

GUÍA DEBIDA DILIGENCIA EN EL PROCESO DE GESTIÓN PREDIAL			
CÓDIGO GU-GP-01	PROCESO GESTIÓN PREDIAL	VERSIÓN 1.0	

GUÍA

DE DEBIDA DILIGENCIA EN EL PROCESO DE GESTIÓN PREDIAL

Control de Versiones

Versión	Fecha	Descripción Modificación	Folios
1.0	2023-08-02	Versión inicial	14

El documento original ha sido aprobado mediante el SID (Sistema Información Documentada del IDU). La autenticidad puede ser verificada a través del código



Participaron en la elaboración¹	Ana Claudia Mahecha León, SGGC / Adriana Patricia Gómez Barajas, SGGC / Dickson Alberto Pinzón Corredor, SGGC / Iván Rene Salas Uribe, SGGC / Nubia Alonso, SGGC / Javier Gutiérrez, SGGC / John Alexander Quiroga Fúquene, OAP
Validado por	Sandra Milena Del Pilar Rueda Ochoa, OAP Validado el 2023-06-14
Revisado por	Rosita Esther Barrios Figueroa, SGGC Revisado el 2023-07-11
Aprobado por	Oscar Ramirez Marin, DTDP Aprobado el 2023-08-02

¹El alcance de participación en la elaboración de este documento corresponde a las funciones del área que representan

GUÍA DEBIDA DILIGENCIA EN EL PROCESO DE GESTIÓN PREDIAL			
CÓDIGO GU-GP-01	PROCESO GESTIÓN PREDIAL	VERSIÓN 1.0	

CONTENIDO

1	OBJETIVO.....	3
2	ALCANCE	3
3	RESPONSABILIDADES	3
4	MARCO NORMATIVO	3
5	TÉRMINOS Y DEFINICIONES.....	3
6	CONTEXTO.....	4
7	CONDICIONES GENERALES PARA INICIAR EL PROCEDIMIENTO DE DEBIDA DILIGENCIA EN GESTIÓN PREDIAL.....	5
7.1	CON PERSONAS NATURALES:.....	6
7.2	CON PERSONAS JURÍDICAS O SIN ESTRUCTURAS SIN PERSONERÍA:.....	7
7.3	CON SOCIOS DE NEGOCIO.....	8
7.4	FORMATO LAFT DE CONOCIMIENTO DE PARTES RELACIONADAS:	8
8	DEBIDA DILIGENCIA	9
8.1	DEBIDA DILIGENCIA SIMPLIFICADA.....	9
8.2	DEBIDA DILIGENCIA INTENSIFICADA	9
9	CONSULTA EN LISTAS:.....	10
9.1	LISTAS VINCULANTES: LISTAS MANDATORIAS PARA EL ESTADO COLOMBIANO.	10
9.2	LISTAS MÍNIMAS DEFINIDAS POR EL IDU.	10
9.3	LISTA DE JURISDICCIONES DE ALTO RIESGO.....	11
10	SEÑALES DE ALERTA	11
10.1	PROVENIENTES DE LAS DEBIDAS DILIGENCIAS INICIALES:	12
10.2	PROVENIENTES DEL MONITOREO EN LA DTDP:.....	12
10.3	PROVENIENTES DEL MONITOREO DEL EQUIPO OPERATIVO SARLAFT:.....	13
11	COMPROMISOS EN LA CONTRATACIÓN.....	13
12	GENERACIÓN Y CUSTODIA DE EVIDENCIAS (MANTENIMIENTO DE REGISTROS, RECOMENDACIÓN 11 DEL GAFI).....	13

GUÍA DEBIDA DILIGENCIA EN EL PROCESO DE GESTIÓN PREDIAL			
CÓDIGO GU-GP-01	PROCESO GESTIÓN PREDIAL	VERSIÓN 1.0	

1 OBJETIVO

Definir los lineamientos generales de Debida Diligencia para la Dirección Técnica de Predios del Instituto de Desarrollo Urbano - IDU, de conformidad con el artículo 12 de la Ley 2195 de 2022, que asegure la información para la ejecución eficiente y estandarizada de los análisis y evaluaciones del riesgo de LA/FT, cuando se activen los procedimientos de adquisición predial y administración y venta de predios con las partes relacionadas

2 ALCANCE

Las actividades descritas en este instructivo aplican para las debidas diligencias de propietarios, apoderados, cesionarios y unidades sociales, quienes se denominan como *partes relacionadas* de los procedimientos de adquisición predial y administración y venta de predios y para los socios de negocio relevantes como Catastro, IGAC, lonjas de propiedad raíz, Transmilenio, Metro.

El instructivo inicia con la obligatoriedad de solicitar información relevante para identificar a las partes relacionadas del proceso de Gestión Predial, ya sean personas naturales, jurídicas o estructuras sin personería jurídica o similares. En caso de no ser posible identificar los beneficiarios finales de personas jurídicas o estructuras sin personería jurídica, o de encontrar coincidencia con una o más señales de alerta, se debe enviar un reporte interno de inusualidad al Responsable del SARLAFT, para realizar una debida diligencia intensificada.

El incumplimiento a lo aquí descrito se registrará por el numeral 7.9 SANCIONES, de conformidad con lo establecido en el Manual de Gestión del Subsistema para la Administración del Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo SG-SARLAFT IDU.

3 RESPONSABILIDADES

Los roles y responsabilidades descritas en esta guía hacen referencia y están de acuerdo a lo establecido en el Manual SARLAFT y el acto administrativo de Roles y responsabilidades respectivo, en especial para los siguientes roles:

- Responsable del SARLAFT
- Equipo Operativo SARLAFT
- Primera línea de Defensa

4 MARCO NORMATIVO

- El marco normativo aplicable a esta guía es el descrito en el manual SARLAFT del Instituto de Desarrollo Urbano.

5 TÉRMINOS Y DEFINICIONES

Los términos y definiciones aplicables en esta guía son los descritos en el Manual SARLAFT, y que también pueden ser consultados en el micro sitio [DICcionario DE TÉRMINOS IDU](https://www.idu.gov.co/page/transparencia/informacion-de-interes/glosario) (<https://www.idu.gov.co/page/transparencia/informacion-de-interes/glosario>).

GUÍA DEBIDA DILIGENCIA EN EL PROCESO DE GESTIÓN PREDIAL			
CÓDIGO GU-GP-01	PROCESO GESTIÓN PREDIAL	VERSIÓN 1.0	

Los términos referenciados son:

- Beneficiario final
- Cultura del riesgo
- Debida diligencia
- Debida diligencia intensificada
- Declaraciones y normas internacionales
- Estructuras sin personería jurídica o similares
- Financiación del terrorismo (ft)
- Factores de riesgo
- Fuentes independientes
- Investigación
- Lavado de activos (a)
- Responsable del SARLAFT
- Operación inusual
- Operación intentada
- Operación sospechosa
- Partes relacionadas
- Listas vinculantes
- Listas restrictivas
- Pep nacionales
- Pep de organizaciones internacionales.
- Pep extranjeros
- Prevención
- Relación contractual
- Relación legal
- Riesgo de lavado de activos y financiación del terrorismo – la/ft
- Señales de alerta
- Tercero o parte relacionada

6 CONTEXTO

El Gobierno Nacional, acogiendo las recomendaciones 1 y 2 del GAFI sobre Evaluación de Riesgos y Enfoque basado en Riesgos y la necesidad de que los países cuenten con políticas públicas ALA/CFT, desarrolló la Evaluación Nacional de Riesgos de 2013 a partir de la cual diseñó y expidió el CONPES 3793 de 2013 y realizó la Evaluación Nacional de Riesgos de 2019, la cual dio origen al diseño y expedición de la nueva política pública ALA/CFT consignada en el CONPES 4042 de 2021.

La recomendación 10 del GAFI, exige que se emprendan medidas de debida diligencia (simplificada e intensificada) de las partes relacionadas cuando se establecen relaciones contractuales, se realizan transacciones ocasionales, existe sospecha de LA/FT o se tienen dudas sobre la veracidad o idoneidad de los datos de identificación obtenidos previamente sobre la parte relacionada. Se debe identificar a la parte relacionada y verificar la identidad del mismo utilizando documentos, datos o información confiable. Se deben tomar medidas razonables para identificar el beneficiario final y obtener información sobre el propósito y el carácter que se pretende dar a la relación contractual, realizar debida diligencia continua de la relación contractual y examinar las relaciones llevadas a cabo a lo largo de ésta para

GUÍA DEBIDA DILIGENCIA EN EL PROCESO DE GESTIÓN PREDIAL			
CÓDIGO GU-GP-01	PROCESO GESTIÓN PREDIAL	VERSIÓN 1.0	

asegurar que las transacciones que se realicen sean consistentes con el conocimiento que tiene la entidad sobre la parte relacionada, su actividad contractual y el perfil de riesgo.

Se debe exigir también que se verifique que toda persona que diga estar actuando a nombre de una parte relacionada, esté autorizada para ello y se debe identificar y verificar la identidad plena de esa persona. Con la debida diligencia e identificación del beneficiario final se previene el uso ilícito de las personas jurídicas y otras estructuras jurídicas al entender suficientemente a la parte relacionada, para evaluar apropiadamente los riesgos potenciales de LA/FT asociados a la relación comercial y realizar procedimientos apropiados para mitigar los riesgos.

Adicionalmente, la Ley 1121 de 2006, en su artículo 27, establece que *“el Estado Colombiano y las Entidades Territoriales en cualquier proceso de contratación deberán identificar plenamente a las personas naturales y a las personas jurídicas que suscriban el contrato, así como el origen de los recursos; lo anterior con el fin de prevenir actividades delictivas”*.

El documento CONPES 01 de 2019 (objetivo específico 3) cita: “Garantizar medidas anticorrupción para la prevención, detección, investigación y sanción de prácticas corruptas mediante el trabajo colaborativo de las entidades públicas.”

Por su parte, la Ley 2195 de 2022, adoptó disposiciones tendientes a prevenir actos de corrupción, a reforzar la articulación y coordinación de las entidades del Estado y a recuperar los daños ocasionados por dichos actos con el fin de asegurar y promover la cultura de la legalidad e integridad y recuperar la confianza ciudadana y el respeto por lo público, y ordenó a las entidades públicas del orden nacional implementar dentro de sus Programas de Transparencia y Ética Pública, medidas de prevención de los riesgos LA/FT, el principio de debida diligencia y la identificación del beneficiario final.

En espera de la reglamentación que en virtud de la misma Ley 2195 deberá ser expedida por la Secretaría de Transparencia de la Presidencia de la República, el IDU decidió acoger voluntariamente las mejores prácticas de gestión de los riesgos referidos que, siendo compatibles con su naturaleza jurídica y misionalidad, cumplan con los propósitos establecidos en las políticas y normas referidas a fin de aunar esfuerzos con sectores del Gobierno Nacional encargados de prevenir este delito, tales como la Unidad de Información y Análisis Financiero (UIAF), adscrita al Ministerio de Hacienda y Crédito Público, cuyas funciones son prevenir y detectar prácticas relacionadas con el lavado de activos y el financiamiento del terrorismo (LA/FT).

Teniendo en cuenta lo expuesto anteriormente y con el fin de fortalecer los mecanismos de debida diligencia existentes al interior del IDU, se ha elaborado este documento de conformidad con los estándares acogidos, corresponde al IDU apropiar conocimiento de cada una de las partes relacionadas, bien sea en el momento previo a tener una relación contractual, o periódicamente durante la ejecución del contrato con el fin de identificar señales de alerta e inusualidades que la puedan exponer a los riesgos de LA/FT.

7 CONDICIONES GENERALES PARA INICIAR EL PROCEDIMIENTO DE DEBIDA DILIGENCIA EN GESTIÓN PREDIAL.

A continuación, se relacionan las condiciones mínimas que debe observar la Dirección Técnica de Predios - DTDP del IDU en su relacionamiento con las partes relacionadas. Estas condiciones deben cumplirse, sin excepción.

GUÍA DEBIDA DILIGENCIA EN EL PROCESO DE GESTIÓN PREDIAL			
CÓDIGO GU-GP-01	PROCESO GESTIÓN PREDIAL	VERSIÓN 1.0	

7.1 CON PERSONAS NATURALES:

Antes de suscribir, iniciar o durante la vigencia de las relaciones contractuales o legales con personas naturales, se debe obtener cuando menos la siguiente información:

Antes de suscribir iniciar o continuar relaciones contractuales o legales con personas naturales, se debe recolectar cuando menos la siguiente información:

Datos Básicos:

- Identificación del título legal de la parte relacionada (propietario, cesionario, apoderado, beneficiario de compensaciones)
- Identificación de la persona natural
- Identificación del objeto social o actividad económica del tercero
- Información financiera

Revelaciones:

- Revelación de ser o no una Persona Expuesta Políticamente en los términos del Decreto 830 de 2021.
- Revelación de si se tiene conocimiento o no de que en el predio se cometía algún ilícito o se encuentra vinculado en un proceso de Extinción del Derecho de Dominio
- Revelación acerca de si es o fue funcionario o PSP del IDU, Catastro, IGAC o alguna Lonja de Propiedad Raíz. ¿De cuál entidad? ¿En qué fecha? ¿En qué cargo?
- Revelación acerca de si algún pariente suyo dentro del segundo grado de consanguinidad, segundo de afinidad, o primero civil es o fue funcionario o PSP, del IDU, Catastro, IGAC o alguna Lonja de Propiedad Raíz. ¿De cuál entidad?, nombre del pariente, parentesco, ¿En qué fecha?, ¿En qué cargo?
- Revelación de estar vinculado o no a una investigación penal por Lavado de Activos, sus delitos fuente, Financiación del Terrorismo, a un proceso de Extinción del Derecho del Dominio en Colombia o en el exterior.

Declaraciones:

- Declaración de licitud y origen de sus recursos, bienes y fondos.

Autorizaciones:

- Autorización para el tratamiento de datos personales.

Firmas y observaciones:

- Firma y huella
- Espacio de documentación de observaciones por parte del IDU

Con la cual la Dirección Técnica de Predios debe:

- Validar la completitud y consistencia de la información.
- Analizar la información recolectada tanto del formulario de debida diligencia como de las bases centralizadas de recolección de información con las que cuenta el IDU.
- Verificar la razón social y el documento de identidad de todas las partes relacionadas, contra las listas vinculantes y restrictivas de LA/FT o riesgos relacionados con corrupción y soborno.

GUÍA DEBIDA DILIGENCIA EN EL PROCESO DE GESTIÓN PREDIAL			
CÓDIGO GU-GP-01	PROCESO GESTIÓN PREDIAL	VERSIÓN 1.0	

- Hacer la debida diligencia inicial y en caso de que se evidencien alertas (ver capítulo 8 de señales de alerta) o inusualidades, realizar el reporte interno de inusualidad al equipo operativo Sarlaft. El equipo operativo Sarlaft será responsable de evaluar la necesidad de realizar la debida diligencia intensificada.

7.2 CON PERSONAS JURÍDICAS O SIN ESTRUCTURAS SIN PERSONERÍA:

Antes de suscribir iniciar o continuar relaciones contractuales o legales con personas jurídicas, se debe recolectar cuando menos la siguiente información:

Datos Básicos:

- Identificación del título legal de la parte relacionada (propietario, cesionario, apoderado, beneficiario de compensaciones).
- Identificación de la persona jurídica o estructura sin personería jurídica
- Identificación del objeto social o actividad económica del tercero
- Información financiera
- Identificación del representante legal

Revelaciones:

- Revelación de la Identificación de administradores según Código de Comercio (representantes legales, miembros de juntas, consejos o asambleas)
- Identificación de participación accionaria igual o superior al 5%, e identificación de posición de control.
- Revelación de los beneficiarios finales (siempre deben ser una o varias personas naturales).
- Revelación acerca de si el representante legal o los beneficiarios finales son o no Persona Expuesta Políticamente en los términos del Decreto 830 de 2021.
- Revelación acerca de si el representante legal o los beneficiarios finales tienen conocimiento o no de que en el predio se cometía algún ilícito o se encuentra vinculado en un proceso de Extinción del Derecho de Dominio
- Revelación acerca de si el representante legal o los beneficiarios finales son o fueron funcionario o PSP del IDU, Catastro, IGAC o alguna Lonja de Propiedad Raíz. ¿Quién? ¿De cuál entidad? ¿En qué fecha? ¿En qué cargo?
- Revelación acerca de si el representante legal o los beneficiarios finales tienen parientes dentro del segundo grado de consanguinidad, segundo de afinidad, o primero civil que sean o hayan sido funcionarios o PSP, del IDU, Catastro, IGAC o alguna Lonja de Propiedad Raíz. ¿Quién? ¿De cuál entidad?, nombre del pariente, parentesco, ¿En qué fecha?, ¿En qué cargo?
- Revelación de estar vinculado o no a una investigación penal por Lavado de Activos, sus delitos fuente, Financiación del Terrorismo, a un proceso de Extinción del Derecho del Dominio en Colombia o en el exterior.

Declaraciones:

- Declaración de licitud y origen de sus recursos, bienes y fondos.

Autorizaciones:

- Autorización para el tratamiento de datos personales.

Firmas y observaciones:

- Firma y huella

GUÍA DEBIDA DILIGENCIA EN EL PROCESO DE GESTIÓN PREDIAL			
CÓDIGO GU-GP-01	PROCESO GESTIÓN PREDIAL	VERSIÓN 1.0	

- Espacio de documentación de observaciones por parte del IDU

Con la cual la Dirección Técnica de Predios debe:

- Validar la completitud y consistencia de la información.
- Analizar la información recolectada tanto del formulario de debida diligencia como de las bases centralizadas de recolección de información con las que cuente el IDU.
- Verificar la razón social y el documento de identidad de todas las partes relacionadas, contra las listas vinculantes y restrictivas de LA/FT o riesgos relacionados con corrupción y soborno.
- Hacer la debida diligencia inicial y en caso de que se evidencien alertas (ver capítulo 8 de señales de alerta) o inusualidades, realizar el reporte interno de inusualidad al equipo operativo Sarlaft. El equipo operativo Sarlaft será responsable de evaluar la necesidad de realizar la debida diligencia intensificada

7.3 CON SOCIOS DE NEGOCIO

Al inicio del proyecto el IDU solicitará a sus socios de negocio la siguiente información:

- Identificación de la entidad
- Identificación del representante legal

Declaraciones:

- Declaración que la persona jurídica identificada, cuenta con adecuados programas de gobierno corporativo y cumplimiento (prevención de lavado de activos y financiación del terrorismo, anticorrupción, cumplimiento regulatorio, ética y conducta, etc.); y ni la entidad ni sus administradores incurrir en ningún tipo de inhabilidad que le impida mantener una relación contractual con el IDU.

Firmas y observaciones:

- Firma y huella
- Espacio de documentación de observaciones por parte del IDU

7.4 FORMATO LAFT DE CONOCIMIENTO DE PARTES RELACIONADAS:

En todos los procesos de contratación en los que intervenga el IDU, cada parte relacionada debe anexar debidamente diligenciado y firmado el formulario de *Conocimiento de Partes Relacionadas*, que le corresponda de acuerdo con los lineamientos de este instructivo.

Teniendo en cuenta las siguientes consideraciones:

- Todos los campos del formato deben ser diligenciados, en aquellos que no aplique, se llenará con NA (no aplica).
- Cuando el tercero a contratar sea una unión temporal o consorcio, cada consorciado o integrante debe diligenciar el formato.
- En caso de que los consorciados, integrantes o accionistas sean personas jurídicas deberá revelarse cada uno de ellos hasta llegar a las personas naturales.
- Las sucursales de sociedades del exterior deben diligenciarlo con los datos de su matriz.

GUÍA DEBIDA DILIGENCIA EN EL PROCESO DE GESTIÓN PREDIAL			
CÓDIGO GU-GP-01	PROCESO GESTIÓN PREDIAL	VERSIÓN 1.0	

- En caso de apoderados, éste también deberá diligenciar el formato.
- Para todos los casos la fecha de vigencia del formato es de un año, siempre y cuando en dicho periodo no se presente una modificación relacionada con su composición accionaria, sus órganos de dirección o control. Si hay alguna modificación la contraparte debe informar al IDU con el envío de un nuevo formato diligenciado.

8 DEBIDA DILIGENCIA

El procedimiento de Debida Diligencia permite lograr el adecuado conocimiento de las partes relacionadas del IDU en su proceso de Gestión Predial, y su ejecución permite mitigar que ésta sea utilizada para dar apariencia de legalidad a dineros provenientes de actividades ilícitas, financiar actos terroristas o involucrarse en actos de corrupción local o transnacional.

Adicionalmente, el conocimiento del tercero permite medir el factor de riesgo de la parte relacionada, para lo cual se diferencian dos tipos de conocimiento definidos como debida diligencia simplificada y debida diligencia intensificada.

8.1 DEBIDA DILIGENCIA SIMPLIFICADA

La debida diligencia simplificada se aplica a todas las partes relacionadas, sean personas naturales o jurídicas al inicio de los procesos de Gestión Predial.

En los casos que las Debidas Diligencias iniciales identifiquen alertas que no se puedan descartar con la información que se tiene, se podrá proceder a ampliar información directamente con el tercero; en todo caso, la información suministrada debe ser contrastada con fuentes independientes

En caso de encontrar una coincidencia exacta con una lista vinculante, se debe dar aviso al Responsable del SARLAFT quien deberá enviar de manera inmediata un ROS a la UIAF informando la coincidencia en dicha lista. Igualmente, de manera inmediata deberá enviar un correo electrónico a la Fiscalía General de la Nación informando la coincidencia a la dirección CUMPLIMIENTOGAFI67@FISCALIA.GOV.CO.

8.2 DEBIDA DILIGENCIA INTENSIFICADA

Si se determina que hay riesgo de LA/FT, respecto de una parte relacionada, el Responsable del SARLAFT debe incrementar el grado y naturaleza del monitoreo de la relación contractual y el examen de las transacciones llevadas a cabo a lo largo de la relación, para asegurar que las operaciones que se realicen sean consistentes con el conocimiento que tiene el IDU sobre sus grupos de interés, su actividad económica y el perfil de riesgo, incluyendo la fuente de los fondos a fin de determinar si hay actividades inusuales o sospechosas.

En algunos casos el Responsable del SARLAFT y/o el equipo Operativo Sarlaft, ampliará la Debida Diligencia para dicha parte relacionada, descarta casos de homonimia y realizará un análisis ampliado para emitir un concepto sobre dicha parte relacionada desde la perspectiva LA/FT.

GUÍA DEBIDA DILIGENCIA EN EL PROCESO DE GESTIÓN PREDIAL			idu
CÓDIGO GU-GP-01	PROCESO GESTIÓN PREDIAL	VERSIÓN 1.0	

Para mayor precisión de ejemplos de debida diligencia intensificada, se puede revisar el Instructivo GU-PE-24 Guía de debida diligencia de partes relacionadas del Instituto de Desarrollo Urbano en el capítulo 6.2.

9 CONSULTA EN LISTAS:

Para agotar el proceso de debida diligencia, se adelantarán las siguientes consultas en listas:

9.1 LISTAS VINCULANTES: LISTAS MANDATORIAS PARA EL ESTADO COLOMBIANO.

LISTAS VINCULANTES		
ÁMBITO	LISTA	FUENTE
INTERNACIONAL	Lista de sanciones financieras dirigidas en materia de FT (ONU)	Consejo de Seguridad de las Naciones Unidas

9.2 LISTAS MÍNIMAS DEFINIDAS POR EL IDU.

LISTAS RESTRICTIVAS		
ÁMBITO	LISTA	FUENTE
INTERNACIONAL	Lista OFAC	OFAC
INTERNACIONAL	Lista de terroristas de la Unión Europea	Unión Europea
INTERNACIONAL	Lista de terroristas de la Estados Unidos	Estados Unidos
INTERNACIONAL	Lista de Sanciones de Interpol	INTERPOL
NACIONAL	LISTA DE PEPS	Departamento Administrativo de la Función Pública
INTERNACIONAL	REPORTE DE SANCIONES BID	BID
INTERNACIONAL	REPORTE DE SANCIONES BANCO MUNDIAL	BM

GUÍA DEBIDA DILIGENCIA EN EL PROCESO DE GESTIÓN PREDIAL			
CÓDIGO GU-GP-01	PROCESO GESTIÓN PREDIAL	VERSIÓN 1.0	

LISTAS RESTRICTIVAS		
ÁMBITO	LISTA	FUENTE
NACIONAL	Procuraduría General de la Nación - PGN	PGN
NACIONAL	Antecedentes de Personería de Bogotá	Personería
NACIONAL	Contraloría General de la República - CGR	CGR
NACIONAL	Antecedentes Judiciales	Policía Nacional
NACIONAL	AGENCIA DE LA DEFENSA JURÍDICA DEL ESTADO	ANOTACIONES EL RUP POR SOBORNO TRANSNACIONAL (* EN CONSTRUCCIÓN POR PARTE DEL GOBIERNO NACIONAL) Decreto 1358 de 2020 y sus reglamentaciones)

9.3 LISTA DE JURISDICCIONES DE ALTO RIESGO.

El texto completo con los acuerdos del GAFI y un resumen con las razones que justifican la inclusión de las jurisdicciones en las distintas categorías, se encuentran publicados en la página web oficial del GAFI www.fatf-gafi.org en la sección Countries- Other monitored jurisdictions, o en el siguiente enlace: <http://www.fatf-gafi.org/countries/#other-monitored-jurisdictions>.

Nota: En caso de que una persona natural, persona jurídica, o una jurisdicción, que haya entrado en una LISTA DE SANCIONES, y que posteriormente sea retirada de la misma por parte del organismo que la enlisto, dicha actualización será observada por el IDU en sus procesos de monitoreos periódicos con el fin de mantener actualizada la información y el estatus de la coincidencia, o alerta inicialmente detectada. En estas situaciones si el organismo de control ha levantado la restricción respecto de la persona natural, jurídica o de una jurisdicción, el IDU procederá en el mismo sentido.

10 SEÑALES DE ALERTA

En el desarrollo de las actividades de conocimiento de las partes relacionadas de la Dirección Técnica de Predios, se pueden presentar señales de alerta, provenientes de las debidas diligencias iniciales y de las actividades de monitoreo, tales como:

GUÍA DEBIDA DILIGENCIA EN EL PROCESO DE GESTIÓN PREDIAL			
CÓDIGO GU-GP-01	PROCESO GESTIÓN PREDIAL	VERSIÓN 1.0	

10.1 PROVENIENTES DE LAS DEBIDAS DILIGENCIAS INICIALES:

- 1) Encontrar bienes inmuebles que presenten cambios sucesivos (por lo menos uno) de propietarios en proyectos que ya tengan resolución de anuncio.
- 2) Identificar nuevos terceros, luego de culminada la etapa del censo social e identificación e individualización de propietarios y moradores (última etapa de la transacción).
- 3) Identificar cambios de propietarios en un tiempo muy corto, apenas inicia el proceso de predios.
- 4) Identificar que el valor del inmueble no coincide con el perfil económico de la parte relacionada.
- 5) Recibir de las partes relacionadas, solicitudes de pago en la gestión de predios a favor de un tercero.
- 6) Recibir de las partes relacionadas, solicitudes de pago a una persona reconocida por sus antecedentes judiciales.
- 7) Encontrar partes relacionadas que son sociedades y evitan entregar información de su beneficiario final.
- 8) Encontrar partes relacionadas que son estructuras sin personería jurídica (Patrimonio Autónomo, cartera colectiva, fondo de inversión, consorcio, UT)
- 9) Recibir de las partes relacionadas, solicitudes de pago a bancos ubicados en paraísos fiscales o jurisdicciones listadas de alto riesgo por el GAFI.
- 10) Encontrar predios o actividades económicas que pertenezcan a funcionarios o exfuncionarios del IDU o a su círculo familiar cercano.
- 11) Encontrar predios o actividades económicas que pertenezcan a funcionarios o exfuncionarios de los socios de negocio (IGAC, Catastro, Lonja de propiedad) IDU o a su círculo familiar cercano.
- 12) Encontrar predios que tengan anotaciones en los certificados de tradición y libertad con medidas cautelares relativas a vinculaciones en procesos de extinción de dominio.
- 13) Encontrar noticias de prensa que vinculen a partes relacionadas y/o predios con procesos judiciales sobre los cuales recaiga y/o soporten medidas de pérdida del poder dispositivo y/o medidas cautelares en procesos de Extinción del Derecho de dominio
- 14) Encontrar partes relacionadas listadas en listas vinculantes para Colombia o en listas restrictivas como OFAC o Contraloría.
- 15) Encontrar bienes o que sean propiedad de un patrimonio autónomo y no se conozca el beneficiario final.
- 16) Encontrar bienes que sean de propiedad de una persona jurídica que a su vez pertenece a una o varias personas jurídicas mediante las cuales se dificulte la identificación del beneficiario final.
- 17) Encontrar dentro de los predios caletas ocultas de dinero, metales y piedras preciosas, armas, municiones, estupefacientes y sustancias psicotrópicas.
- 18) Identificar la materialización de un riesgo relacionados con Lavado de Activos, sus delitos fuente o Financiación del Terrorismo, en los socios de negocios en el proceso de Gestión predial (parte relacionada: por ejemplo, IGAC, lonja de propiedad raíz, catastro).

10.2 PROVENIENTES DEL MONITOREO EN LA DTDP:

- 1) Identificar concentración de muchos bienes en un mismo propietario o en el beneficiario de los pagos, sin justificación aparente.

GUÍA DEBIDA DILIGENCIA EN EL PROCESO DE GESTIÓN PREDIAL			
CÓDIGO GU-GP-01	PROCESO GESTIÓN PREDIAL	VERSIÓN 1.0	

- 2) Identificar cambios de última hora intempestivos, en el diseño del proyecto que afecten la compra de predios, sin que medie una justificación técnica para este fin.
- 3) Identificar concentración de propietarios y beneficiarios de manera recurrente en diferentes proyectos de adquisición de predios, sin justificación aparente.
- 4) Concentración de los mismos compradores en las diferentes subastas que realice el IDU en las ventas de remanentes.
- 5) Identificar bienes similares en el mismo proyecto en los cuales alguno tiene un valor de avalúo muy alto frente a los otros similares.
- 6) Identificar concentración de un mismo tramitador, contador o perito contador (tercero) en los predios donde se tase dineros.
- 7) Encontrar noticias de prensa que vinculan actos de corrupción al interior de los socios de negocio en el proceso de Gestión predial (parte relacionada: por ejemplo, IGAC, lonja de propiedad raíz, catastro).

10.3 PROVENIENTES DEL MONITOREO DEL EQUIPO OPERATIVO SARLAFT:

1. Identificar funcionarios públicos clave en Gestión Predial, que tengan calidad de vida no acorde con su nivel salarial.
2. Identificar la aparición de propietarios o moradores (tenedores, poseedores, arrendatarios, comerciantes, apoderados, etc.), en los procedimientos de gestión predial, que tengan la calidad de funcionario, ex funcionario, PSP del IDU o algún pariente suyo dentro del segundo grado de consanguinidad, segundo de afinidad, o primero civil, sin justificación aparente.

En todo caso, cuando se evidencie cualquiera de las señales de alerta anteriormente descritas, deberá realizarse, una debida diligencia intensificada por parte del Equipo Operativo SARLAFT y cuando se evidencien posibles procesos de Extinción del Derecho del Dominio se debe realizar debida diligencia intensificada sobre las personas propietarias del predio e informar al área competente del IDU para que se comunique con la Fiscalía General de la Nación para coordinar los pasos a seguir.

11 COMPROMISOS EN LA CONTRATACIÓN

Para todos los contratos que suscriba el IDU, se acudirá como mínimo, a los siguientes mecanismos de apoyo a la debida diligencia:

- Formulario de conocimiento de partes relacionadas del Gestión Predial

12 GENERACIÓN Y CUSTODIA DE EVIDENCIAS (MANTENIMIENTO DE REGISTROS, RECOMENDACIÓN 11 DEL GAFI)

Toda verificación efectuada para todas las personas naturales y jurídicas, así como para sus partes relacionadas en toda debida diligencia, debe ser documentada en archivo electrónico inmodificable, en el cual quede constancia de: fuente de la consulta (lista), la fecha de consulta, resultado de la consulta, el nombre / razón social y/o el número de identificación de la persona verificada.

Estos documentos soportes de la verificación, deben ser custodiados por el responsable de la verificación y reposar en el archivo (físico y digital) del repositorio de información para el SARLAFT.

GUÍA DEBIDA DILIGENCIA EN EL PROCESO DE GESTIÓN PREDIAL			
CÓDIGO GU-GP-01	PROCESO GESTIÓN PREDIAL	VERSIÓN 1.0	

Esta información debe conservarse durante el tiempo que dure el proyecto, y al menos durante los diez (10) años siguientes contados a partir del 1 de enero del año siguiente en que se dé por terminado el negocio jurídico.