



UNIDAD DE INFORMACIÓN Y ANÁLISIS FINANCIERO

ANÁLISIS DE ROS Y TIPOLOGÍAS DEL SECTOR FIDUCIARIO

**Análisis descriptivo de los Reportes de Operaciones Sospechosas y
Tipologías de mayor importancia para el periodo comprendido entre
octubre 2003 y octubre 2004**

Diciembre de 2004



TABLA DE CONTENIDO

DERECHOS DE AUTOR Y ADVERTENCIA LEGAL	3
INTRODUCCIÓN.....	5
1. ASPECTOS GENERALES	6
2. TIPOLOGÍAS IDENTIFICADAS POR LA UIAF	9
2.1 FIDUCIA DE INVERSIÓN.....	9
2.2 FIDUCIA DE ADMINISTRACIÓN	17
2.3 FIDUCIA EN GARANTÍA.....	19
2.4 FIDUCIA INMOBILIARIA.....	21
2.5 FIDUCIA DE TITULARIZACIÓN.....	27

Derechos de autor y advertencia legal

El documento: “ANÁLISIS DE ROS Y TIPOLOGIAS DEL SECTOR FIDUCIARIO - Análisis descriptivo de los Reportes de Operaciones Sospechosas y Tipologías de mayor importancia para el periodo comprendido entre octubre 2003 y octubre 2004” fue elaborado por la Unidad de Información y Análisis Financiero – UIAF en cumplimiento de la función de prevención del lavado de activos prevista en el Artículo 3 de la Ley 526 de 1999.

De acuerdo con lo previsto en el Artículo 91 de la Ley 23 de 1982, los derechos de autor del presente documento pertenecen a la Unidad de Información y Análisis Financiero – UIAF, Unidad Administrativa Especial, creada por la Ley 526 de 1999, con personería jurídica, autonomía administrativa, de carácter técnico, adscrita al Ministerio de Hacienda y Crédito Público de la República de Colombia. Cualquier violación a estos derechos acarreará las sanciones patrimoniales y penales previstas en la Ley.

Este documento se clasifica como de **CONOCIMIENTO PUBLICO**. En consecuencia su contenido podrá ser consultado y utilizado por cualquier persona, con las limitaciones inherentes al derecho de autor. Por lo anterior su reproducción, copia, distribución, etc., total o parcial, requiere autorización previa de la UIAF. La solicitud pertinente puede dirigirse al correo electrónico: uiaf@uiaf.gov.co

Este documento presenta algunas de las metodologías de lavado de activos y de financiación del terrorismo, con el propósito de ayudar a las entidades reportantes y a la sociedad en general en las acciones de prevención de las conductas asociadas al lavado de activos y a la financiación de las organizaciones delictivas.

Con esta información podrán diseñarse mejores instrumentos de control y señales de alerta que le permitan a la ciudadanía protegerse de la posibilidad de ser utilizadas por los legitimadores de capitales o para financiar grupos terroristas.

Las descripciones y ejemplos se basan en hechos reales pero se han modificado aquellos datos que pudieran individualizar situaciones, personas o lugares y demás elementos con el fin de evitar cualquier señalamiento, perjuicio, o violación a los derechos fundamentales.

Las afirmaciones que se hacen sobre actividades económicas **no** constituyen un señalamiento sobre vínculos ciertos y permanentes con actividades asociadas al lavado de activos y financiación del terrorismo. La conducta descrita o tipología, sólo presenta una tendencia y **el riesgo** existente dentro de la actividad económica de ser utilizada por personas dedicadas al lavado de activos o a la financiación del terrorismo.

En todo caso, se hacen las siguientes precisiones respecto al uso o interpretación de las descripciones hechas en este documento:



1. Dado que el “lavador” busca dar apariencia de legalidad a unos recursos, se vale de actividades lícitas que se confunden con las de las personas que obran de buena fe y conforme a derecho. Por lo tanto:
 - a. No se puede utilizar la descripción de la conducta o tipología como un juicio de responsabilidad penal. Esta sólo puede establecerse luego del proceso judicial penal, y por la autoridad competente.
 - b. No se pueden emplear las tipologías como razón o justificación para ejercer cualquier tipo de discriminación. La tipología es un indicativo para mejorar controles y ampliar la gama de señales de alerta.
2. Este material no exime a los particulares ni a las autoridades de estudiar debidamente cada caso y proteger el buen nombre de todas las personas, aplicar el debido proceso, mantener la presunción de inocencia y garantizar el ejercicio del derecho de contradicción y defensa.
3. Ningún particular o autoridad debe realizar u omitir las acciones que le corresponden, con base en el contenido parcial o total de este documento.
4. El uso, suministro, transmisión o autorización de copia o reproducción, etc. de este documento, no constituye una relación entre la UIFAF y la persona o entidad usuaria, destinataria o autorizada.

Por lo anterior, la UIFAF expresamente se exonera de responsabilidad ante cualquier persona o grupo de personas, por cualquier daño (total o parcial), causado por el uso (acción u omisión) que haga cualquier persona o grupo de personas (autorizado o no para acceder a este documento) de la información (total o parcial) contenida en el documento: **“ANÁLISIS DE ROS Y TIPOLOGÍAS DEL SECTOR FIDUCIARIO”**

Introducción

Este documento ha sido elaborado por la Unidad de Información y Análisis Financiero – UIAF a continuación del primer documento sobre análisis de ROS y Tipologías Generales publicado por la misma unidad en julio del presente año¹. Tal como en aquel caso, la publicación de este trabajo tiene el propósito de contribuir a que la ciudadanía en general, y en particular las entidades que podrían ser utilizadas para operaciones de lavado de activos y/o de financiación del terrorismo, conozcan ampliamente las características de estos fenómenos y estén mejor preparadas para prevenirlos y afrontarlos.

Siguiendo la misma metodología utilizada en el documento al que se ha hecho referencia, y haciendo uso del conocimiento directo que la UIAF tiene sobre el tema, así como de aquel que resulta de varias de las fuentes externas en que apoya su trabajo, se presenta en este caso una selección de las principales situaciones en las que los negocios fiduciarios podrían ser utilizados para realizar operaciones que contribuyan a disimular el origen ilícito de activos y/o de capitales enteros o para facilitar la silenciosa acumulación y/o el tráfico de recursos destinados a la financiación de actividades terroristas.

A partir de lo anterior este documento lista las tipologías de lavado de activos y/o financiación del terrorismo identificada por la UIAF y específicamente aplicable al sector fiduciario. Como en el caso anterior, se espera que este documento sea utilizado como insumo para el diseño de nuevos mecanismos de control y en general para motivar un fortalecimiento del Sistema Integral de Prevención de Lavado de Activos implementado por las sociedades fiduciarias.

Este documento contiene el análisis de las tipologías identificadas, las cuales han sido agrupadas o clasificadas teniendo en cuentas los principales productos y líneas de negocio de las entidades fiduciarias. Para facilitar y hacer más útil el uso de este documento, en la primera parte de este capítulo se incluye una breve explicación de lo que se entiende por tipología para efectos de este documento, así como de los elementos que cada descripción incluye.

Vale la pena mencionar que en todos los casos las descripciones y ejemplos se basan en hechos reales, no obstante lo cual se omiten todos aquellos datos que pudieran conducir a individualizar situaciones, personas o lugares específicos, ello con el fin de evitar cualquier clase de señalamiento, perjuicio o violación de derechos fundamentales en cabeza de cualesquiera personas u organizaciones.

La UIAF agradece de manera especial la colaboración prestada por varias de las entidades fiduciarias en la recopilación y análisis de la información previo a la elaboración de este documento.

¹ Este documento se encuentra disponible en la página Web de la UIAF (www.uiaf.gov.co)

1. Aspectos generales

Como se mencionó en la introducción, el propósito de este documento es ofrecer a las instituciones fiduciarias y a las entidades comprometidas en la lucha contra el lavado de activos y la financiación del terrorismo, la caracterización de las tipologías que les ayude a enfrentar estos delitos.

Es importante definir brevemente el concepto de tipología y su rol en la elaboración y posterior utilización de este documento. Como tipología, dentro del contexto del lavado de activos y financiación del terrorismo, se entiende la clasificación y descripción de las técnicas utilizadas por las organizaciones criminales para dar apariencia de legalidad a los fondos de procedencia ilícita y transferirlos de un lugar a otro o entre personas para financiar sus actividades criminales.

Es importante recalcar que el propósito de la UIAF es el de divulgar las tipologías aquí ilustradas para que ayuden a implementar, ajustar y mejorar controles que permitan combatir el delito. No se pretende estigmatizar ciertos sectores económicos que puedan ser clasificados como de riesgo para ser utilizados en operaciones de lavado de activos y financiación del terrorismo, ni tampoco crear falsas alarmas en las instituciones relacionadas con el tema de fiducia.

Con el fin de abordar este tema con la mayor claridad posible se diseñó el siguiente esquema de presentación.

Nombre de la tipología.
Descripción: explicación del proceso de “lavado de activos” utilizado por los delincuentes en el desarrollo de cada una de las tipologías
Ejemplo: se presenta un caso relacionado con la tipología, utilizando nombres genéricos para nombrar las personas, ciudades, entidades o países.
Esquema del ejemplo: representación gráfica del ejemplo.

Una tipología puede presentar diferentes modalidades de acuerdo al contexto donde se realice y a los medios utilizados.

En la descripción de la tipología y el desarrollo del ejemplo se utilizaron nombres genéricos, con el fin de no estigmatizar personas, entidades y países.

Se advierte que algunos de los ejemplos planteados en este documento no corresponden de manera exacta a un ROS recibido por la UIAF o a un caso en particular que haya sido objeto de análisis por parte de ésta. En tales ocasiones los ejemplos corresponden en todo caso a situaciones reales y/o a elementos observados en varios reportes de entidades del sector que podrían presentarse de manera aislada o simultánea.

El siguiente cuadro resume las tipologías desarrolladas en el documento.

Nombre	Descripción
Fraccionamiento Fondo Común Ordinario (FCO). Pág. 10	Consignaciones o transferencias (fraccionadas) de dinero ilícito en efectivo en sociedades fiduciarias por debajo de los límites de reporte establecidos por la normatividad vigente en montos, fechas u oficinas similares.
Fraccionamiento multicuenta en Fondo Común Ordinario (FCO). Pág. 12	Realización de múltiples operaciones “fraccionadas”, por debajo de los límites establecidos para el reporte de operaciones en efectivo con dinero ilícito, realizadas en diferentes encargos y sociedades fiduciarias, con el fin de dificultar su detección.
“Pitufeo” Fondo Común Ordinario (FCO). Pág. 14	Fraccionamiento, utilizando terceros para la realización de las operaciones en efectivo con dinero ilícito en diferentes encargos y Sociedades Fiduciarias con el fin de no despertar sospechas relacionadas con la frecuencia o los montos relacionados con las transacciones.
Fiducia de inversión con destinación específica Pág. 16	Constitución de encargos fiduciarios mediante los cuales se invierte según instrucciones del “Fideicomitente” en diferentes negocios buscando de esta forma conseguir cierto grado de anonimato por medio de la Sociedad Fiduciaria.
Fiducia de administración y pagos de bienes ilícitos. Pág. 18	Entrega de activos (dinero en efectivo, bienes inmuebles, maquinaria), con el fin de que la fiduciaria realice una serie de pagos establecidos previamente por el cliente.
Fiducia en garantía con bienes ilícitos. Pág. 20	Bienes objeto de garantía adquiridos con dineros de origen ilícito dados como garantía para la apertura de productos o la aprobación de créditos.
Fiducia inmobiliaria: Recursos ilícitos del constructor Pág. 22	Entrega de un bien inmueble (generalmente un lote) adquirido con dinero de origen ilícito, a una fiduciaria para que lo administre, desarrolle proyectos de construcción (apartamentos, casas, oficinas, locales comerciales, entre otros), para finalmente transferirlos a los beneficiarios.
Fiducia inmobiliaria: Recursos ilícitos del comprador. Pág. 24	Utilización de un proyecto inmobiliario, manejado por una fiduciaria al cual acuden varias personas que compran unidades del proyecto con dinero de origen ilícito.
Fiducia inmobiliaria: Cesión de derechos del comprador. Pág. 26	Dinero entregado a un grupo de “pitufos” que simulan la compra de las unidades de un proyecto de construcción objeto de un patrimonio autónomo administrado por una sociedad fiduciaria.

Fiducia de titularización de un inmueble Pág. 28	Titularización bienes de origen ilícito con el fin de obtener dinero proveniente de una compañía para posteriormente disponer de él según las necesidades de la organización criminal.
---	--

2. Tipologías identificadas por la UIAF

2.1 *Fiducia de Inversión*

2.1.1 Fraccionamiento Fondo Común Ordinario (FCO)

Descripción:

Consiste en realizar varias consignaciones o transferencias (fraccionadas) de dinero ilícito en efectivo en sociedades fiduciarias por debajo de los límites de reporte establecidos por la normatividad vigente.

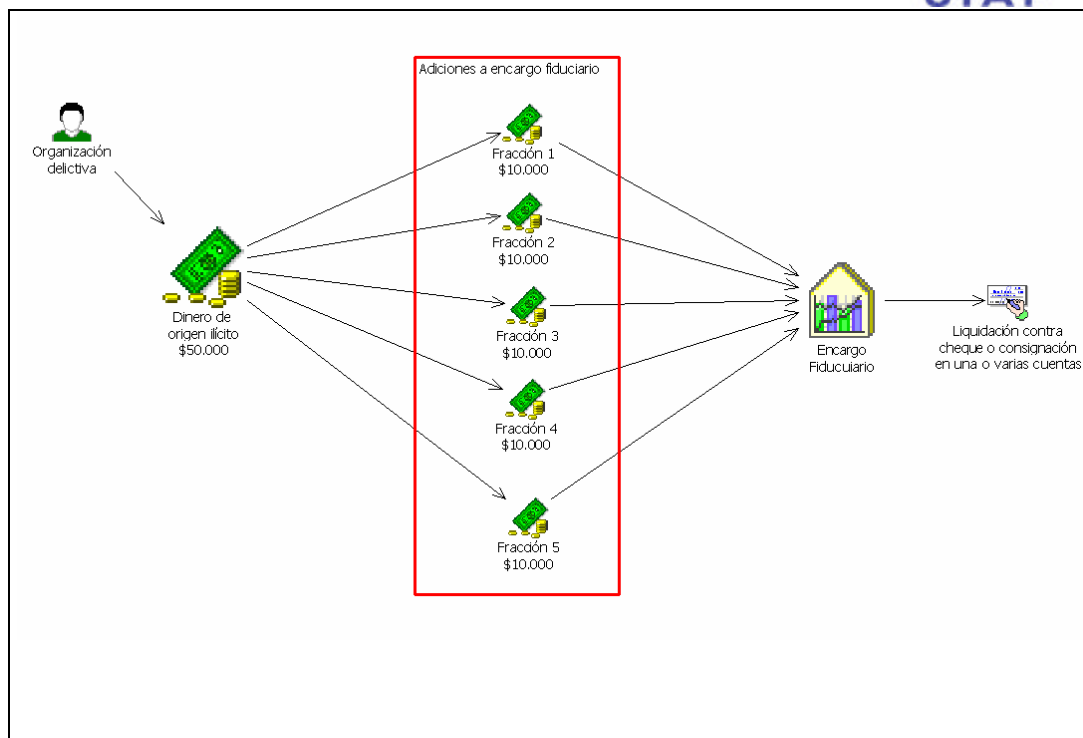
Estas consignaciones son realizadas en montos, fechas u oficinas similares y debido a que las cantidades son muy cercanas al monto tope, es posible identificarlas fácilmente. Al consolidar las transacciones mensuales el resultado no corresponde con los ingresos o la actividad económica del cliente.

Ejemplo:

Una organización delictiva necesita hacer inversiones en el sector real y para no despertar sospechas sobre el origen ilícito del dinero abre una cuenta a nombre de un tercero en un Fondo Común Ordinario (FCO).

Luego de la apertura, el propietario de la cuenta comienza a hacer consignaciones semanales de \$9'900.000 durante tres meses. Al final de este periodo, solicitan la liquidación de la cuenta contra cheques girados a nombre del mismo beneficiario, quien posteriormente se presenta a la empresa inversionista con cheques de la fiduciaria para dar apariencia de legalidad a su inversión.

Esquema del ejemplo:



2.1.2 Fraccionamiento Multicuenta FCO

Descripción:

Se trata de la realización de múltiples operaciones “fraccionadas”, por debajo de los límites establecidos para el reporte de operaciones en efectivo con dinero ilícito, realizadas en diferentes encargos y sociedades fiduciarias, con el fin de dificultar su detección.

Para este caso, se abren cuentas en diferentes Fondos pertenecientes a varias Fiduciarias y firmas comisionistas donde, luego de realizar las consignaciones en efectivo, se solicita el giro de cheques a uno o varios beneficiarios para luego utilizarlos en otras inversiones.

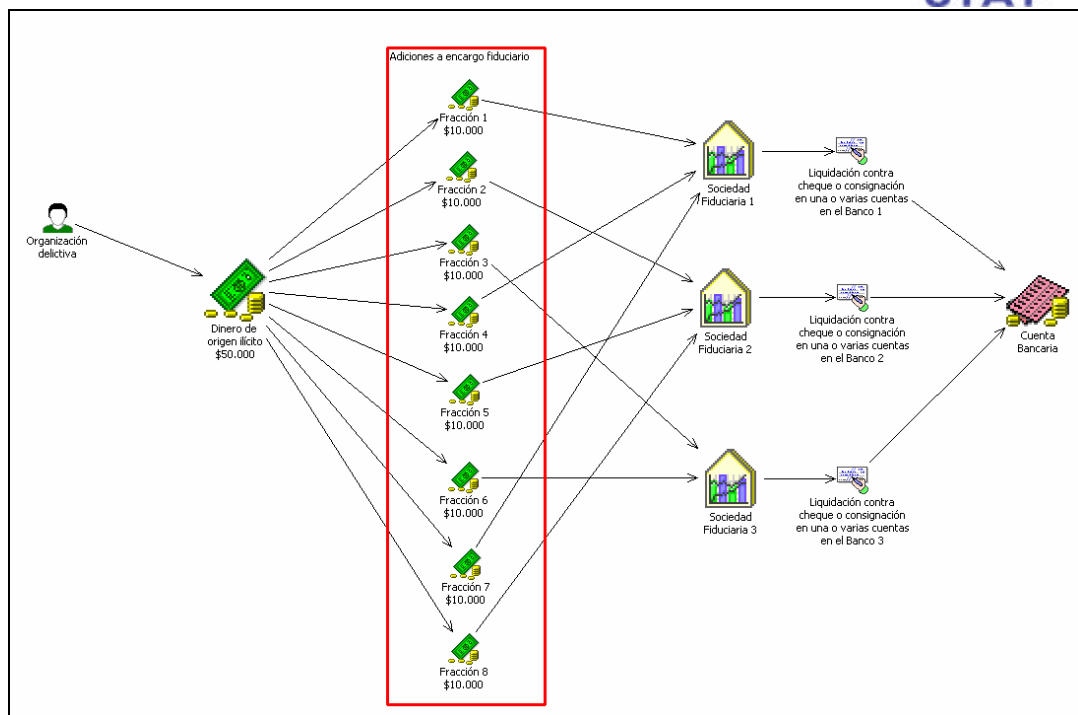
Ejemplo:

Luego de recibir el pago por un secuestro, una organización criminal abre varias cuentas en los fondos de inversión de varias firmas fiduciarias a nombre de un testaferro. Valiéndose de terceras personas, realiza consignaciones en efectivo en cada uno de los respectivos fondos por \$5.000.000 dos veces por semana.

Luego de cuatro meses de consignaciones en efectivo semanales, el “cliente” decide retirar su inversión mediante cheques expedidos a nombre de un grupo de beneficiarios, quienes a su vez los endosan a nombre del cabecilla de la organización criminal quien posteriormente los consigna en una cuenta bancaria argumentando que provienen de inversiones de sus acreedores.

Finalmente, con el dinero consignado, el delincuente adquiere varios bienes inmuebles que utilizará en otras operaciones de lavado de dinero.

Esquema del ejemplo:



2.1.3 “Pitufeo” FCO

Descripción:

En este caso se mantiene el mismo esquema del fraccionamiento, pero se utilizan terceros para la realización de las operaciones en efectivo con dinero ilícito en diferentes encargos y Sociedades Fiduciarias con el fin de no despertar sospechas relacionadas con la frecuencia o los montos relacionados con las transacciones.

La colocación del dinero en diferentes fondos de sociedades fiduciarias busca camuflar estas transacciones dentro de las demás que se realizan en cada entidad. Al igual que en los casos anteriores, finalmente se busca liquidar los productos contra transferencias electrónicas a otros productos en otras entidades o contra cheques que posteriormente son endosados e integrados en otras entidades.

Ejemplo:

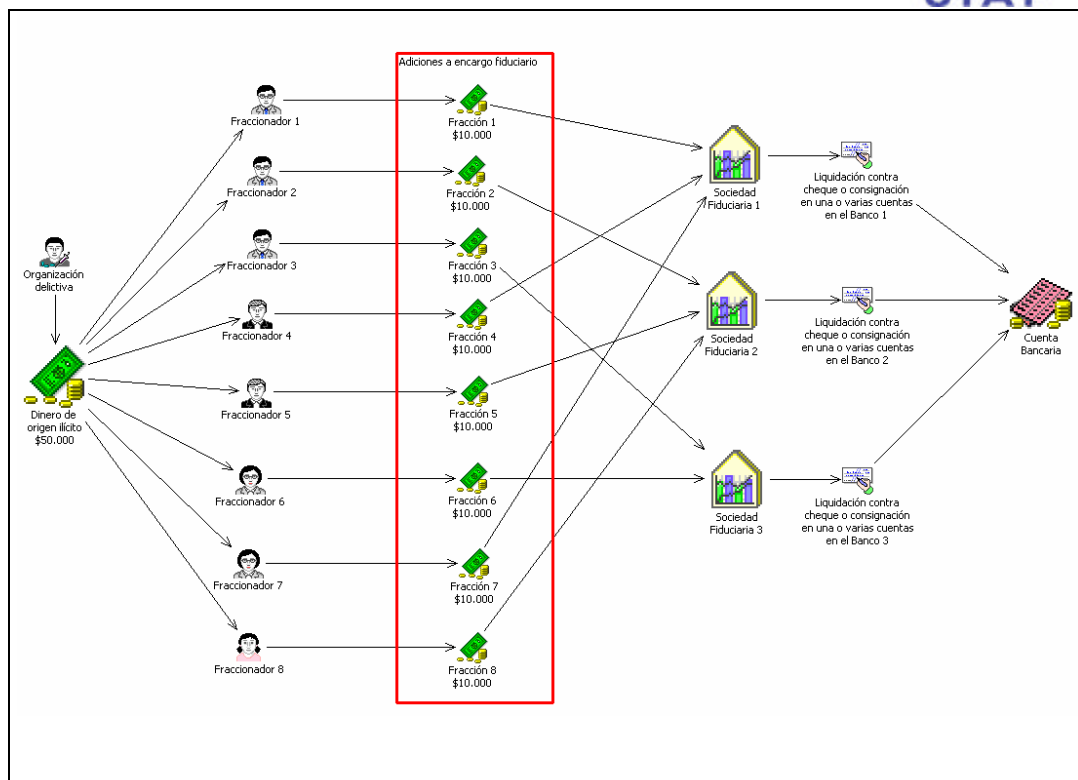
Luego de realizar un fraude millonario, el empleado corrupto de una compañía tiene a su disposición el dinero proveniente del ilícito cometido. El delito fue muy publicitado en los medios de comunicación y sabe que si se presenta ante las entidades del sistema financiero muy probablemente será reportado a las autoridades.

Por esta razón, esta persona contacta a un grupo de personas que, a cambio de una jugosa comisión, aceptan abrir cuentas en diferentes clases de fondos en varias entidades fiduciarias. Una vez abiertas las cuentas, comienzan a realizar transacciones semanales por menos de 10 millones de pesos en efectivo en cada una de las cuentas abiertas.

Pasado un tiempo y luego de consignar una considerable suma de dinero en cada producto, solicitan a la firma la liquidación de la cuenta. Una parte del dinero es transferida a una cuenta manejada directamente por el delincuente que realizó el fraude, la otra parte es girada en un cheque a nombre del testaferro que luego es endosado a terceros y cuyo destino final es el delincuente, y la tercera parte es girada en un cheque que corresponde a la comisión cobrada por el intermediario.

Similares operaciones se dan para los diferentes testaferros contactados de manera tal que transcurrido un periodo de tiempo, una parte del dinero producto del ilícito termina en la cuenta manejada por el delincuente y la otra representada en cheques endosados a su nombre.

Esquema del ejemplo:



2.1.4 Fiducia de inversión con destinación específica

Descripción:

Esta tipología busca dar apariencia de legalidad al dinero por medio de la constitución de encargos fiduciarios mediante los cuales se invierte según instrucciones del “Fideicomitente” en diferentes negocios buscando de esta forma conseguir cierto grado de anonimato por medio de la Sociedad Fiduciaria.

Para este caso, el delincuente debe tener un nivel de conocimiento del mercado suficiente (propio o por intermedio de asesores cómplices o de buena fe) para invertir en negocios de bajo riesgo y alta liquidez.

Una vez liquidado el encargo, se busca realizar transferencias desde la sociedad fiduciaria hacia cuentas de una o varias personas o la obtención de cheques a terceros que posteriormente son endosados al poseedor inicial del dinero ilícito.

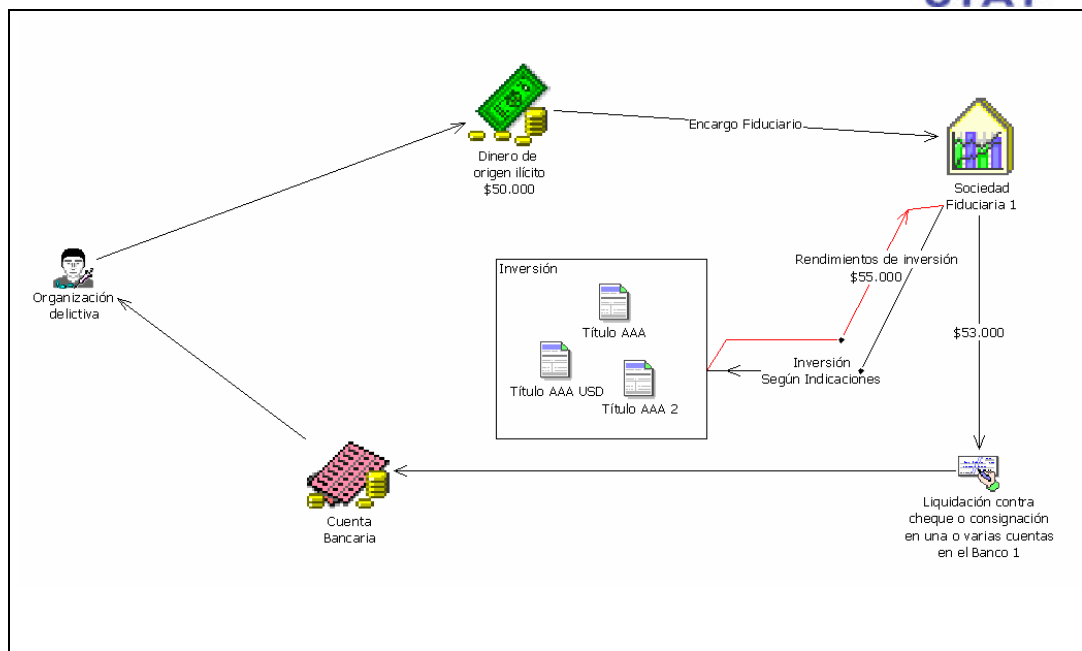
Ejemplo:

Un asesor financiero es consultado por una persona interesada en invertir en fiducia debido a que un amigo suyo le dijo que era un negocio muy rentable. Luego de buscar en el directorio telefónico, seleccionó la compañía con el aviso más interesante.

En vista de que todo el dinero para invertir está en efectivo, le recomienda constituir un encargo fiduciario para realizar inversiones en diferentes productos financieros y bursátiles. De esta forma el asesor financiero acude a una compañía fiduciaria con el fin de realizar las inversiones para su cliente.

La única observación hecha por el cliente a su asesor es que las inversiones deben tener la liquidez suficiente para, en un momento dado solicitar la liquidación del encargo contra una transferencia a la cuenta de su esposa o contra cheque a nombre del asesor financiero del cual se descontará la respectiva comisión.

Esquema del ejemplo:



2.2 Fiducia de Administración

2.2.1 Fiducia de administración y pagos de bienes ilícitos

Descripción:

El fideicomitente acude a la fiduciaria con el ánimo de entregar unos activos (dinero en efectivo, bienes inmuebles, maquinaria), con el fin de que la fiduciaria realice una serie de pagos establecidos previamente por el cliente.

Estos pagos son realizados periódicamente con los rendimientos producidos por la inversión realizada con los activos. El principal objetivo del proceso es aprovechar el anonimato que conlleva el hecho de que los pagos sean realizados por la fiduciaria. Pasado un periodo de tiempo el fideicomitente solicita la liquidación del producto solicitando la entrega del dinero en cheque o transferencia a una cuenta bancaria.

Ejemplo:

El testaferro de una organización delictiva dedicada a la extorsión y el secuestro, recibe de la organización delincuencia un grupo de activos obtenidos luego de cometer ilícitos en diferentes ciudades.

El grupo de activos está compuesto por una fuerte suma de dinero en efectivo en diferentes monedas, una empresa de fabricación de jabones, varios inmuebles que la organización acaba de poner a su nombre y un lote de maquinaria pesada que se encuentra localizada en uno de los bienes inmuebles a su nombre.

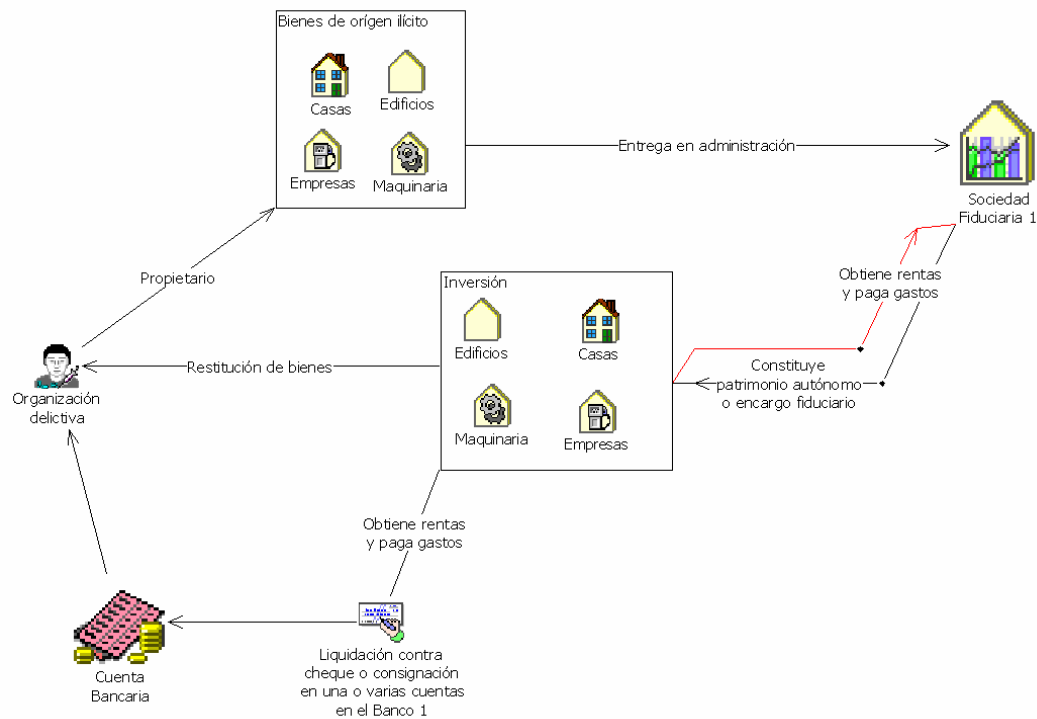
Con estos bienes el testaferro acude a una entidad fiduciaria para entregar en administración los bienes producto de las actividades delictivas desarrolladas por la organización. Verificados algunos datos básicos, la compañía fiduciaria constituye un encargo fiduciario con los bienes y con el dinero en efectivo comienza a pagar a los acreedores de la fábrica de jabones y los gastos derivados de la administración y mantenimiento de la maquinaria pesada. El dinero restante es invertido, los bienes inmuebles arrendados y la maquinaria es arrendada para la construcción de una carretera.

En vista del buen trabajo realizado por la compañía fiduciaria, el testaferro solicita que mensualmente le sean girados cheques a su nombre para su sostenimiento, el pago de servicios y obligaciones financieras y una suma adicional para sus gastos personales. Estos cheques son posteriormente endosados y entregados a algunos miembros de la organización para el desarrollo de su actividad criminal.

Pasado un tiempo el testaferro decide liquidar el encargo fiduciario mediante la devolución de los bienes y la entrega del dinero en cheques y se presenta en otra entidad para realizar de nuevo el mismo proceso adicionando otros bienes

y más dinero en efectivo.

Esquema del ejemplo:



2.3 Fiducia en garantía

2.3.1 Fiducia en garantía con bienes ilícitos

Descripción:

La característica principal de esta tipología es que los bienes objeto de la garantía fueron adquiridos con dineros de origen ilícito, y ante los antecedentes financieros de las personas que buscan ingresar su dinero en la economía, las entidades algunas veces solicitan garantías para la apertura de productos o la aprobación de créditos.

Para el caso se solicita la constitución de una fiducia mercantil con los bienes de origen ilícito, una vez constituida se solicitan certificados de garantía que son utilizados con dos objetivos:

- ? Tener un cupo de endeudamiento en otras entidades respaldado con los bienes objeto de la fiducia en garantía
- ? Justificar movimientos de altos montos en cuentas dado el cupo certificado por la compañía fiduciaria.

En algunas ocasiones se solicitan créditos que no son pagados por lo que la entidad debe ejecutar la garantía y tomar en propiedad los bienes. De esta forma el delincuente obtiene un dinero cuyo origen es un préstamo de una entidad financiera y para ello está dispuesto a entregar algunos de sus bienes como garantía.

Ejemplo:

Luego de estructurar una importante suma de dinero ilícito a través de una red de “pitufos”, una organización criminal dedicada a la Trata de Personas busca a un asesor financiero para integrar este dinero a la economía.

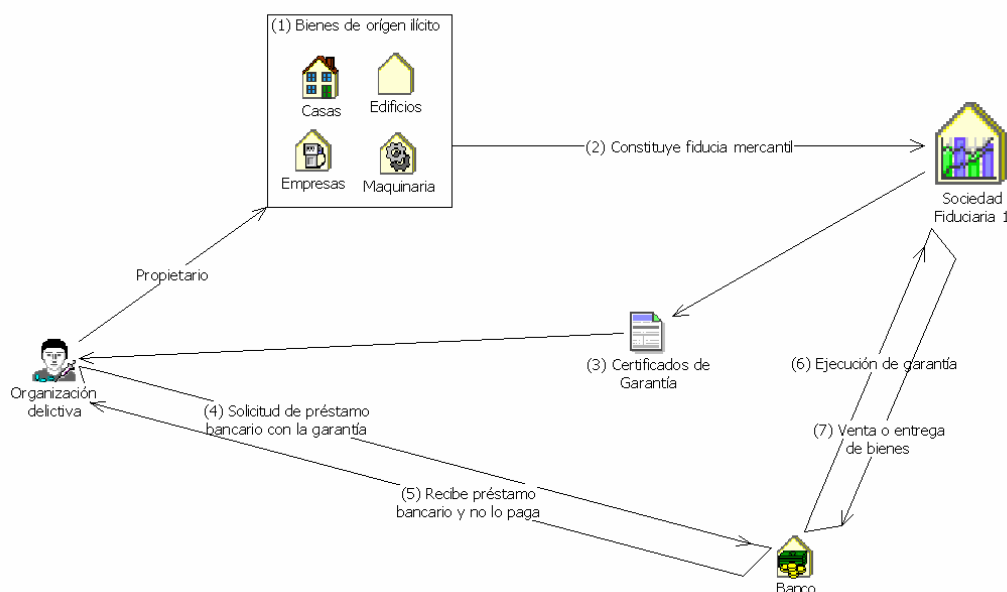
Entregado el dinero, el inversionista compra algunos bienes inmuebles a bajo precio (dado que se pagaron en efectivo), una empresa de confecciones con problemas financieros, un lote de maquinaria para confecciones y un edificio de oficinas. Una vez hechos los trámites legales correspondientes, el asesor obtiene los documentos que acreditan su propiedad con los cuales acude a la oficina de una sociedad para formalizar un encargo fiduciario.

Luego de analizar los diferentes productos ofrecidos por la compañía, el asesor opta por realizar un contrato de fiducia en garantía. De esta forma entrega los bienes comprados con el dinero de origen ilícito a la fiduciaria para su administración y la asignación de un cupo de endeudamiento. El asesor solicita que con el producto de las inversiones, se paguen algunas obligaciones de las personas que constituyeron la fiducia (pago de servicios públicos, obligaciones financieras, educación, entre otras).

Al cabo de un tiempo, el asesor solicita certificados de garantía expedidos con destino a diferentes entidades financieras con el propósito de solicitar préstamos con el respaldo de la garantía manejada por la fiduciaria. Luego de pagar algunas cuotas del préstamo, los deudores comienzan a incumplir con las obligaciones pactadas y finalmente la fiduciaria se ve obligada a entregar el, o los bienes como pago del préstamo.

Finalmente el asesor solicita la liquidación del encargo fiduciario contra la expedición de cheques a diferentes beneficiarios.

Esquema del ejemplo:



2.4 Fiducia Inmobiliaria

2.4.1 Fiducia inmobiliaria: Recursos ilícitos del constructor

Descripción:

Consiste en la entrega de un bien inmueble (generalmente un lote) adquirido con dinero de origen ilícito, a una fiduciaria para que lo administre, desarrolle proyectos de construcción (apartamentos, casas, oficinas, locales comerciales, entre otros), para finalmente transferirlos a los beneficiarios. En el momento en que es entregado el bien deja de ser parte del patrimonio del fideicomitente para conformar un patrimonio autónomo.

Con este mecanismo los delincuentes buscan atomizar un bien de origen ilícito en varias unidades fácilmente “comercializables” por medio de la sociedad fiduciaria que da apariencia de legalidad y confiabilidad a los inversionistas.

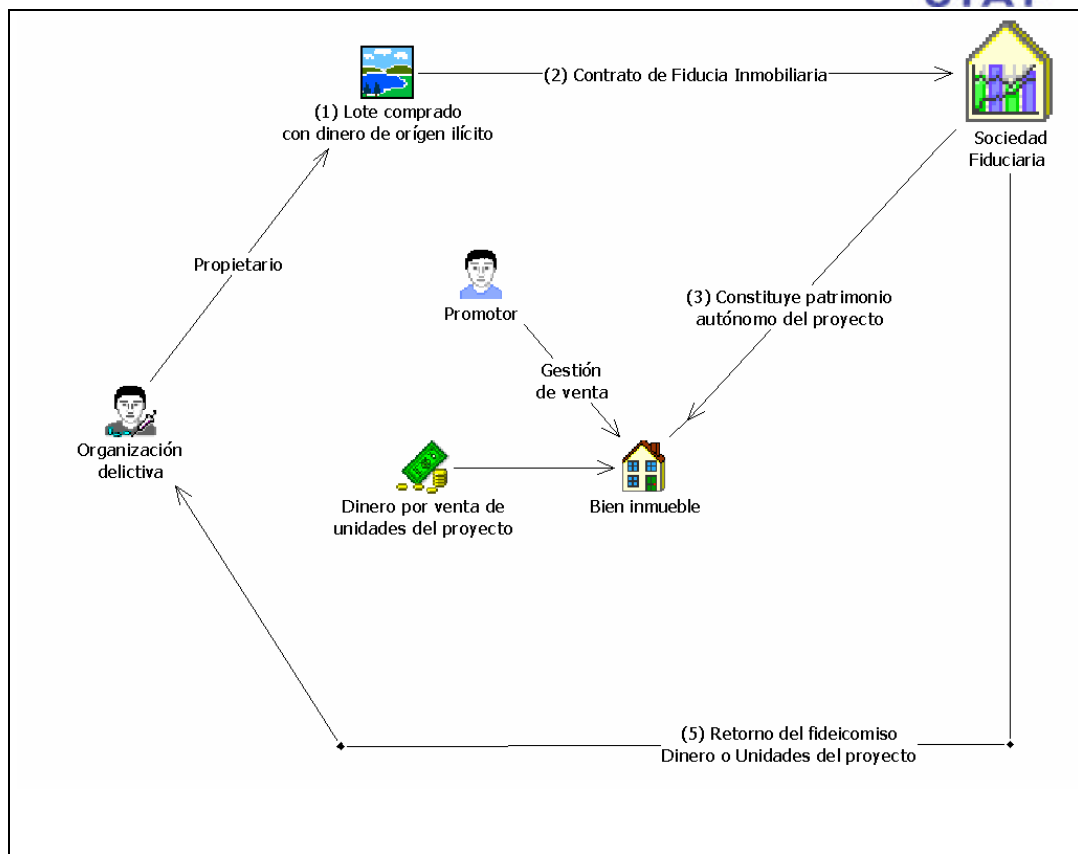
Ejemplo:

Una organización delictiva poseedora de varios activos representados en cuentas bancarias, automóviles y finca raíz. Contrata los servicios de una fiduciaria a la cual le entrega un lote de terreno en una zona de alta valorización.

Mediante un contrato de fiducia inmobiliaria el lote es transferido al patrimonio autónomo de la fiducia con el fin de comenzar la construcción de un centro comercial. Los diseños, cronogramas y cuadros de costos son entregados a la fiduciaria como parte del contrato con el fin de que, una vez logrado el punto de equilibrio del negocio, se paguen los proveedores de los materiales de la obra y los salarios de los empleados.

Las unidades que componen el proyecto de inversión serán vendidas a precios que exceden los promedios del mercado con el fin de justificar una mayor cantidad de dinero ilícito. El propietario inicial del lote vende los derechos sobre algunas unidades del proyecto que reservó como parte de pago por el lote a dos nuevos inversionistas que pagaron un precio un poco más alto por tratarse de los locales mejor ubicados.

Esquema del ejemplo:



2.4.2 Fiducia inmobiliaria: Recursos ilícitos del comprador

Descripción:

Para el caso se utiliza un proyecto inmobiliario de la mejor reputación, manejado por una fiduciaria de reconocida tradición en el mercado al cual acuden varias personas que compran unidades del proyecto con dinero de origen ilícito.

La mayoría de los pagos son hechos preferiblemente en pequeñas sumas de dinero en efectivo mediante el fraccionamiento de la cuota inicial y la solicitud de un crédito para cubrir el valor restante. Posteriormente, una vez entregado el inmueble, el crédito inmobiliario es pagado anticipadamente levantándose toda restricción de dominio sobre la propiedad del inmueble.

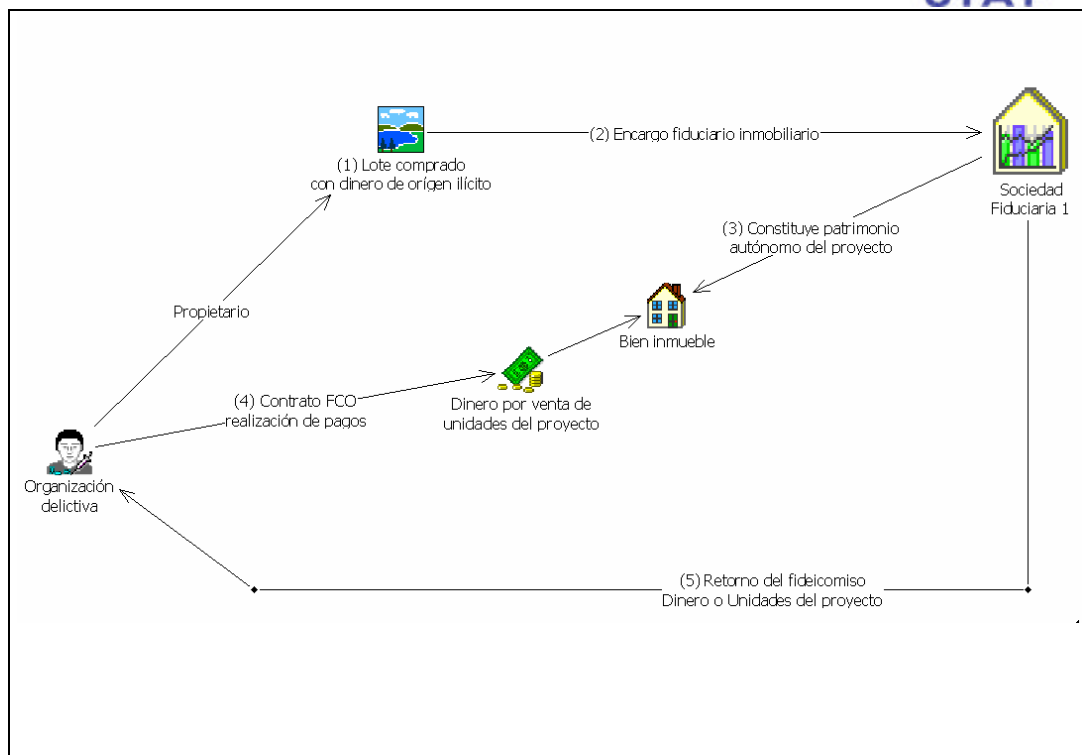
Se puede presentar la compra rápida y masiva de inmuebles por parte personas que presentan alguna relación entre sí (direcciones o teléfonos parecidos, similitudes en las garantías presentadas para la adquisición del inmueble, fecha de compra, entre otras)

Ejemplo:

Integrantes de una organización delictiva con el fin de dar apariencia de legalidad a sus ingresos, adquieren unidades en un proyecto inmobiliario manejado por una fiduciaria de reconocida trayectoria.

La compra de los inmuebles se realiza en efectivo, sin solicitar créditos con entidades financieras, las compras son realizadas a nombre de terceros que luego de los trámites de escrituración y registro son transferidos al propietario original del dinero que para el caso es el integrante de la organización delictiva.

Esquema del ejemplo:



2.4.3 Fiducia inmobiliaria: Cesión de derechos del comprador

Descripción:

En este caso se trata de dar apariencia de legalidad a un volumen mayor de dinero mediante la utilización de un lote de terreno adquirido con dinero ilícito y una suma de dinero en efectivo, también de origen ilícito.

Este dinero es entregado a un grupo de “pitufos” que simulan la compra de las unidades de un proyecto de construcción objeto de un patrimonio autónomo administrado por una sociedad fiduciaria de reconocida trayectoria en el mercado. Con estas transacciones la organización criminal busca favorecerse con el anonimato que le proporciona la sociedad fiduciaria y las terceras personas de las que se vale para la compra ficticia de las unidades del proyecto.

Luego de la “exitosa” venta de las unidades del proyecto el constructor cede sus derechos a un tercero, y por otra parte, una vez realizados los trámites notariales correspondientes, los “pitufos” transfieren las unidades adquiridas a terceros relacionados con la organización criminal. Esta tipología corresponde a las etapas de lavado de colocación e integración.

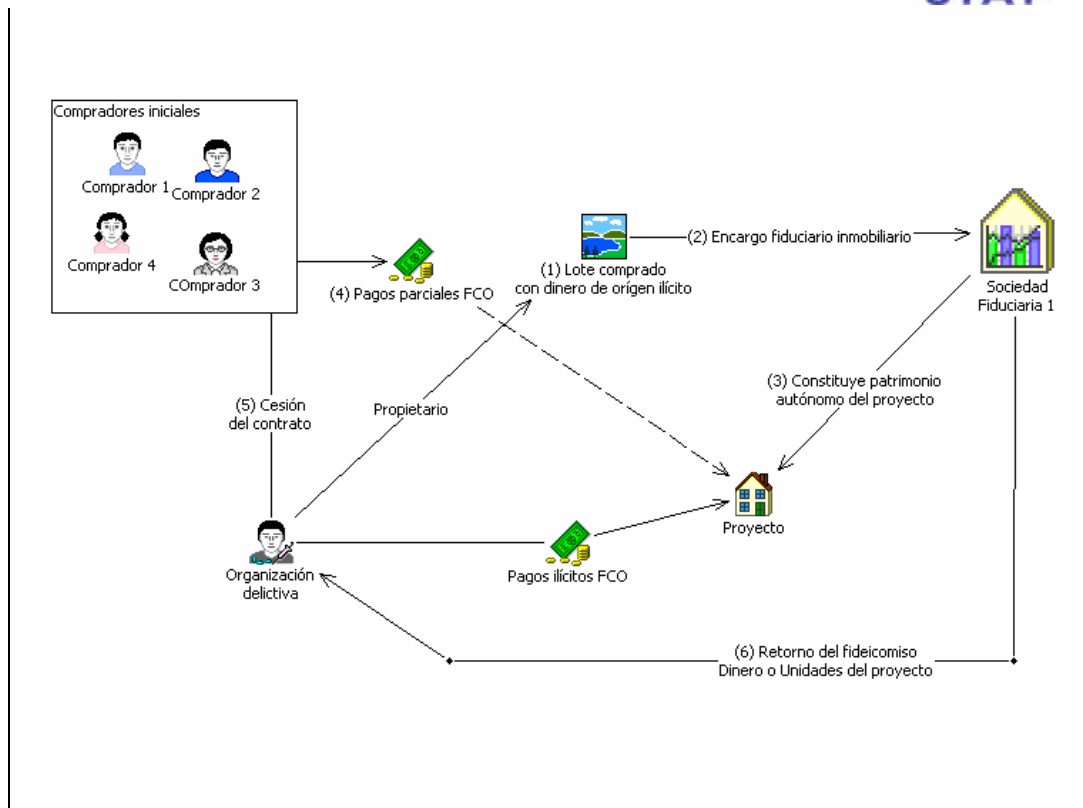
Ejemplo:

Los integrantes de una organización criminal contactan un grupo de “pitufos” con el ánimo de adquirir unidades de vivienda en un proyecto inmobiliario. Para ello, reparten entre ellos una importante cantidad de dinero en efectivo producto de sus actividades criminales.

Seleccionado el proyecto en el cual invertir, los “pitufos” escogen las unidades que por su ubicación o características son más costosas y firman el negocio aportando una cantidad de dinero en efectivo como cuota inicial. Luego de realizar algunos pagos, estas personas ceden sus derechos a un miembro de la organización criminal que termina de pagar las unidades compradas con dinero en efectivo.

Una vez entregados los inmuebles adquiridos, el propietario dispone de ellos utilizándolos en otros circuitos de lavado que tiene establecidos.

Esquema del ejemplo:



2.5 Fiducia de titularización

2.5.1 Fiducia de titularización de un inmueble

Descripción:

La tipología consiste en titularizar bienes de origen ilícito con el fin de obtener dinero proveniente de una compañía de reconocido nombre en el mercado para posteriormente disponer de él según las necesidades de la organización criminal.

Este mecanismo es utilizado con activos ilíquidos o de baja rotación, por ejemplo bienes adquiridos con dinero ilícito por valores superiores a su valor real, bienes entregados como pago por deudas o bienes que fueron objeto de investigaciones por parte de las autoridades.

La organización entrega el activo y la fiduciaria constituye un patrimonio autónomo y solicita permisos a las diferentes autoridades para emitir los títulos y recaudar los dineros provenientes de la colocación. Los títulos emitidos incluyen la obligación de pagar a su vencimiento una suma de dinero que la fiduciaria entregará a los compradores una vez cumplido el término.

Ejemplo:

Una organización criminal recibe como pago de una deuda un hotel en una reconocida zona vacacional. El negocio ha estado descuidado por un periodo de tiempo y la organización, para incrementar su valor, ha invertido una considerable suma de dinero en su remodelación y en publicidad para consolidar su razón social en el mercado.

Cuando el negocio ha salido a flote, la organización decide titularizar el inmueble para recibir un flujo de dinero con apariencia de legalidad dado que proviene de una fiduciaria de reconocida trayectoria en el mercado. Surtidos los trámites legales, la compañía fiduciaria vende los títulos rápidamente (dado que algunas personas fueron contratadas por la organización para comprar los títulos a su nombre).

Vencidos los plazos, la organización paga el dinero pactado en los títulos (mezclando dinero lícito e ilícito) y busca otro mecanismo para vender el inmueble por un precio superior a su valor real.

Esquema del ejemplo:

