomendaciones*. Recuperado de <https://www.gafilat.org/index.php/en/las-40-recomendaciones>

García Sanz, M. P., & García Meseguer, M. (2012). Los métodos de la investigación. En M. P. García Sanz & P. Martínez Clares (Coords.), *Guía práctica para la realización de trabajos fin de Grado y trabajos fin de Máster* (pp. 99-128). Universidad de Murcia.

Guevara Rabanal, M. L., & Flores Tananta, D. C. A. (2021). Lavado de activos y su relación con la rentabilidad, Banco de la Nación, 2020. *Ciencia Latina Revista Científica Multidisciplinar*, 5(5), 8212–8227. https://doi.org/10.37811/cl_rcm.v5i5.899

Hoyos Osorio, L., Restrepo Flórez, M., Rendón Rodríguez, V., & Zapata Díaz, L. (2018). Efectividad del Estado colombiano en la lucha contra el lavado de activos. *Ágora Revista Virtual de Estudiantes*, (7).

INFOLAFT. (s.f.). *Diferencias entre SARLAFT y SAGRILAFT*. Recuperado de <https://www.infolaft.com/diferencias-entre-sarlaft-y-sagrilaft>

La Sociedad de Activos Especiales S.A.S. (2016, noviembre 23). *SAE en dos años de operación ha recibido 2023 bienes incautados* [Boletín de prensa]. SAE.

Ley 1708 de 2014. (2014). *Por medio de la cual se establece el Código de Extinción de Dominio y se dictan otras disposiciones*. Congreso de la República de Colombia. Recuperado de <https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=56475>

Mancera Arce, J. (2014). *Lavado de activos en Colombia*. Recuperado de <https://repository.unimilitar.edu.co/handle/10654/1249>

Pérez, J. (2023). *El impacto del lavado de activos en el sector inmobiliario* [Tesis de grado, Universidad Cooperativa de Colombia]. Recuperado de <https://repository.ucc.edu.co/server/api/core/bitstreams/48070a5c-48ba-4153-bae3-3b3356e46e00/content>

Puerto Ramírez, E. A., Bautista Leal, K. V., Agudelo Díaz, L. M., & Gómez Monsalve, P. A. (s.f.). *Lavado de activos en Colombia*.

Rodríguez Avendaño, K., Bello Salgado, I., Martínez Martínez, L. Á., & Fernández Hurtado, S. R. (2021). Prevención del lavado de activos en las mipymes en el contexto colombiano. En S. R. Fernández Hurtado & L. Beltrán García (Eds. científicos), *Cultura tributaria: Relevancia ante rentabilidad empresarial* (pp. 69–96). Editorial Universidad Santiago de Cali.

- Schneider, F., & Enstem, D. (2000). Economías informales: Tamaño, causas y consecuencias. *The Journal of Economic Literature*, 38(1), 77–114.
- Segura Ortega, M. (1993). Kantorowicz y la renovación jurídica. *Dereito*, 2(2), 113–130.
<https://minerva.usc.es/xmlui/handle/10347/2190>
- Superintendencia de Sociedades. (2020, diciembre 24). *Circular Externa 100-000016*. Recuperado de <https://supersociedades.gov.co/en/web/nuestra-entidad/cap-10-autocontrol-y-gestion-del-riesgo-integral>
- Superintendencia de Sociedades. (2023). *KOPPS: Apelación capítulo XIII*. Recuperado de <https://www.supersociedades.gov.co/documents/80312/6565516/KOPPS-APELACION-CAP-XIII.pdf>
- Superintendencia de Sociedades. (2023). *Resolución de apelación: YARA*. Recuperado de <https://www.supersociedades.gov.co/documents/80312/6565516/4-YARA-RESOLUCION-APELACION.pdf>
- Superintendencia de Sociedades. (2023). *Resolución de sanción: YARA*. Recuperado de <https://www.supersociedades.gov.co/documents/80312/6565516/2-YARA-RESOLUCION-DE-SANCION.pdf>
- Superintendencia de Sociedades. (2023). *Sanción SAGRILAF VP*. Recuperado de <https://www.supersociedades.gov.co/documents/80312/6565516/SANCION+SAGRILAF+T+VP.pdf>
- UIAF. (2013). *¿Quiénes somos?* Unidad de Información y Análisis Financiero. Recuperado de <https://www.uiaf.gov.co/nuestra-entidad/quienes-somos>
- UIAF. (2013). *Lavado de activos*. Unidad de Información y Análisis Financiero. Recuperado de <https://www.uiaf.gov.co>

United Nations General Assembly. (1999). *Convenio internacional para la represión de la financiación del terrorismo*. Resolución A/RES/54/109 del 9 de diciembre de 1999.