



CSMB offers a broad spectrum of investigative and consulting services



Bank Consultancy

Serving financial institutions and agencies of foreign banks located in the United States and throughout Latin America as well as central banks and the judicial arm of



Risk Management

Specific to risk management, regulatory compliance, international banking, forensic financial investigations stemming from allegations of fraud or money laundering,



Training & Development

Via our Professional Development On-Line Training courses and works directly with clients in formulating and designing tailored training programs to ensure that regulatory

FORO INTERNACIONAL
SOBRE DELITOS FINANCIEROS
DE LA PONTIFICIA UNIVERSIDAD JAVERIANA Y ACFCB
BOGOTÁ, COLOMBIA | 19 - 20 DE ABRIL DE 2017

EL RETO EN LA IMPLEMENTACIÓN DE NORMAS Y CONTROLES ANTILAVADO DEL SECTOR DE BIENES RAÍCES

Roderick Schwarz S
Director / Principal

C S M B

Miami – Panamá – Caracas - Monterrey

ASOCIACIÓN DE
ESPECIALISTAS CERTIFICADOS
EN DELITOS FINANCIEROS

PONTIFICIA UNIVERSIDAD
JAVERIANA, BOGOTÁ

AGENDA

- Documentos de Interés para la consulta / Bibliografía
- Obligaciones impuestas para el Sector
- Asuntos que pudieran representar barreras para la prevención de LD/FT/FPADM en la industria de Bienes Raíces
- Asuntos para determinar el Nivel de Riesgo en operaciones inmobiliarias
- Algunas Señales de Alerta
- Noticias de Interés
- Preguntas y Respuestas

DOCUMENTOS DE INTERÉS Y OBLIGATORIA CONSULTA



ASOCIACIÓN DE
ESPECIALISTAS CERTIFICADOS
EN DELITOS FINANCIEROS

**FORO INTERNACIONAL
SOBRE DELITOS FINANCIEROS**
DE LA PONTIFICIA UNIVERSIDAD JAVERIANA Y ACFC
BOGOTÁ, COLOMBIA | 19 - 20 DE ABRIL DE 2017



Pontificia Universidad
JAVERIANA
Bogotá



Financial Action Task Force
Groupe d'action financière

MONEY LAUNDERING & TERRORIST
FINANCING THROUGH THE REAL ESTATE
SECTOR



Fuente: NICE Actimize - Webinar Participant Poll Results:

Are You Ready For FATCA?

FORO INTERNACIONAL
SOBRE DELITOS FINANCIEROS
DE LA PONTIFICIA UNIVERSIDAD JAVERIANA Y ACFCs
BOGOTÁ, COLOMBIA | 19 - 20 DE ABRIL DE 2017



ASOCIACIÓN DE
ESPECIALISTAS CERTIFICADOS
EN DELITOS FINANCIEROS



Pontificia Universidad
JAVERIANA
Bogotá



Financial Action Task Force

Groupe d'action financière

RBA GUIDANCE FOR REAL ESTATE AGENTS

17 June 2008



Fuente: NICE Actimize - Webinar Participant Poll Results:

Are You Ready For FATCA?

FORO INTERNACIONAL
SOBRE DELITOS FINANCIEROS
DE LA PONTIFICIA UNIVERSIDAD JAVERIANA Y ACFCs
BOGOTÁ, COLOMBIA | 19 - 20 DE ABRIL DE 2017



ASOCIACIÓN DE
ESPECIALISTAS CERTIFICADOS
EN DELITOS FINANCIEROS



Pontificia Universidad
JAVERIANA
Bogotá

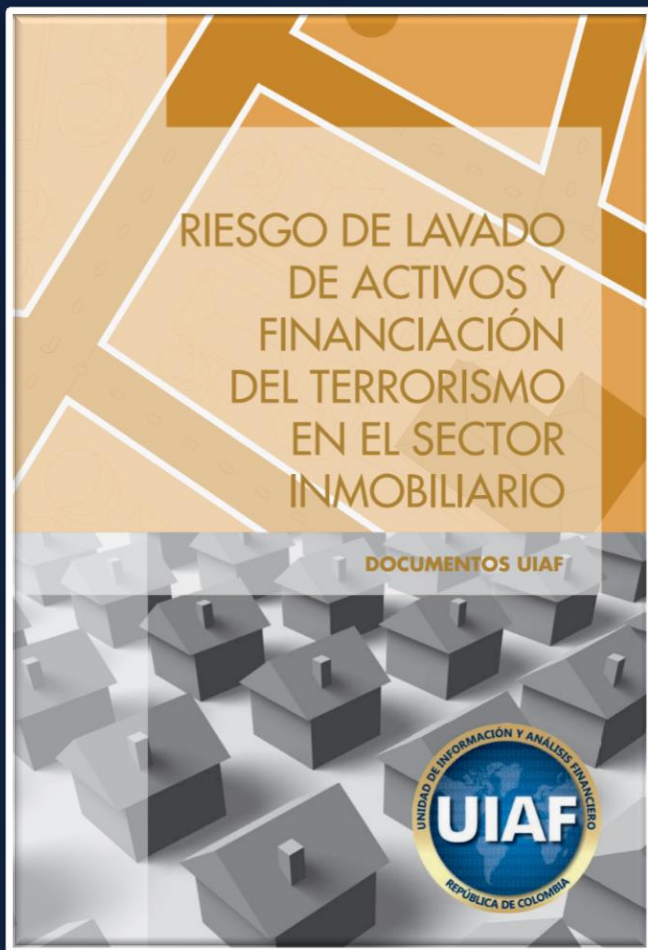


ASOCIACIÓN DE
ESPECIALISTAS CERTIFICADOS
EN DELITOS FINANCIEROS

**FORO INTERNACIONAL
SOBRE DELITOS FINANCIEROS**
DE LA PONTIFICIA UNIVERSIDAD JAVERIANA Y ACFC
BOGOTÁ, COLOMBIA | 19 - 20 DE ABRIL DE 2017



Pontificia Universidad
JAVERIANA
Bogotá



ASOCIACIÓN DE
ESPECIALISTAS CERTIFICADOS
EN DELITOS FINANCIEROS

FORO INTERNACIONAL
SOBRE DELITOS FINANCIEROS
DE LA PONTIFICIA UNIVERSIDAD JAVERIANA Y ACFCS
BOGOTÁ, COLOMBIA | 19 - 20 DE ABRIL DE 2017



Pontificia Universidad
JAVERIANA
Bogotá

OBLIGACIONES ALD/FT/FPADM IMPUESTAS AL SECTOR DE BIENES RAÍCES



ASOCIACIÓN DE
ESPECIALISTAS CERTIFICADOS
EN DELITOS FINANCIEROS

**FORO INTERNACIONAL
SOBRE DELITOS FINANCIEROS**
DE LA PONTIFICIA UNIVERSIDAD JAVERIANA Y ACFC
BOGOTÁ, COLOMBIA | 19 - 20 DE ABRIL DE 2017



Pontificia Universidad
JAVERIANA
Bogotá

ACTIVIDADES Y PROFESIONES NO FINANCIERAS DESIGNADAS

RECOMENDACIÓN 22. APNFD: Debida diligencia del cliente.

* 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) en las siguientes situaciones: ... **(b) Agentes inmobiliarios – cuando éstos se involucran en transacciones para sus clientes concerniente a la compra y venta de bienes inmobiliarios.**



RECOMENDACIÓN 10. Debida Diligencia del cliente

Prohibición de Nombres Ficticios

Medidas de Debida Diligencia del Cliente (DDC) con EBR

- (a) Identificar al cliente y verificar la identidad del cliente
- (b) Identificar al beneficiario final
- (c) Entender el propósito que se pretende dar a la relación comercial.
- (d) Conocer la fuente de los fondos



Principales obligaciones impuestas al sector:

- Identificar y Verificar la identidad del cliente
- Recabar información para conocer la naturaleza de la actividad profesional o comercial del cliente
- Conservar en un período mínimo de 5 años los documentos que acrediten las operaciones y la identidad de las partes
- Reportar Operaciones Sospechosas
- No revelar al cliente ni a terceros que se ha transmitido información a las autoridades (ROS)
- Cumplir con las Resoluciones del CSNU.



ASOCIACIÓN DE
ESPECIALISTAS CERTIFICADOS
EN DELITOS FINANCIEROS

**FORO INTERNACIONAL
SOBRE DELITOS FINANCIEROS**
DE LA PONTIFICIA UNIVERSIDAD JAVERIANA Y ACFCs
BOGOTÁ, COLOMBIA | 19 - 20 DE ABRIL DE 2017



Pontificia Universidad
JAVERIANA
Bogotá

Debe exigirse al Sector inmobiliario

- Evaluación o Auditoría Independiente
- Periodicidad de las Evaluaciones o Auditorías
- Envío de resultados a la autoridad competente

Los Costos asociados a este requerimiento puede ser considerado como un impedimento. Por ello, el Enfoque Basado en el Riesgo es clave



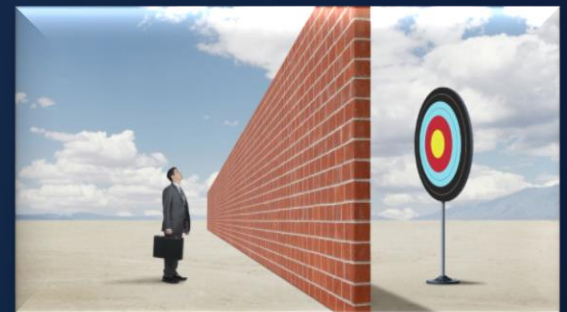
ASOCIACIÓN DE
ESPECIALISTAS CERTIFICADOS
EN DELITOS FINANCIEROS

**FORO INTERNACIONAL
SOBRE DELITOS FINANCIEROS**
DE LA PONTIFICIA UNIVERSIDAD JAVERIANA Y ACFCs
BOGOTÁ, COLOMBIA | 19 - 20 DE ABRIL DE 2017



Pontificia Universidad
JAVERIANA
Bogotá

LAS POSIBLES BARRERAS PARA LA PREVENCIÓN LD/FT/FPADM EN EL SECTOR



ASOCIACIÓN DE
ESPECIALISTAS CERTIFICADOS
EN DELITOS FINANCIEROS

**FORO INTERNACIONAL
SOBRE DELITOS FINANCIEROS**
DE LA PONTIFICIA UNIVERSIDAD JAVERIANA Y ACFC
BOGOTÁ, COLOMBIA | 19 - 20 DE ABRIL DE 2017



Pontificia Universidad
JAVERIANA
Bogotá

Elementos que se identifican que pudieran constituirse en barreras.

- Ausencia o poca sensibilización sobre los impactos del fenómeno del LD/FT/FPADM por parte de aquellos encargados en la formulación del Políticas Públicas, Organismos de Supervisión, Control, Fiscalización y Persecución
- Dificultades Presupuestarias
- Falta de Capacitación y Entrenamiento de los stakeholders
- Falta de Herramientas para el combate de los crímenes financieros
- Doble Moral / Doble Discurso



ASOCIACIÓN DE
ESPECIALISTAS CERTIFICADOS
EN DELITOS FINANCIEROS

**FORO INTERNACIONAL
SOBRE DELITOS FINANCIEROS**
DE LA PONTIFICIA UNIVERSIDAD JAVERIANA Y ACFC
BOGOTÁ, COLOMBIA | 19 - 20 DE ABRIL DE 2017



Pontificia Universidad
JAVERIANA
Bogotá

Elementos que se identifican que pudieran constituirse en barreras.

Existencia de beneficios (Económicos, Políticos y Sociales) a corto plazo:

- Generación de puestos de trabajo
- Disminución de la Tasa de Desocupación
- Cambios en la economía que produce percepción de crecimiento y estabilidad y que pudiera atraer la inversión
- Ingresos a través de la política fiscal. (Impuestos/Tasas, etc)
- Pago de honorarios y comisiones a los profesionales que intervienen en la cadena de comercialización



ASOCIACIÓN DE
ESPECIALISTAS CERTIFICADOS
EN DELITOS FINANCIEROS

**FORO INTERNACIONAL
SOBRE DELITOS FINANCIEROS**
DE LA PONTIFICIA UNIVERSIDAD JAVERIANA Y ACFCs
BOGOTÁ, COLOMBIA | 19 - 20 DE ABRIL DE 2017



Pontificia Universidad
JAVERIANA
Bogotá

ALGUNOS ELEMENTOS A CONSIDERAR PARA DETERMINAR EL NIVEL DE RIESGO DE LAS OPERACIONES INMOBILIARIAS



ASOCIACIÓN DE
ESPECIALISTAS CERTIFICADOS
EN DELITOS FINANCIEROS

**FORO INTERNACIONAL
SOBRE DELITOS FINANCIEROS**
DE LA PONTIFICIA UNIVERSIDAD JAVERIANA Y ACFC
BOGOTÁ, COLOMBIA | 19 - 20 DE ABRIL DE 2017



Pontificia Universidad
JAVERIANA
Bogotá

Asuntos de Interés para determinar el nivel de riesgo de una transacción inmobiliaria.

- Ubicación geográfica de los inmuebles con respecto al comprador
- Ubicación geográfica del comprador y vendedor.
- Uso de dinero en efectivo
- Presencia de entidades benéficas y otras organizaciones sin fines de lucro
- Presencia de Personas Políticamente Expuestas
- Origen de los fondos



ASOCIACIÓN DE
ESPECIALISTAS CERTIFICADOS
EN DELITOS FINANCIEROS

**FORO INTERNACIONAL
SOBRE DELITOS FINANCIEROS**
DE LA PONTIFICIA UNIVERSIDAD JAVERIANA Y ACFCS
BOGOTÁ, COLOMBIA | 19 - 20 DE ABRIL DE 2017



Pontificia Universidad
JAVERIANA
Bogotá

Asuntos de Interés para determinar el nivel de riesgo de una transacción inmobiliaria.

- La participación de terceros o interpuestas personas (instituciones financieras, abogados)
- Valor del inmueble y su relación con el Perfil del Cliente
- Subvaloración o Sobrevaloración
- Venta de inmuebles inmediatamente antes de un embargo o declaración de insolvencia
- Uso de facilidades crediticias bajo estructuras complejas
- Dificultad para verificar el Beneficiario Final



SEÑALES DE ALERTA



ASOCIACIÓN DE
ESPECIALISTAS CERTIFICADOS
EN DELITOS FINANCIEROS

**FORO INTERNACIONAL
SOBRE DELITOS FINANCIEROS**
DE LA PONTIFICIA UNIVERSIDAD JAVERIANA Y ACFC
BOGOTÁ, COLOMBIA | 19 - 20 DE ABRIL DE 2017



Pontificia Universidad
JAVERIANA
Bogotá

Algunas Señales de Alerta

- Transacciones con personas domiciliadas en paraísos fiscales o territorios de riesgo
- Transacciones que se realicen a nombre de menores de edad
- Transacciones que se realicen a nombre de personas mayores de 70 años
- Transacciones que se realicen a nombre de personas que presenten signos de discapacidad mental
- Presencia de personas procesadas o condenadas por delitos de delincuencia organizada



ASOCIACIÓN DE
ESPECIALISTAS CERTIFICADOS
EN DELITOS FINANCIEROS

**FORO INTERNACIONAL
SOBRE DELITOS FINANCIEROS**
DE LA PONTIFICIA UNIVERSIDAD JAVERIANA Y ACFCs
BOGOTÁ, COLOMBIA | 19 - 20 DE ABRIL DE 2017



Pontificia Universidad
JAVERIANA
Bogotá

Algunas Señales de Alerta

- Transacciones con empresas de reciente constitución
- No hay relación entre la operación y la actividad de las partes
- Intervenientes no actúan por cuenta propia intentando ocultar la identidad del Beneficiario Final de la operación
- Cambio repentino de la persona natural o jurídica beneficiaria de la transacción
- Desinterés por conocer asuntos de importancia inherente a la transacción (calidad de la construcción, plazo de entrega, precio etc.)
- Desinterés en obtener mejores condiciones de la operación



ASOCIACIÓN DE
ESPECIALISTAS CERTIFICADOS
EN DELITOS FINANCIEROS

FORO INTERNACIONAL
SOBRE DELITOS FINANCIEROS
DE LA PONTIFICIA UNIVERSIDAD JAVERIANA Y ACFC
BOGOTÁ, COLOMBIA | 19 - 20 DE ABRIL DE 2017



Pontificia Universidad
JAVERIANA
Bogotá

Algunas Señales de Alerta

- Interés de realizar la operación muy rápidamente
- Personas con domicilio desconocido o con datos e informaciones falsas o confusas
- El pago de la operación es realizado por terceras personas
- Facilidades crediticias obtenidas con garantías constituidas en efectivo o que se encuentren depositadas en el extranjero
- Perfeccionamiento de la transacción mediante contrato privado y sin intenciones de darle autenticación o registro público



ASOCIACIÓN DE
ESPECIALISTAS CERTIFICADOS
EN DELITOS FINANCIEROS

**FORO INTERNACIONAL
SOBRE DELITOS FINANCIEROS**
DE LA PONTIFICIA UNIVERSIDAD JAVERIANA Y ACFCs
BOGOTÁ, COLOMBIA | 19 - 20 DE ABRIL DE 2017



Pontificia Universidad
JAVERIANA
Bogotá

ALGUNAS NOTICIAS DE INTERÉS



ASOCIACIÓN DE
ESPECIALISTAS CERTIFICADOS
EN DELITOS FINANCIEROS

**FORO INTERNACIONAL
SOBRE DELITOS FINANCIEROS**
DE LA PONTIFICIA UNIVERSIDAD JAVERIANA Y ACFC
BOGOTÁ, COLOMBIA | 19 - 20 DE ABRIL DE 2017



Pontificia Universidad
JAVERIANA
Bogotá



ARTICLES

FinCEN Renews Anti-Money Laundering Efforts for High-End Real Estate Transactions

FEBRUARY 24, 2017

BY **CHRISTIE DESANCTIS**

The Financial Crimes Enforcement Network (FinCEN) of the U.S. Department of Treasury is again extending the Global Targeting Orders (GTOs) that impose data collection and reporting requirements on title companies involved in certain high-end real estate transactions.

Set to expire on February 23, 2017, FinCEN discovered that a significant portion of the reported covered transactions in the latest GTOs were linked to possible criminal activity by the individuals revealed to be the beneficial owners of the shell company purchasers.



Geographic Targeting Order Covering Title Insurance Companies
Major Metropolitan Areas and Monetary Thresholds

<u>Jurisdiction</u>	<u>Price Threshold</u>
<i>New York</i>	
The Borough of Manhattan	\$3,000,000
The Borough of Brooklyn	\$1,500,000
The Borough of Queens	\$1,500,000
The Borough of the Bronx	\$1,500,000
The Borough of Staten Island	\$1,500,000
<i>Florida</i>	
Miami-Dade County	\$1,000,000
Broward County	\$1,000,000
Palm Beach County	\$1,000,000
<i>California</i>	
San Diego County	\$2,000,000
Los Angeles County	\$2,000,000
San Francisco County	\$2,000,000
San Mateo County	\$2,000,000
Santa Clara County	\$2,000,000
<i>Texas</i>	
Bexar County	\$500,000

www.fincen.gov

Algunas Consideraciones

- (a) Solo hace referencia al pago en “efectivo”
- (b) No contempla aquellas operaciones de compraventa a través de Transferencias de Fondos (Ojo GAFI).
- (c) Umbrales para su aplicación.
- (d) Solo se limita a ciertos condados en 3 estados (NY / FL / TX).
- (e) Factor Oportunidad.
- (f) Crisis del 2008.

Fuente: NICE Actimize - Webinar Participant Poll Results:

Are You Ready For FATCA?

Transparency International: "Londres es la capital mundial del lavado de dinero"

Publicado: 4 mar 2015 22:11 GMT



Londres se ha convertido en la capital mundial del lavado de dinero, se afirma en el último informe de la organización Transparency International, publicado este miércoles.



"36.342 propiedades de Londres, que ocupan un total de 5,8 kilómetros cuadrados, están en manos de empresas ocultas registradas en paraísos fiscales", dice una nueva investigación de Transparency Internacional (TI). El valor promedio de estos inmuebles se estima en 276 millones de dólares.

Sepa más: [La élite financiera esconde 20 billones de dólares en paraísos fiscales](#)

"Cada vez hay más pruebas de que el mercado inmobiliario del Reino Unido se ha convertido en un **refugio seguro** para la **corrupción** mundial, favorecida por leyes que permiten a empresas ocultas extranjeras poseer propiedades aquí", destaca el informe citado por [The New York Times](#).



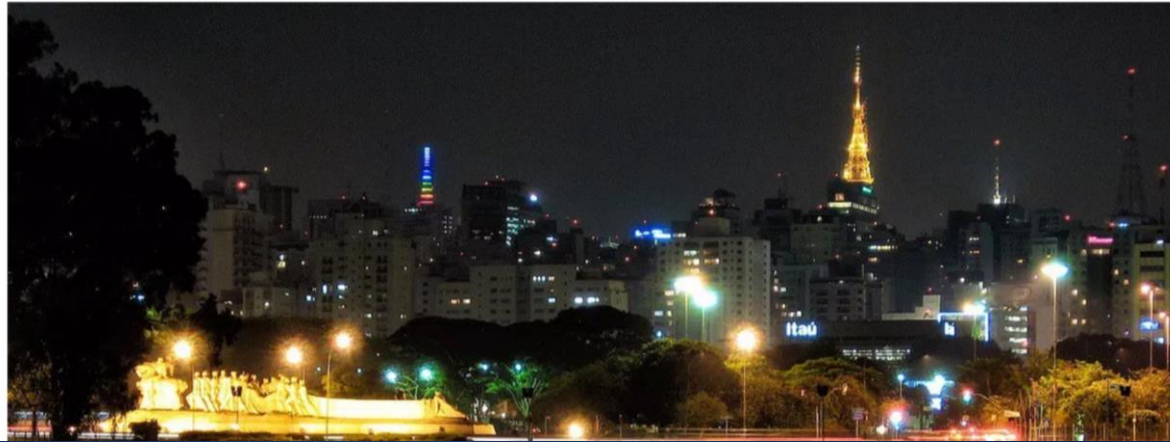
ASOCIACIÓN DE
ESPECIALISTAS CERTIFICADOS
EN DELITOS FINANCIEROS

**FORO INTERNACIONAL
SOBRE DELITOS FINANCIEROS**
DE LA PONTIFICIA UNIVERSIDAD JAVERIANA Y ACFCs
BOGOTÁ, COLOMBIA | 19 - 20 DE ABRIL DE 2017



Pontificia Universidad
JAVERIANA
Bogotá

Empresas en paraísos fiscales poseen u\$S 2.700 millones en inmuebles en Sao Paulo



Unas 230 empresas brasileñas vinculadas a paraísos fiscales poseen 3.452 inmuebles en Sao Paulo, cuyo valor alcanza los 2.700 millones de dólares, según un informe de Transparencia Internacional divulgado este lunes (10) y que alerta del riesgo potencial de lavado de dinero que puede entrañar esa práctica.

El estudio "Sao Paulo: ¿la corrupción vive al lado?" denunció además la "falta de transparencia y de calidad de los datos" para identificar a los propietarios finales de esas compañías, por lo que el "potencial para el lavado de dinero es todavía mayor".

Los accionistas de las 236 empresas mencionadas son sociedades "registradas" en un total de 20 paraísos fiscales, de los cuales los más utilizados son: las Islas Vírgenes Británicas, Uruguay, algunos estados de Estados Unidos -como Delaware-, Panamá y Suiza.

Según Transparencia Internacional, que utilizó datos oficiales, "el beneficiario final de las empresas en los paraísos fiscales continúa secreto" y no es posible "encontrar las personas físicas conectadas a las 3.452 propiedades pertenecientes a esas empresas".

El 62 % de las propiedades identificadas son comerciales -tiendas, oficinas y hoteles- y suman en valor 2.200 millones de dólares, por los 370 millones de dólares que representan el 29 % en títulos de propiedades residenciales.

El 9 % restante de los 3.452 inmuebles, que equivalen en superficie total a 7.400 campos de fútbol, son fábricas, terrenos, edificios, puestos de gasolina, según el informe.

En este sentido, la organización "considera crucial el sector inmobiliario" al ser una de las vías utilizadas "para la evasión fiscal y el lavado de dinero".

Estados Unidos investiga el programa de visas EB-5 para inversionistas ricos

Un informe de la Government Accountability Office, reveló que las agencias gubernamentales no estaban seguras de que el dinero utilizado para las visas no provenía del “tráfico de drogas, trata de personas u otras actividades criminales”.

“No es un secreto que durante mucho tiempo ese programa ha estado plagado de corrupción y vulnerabilidades para la seguridad nacional”, dijo Charles E. Grassley, senador republicano de Iowa y un gran crítico del EB-5.

El programa que ha creado 84,400 trabajos y ha aportado 15.5 billones en inversiones, se le ha ido de la mano al gobierno.

<http://www.elnuevoherald.com/noticias/finanzas/article103188997.html#storylink=cpy>



ASOCIACIÓN DE
ESPECIALISTAS CERTIFICADOS
EN DELITOS FINANCIEROS

**FORO INTERNACIONAL
SOBRE DELITOS FINANCIEROS**
DE LA PONTIFICIA UNIVERSIDAD JAVERIANA Y ACFCs
BOGOTÁ, COLOMBIA | 19 - 20 DE ABRIL DE 2017



Pontificia Universidad
JAVERIANA
Bogotá



ASOCIACIÓN DE
ESPECIALISTAS CERTIFICADOS
EN DELITOS FINANCIEROS

FORO INTERNACIONAL
SOBRE DELITOS FINANCIEROS
DE LA PONTIFICIA UNIVERSIDAD JAVERIANA Y ACFCS
BOGOTÁ, COLOMBIA | 19 - 20 DE ABRIL DE 2017



Pontificia Universidad
JAVERIANA
Bogotá

GRACIAS



Roderick Schwarz
rs@cs-mb.com

CSMB

A RISK MANAGEMENT & BANKING CONSULTANCY

Miami • Panamá • Caracas • Monterrey



ASOCIACIÓN DE
ESPECIALISTAS CERTIFICADOS
EN DELITOS FINANCIEROS

**FORO INTERNACIONAL
SOBRE DELITOS FINANCIEROS**
DE LA PONTIFICIA UNIVERSIDAD JAVERIANA Y ACFC
BOGOTÁ, COLOMBIA | 19 - 20 DE ABRIL DE 2017



www.cs-mb.com

PONTIFICIA UNIVERSIDAD
JAVERIANA
Bogotá