

Manual SAGRILAFT

**GRUPO
INMOBILIARE**

**Manual del Sistema de
Autocontrol y Gestión del
Riesgo Integral del Lavado de Activos,
Financiación del Terrorismos y la Financiación de
la Proliferación de Armas de Destrucción Masiva
SAGRILAFT – Régimen de Medidas Mínimas**

2023

CONTENIDO

1. INTRODUCCIÓN	4
2. OBJETIVOS	5
2.1 OBJETIVO GENERAL.....	5
2.2 OBJETIVOS ESPECIFICOS	5
3. DEFINICIONES.....	6
4. ALCANCE	12
5. MARCO NORMATIVO.....	12
5.1 NORMAS Y ESTÁNDARES INTERNACIONALES SOBRE LA/FT/FPADM	12
5.2 NORMAS NACIONALES	14
6. SISTEMA DE AUTOCONTROL Y GESTIÓN DEL RIESGO LA/FT/FPADM – SAGRILAFT	15
6.1 ELEMENTOS DEL SAGRILAFT	15
6.1.1 DISEÑO Y APROBACIÓN.....	16
6.1.1.2 POLÍTICA SAGRILAFT.....	17
6.1.2 DIVULGACIÓN Y CAPACITACIÓN.....	18
6.1.3 ASIGNACIÓN DE FUNCIONES A LOS RESPONSABLES Y OTRAS GENERALIDADES	20
6.1.3.1 FUNCIONES DE LA ASAMBLEA DE ACCIONISTAS	20
6.1.3.2 FUNCIONES DEL REPRESENTANTE LEGAL/GERENTE.....	21
6.1.3.4 REVISORÍA FISCAL.....	21
6.1.3.5 AUDITORÍA INTERNA.....	22
6.1.3.6 TODOS LOS COLABORADORES	23
6.1.3.7 CONTENIDO DE LOS INFORMES A CARGO DE LOS DIFERENTES ÓRGANOS.....	24
6.1.3.8 INCOMPATIBILIDADES E INHABILIDADES DE LOS DIFERENTES ÓRGANOS.....	24
6.1.3.8.1 CONFLICTO DE INTERESES.....	24
7. ETAPAS DEL SAGRILAFT.....	25
7.1 IDENTIFICACIÓN DEL RIESGO.....	25
7.2. MEDICIÓN O EVALUACIÓN DEL RIESGO	26
7.3. CONTROL DEL RIESGO	29
7.3.1 NIVEL DE TOLERANCIA AL RIESGO SAGRILAFT	31
7.4. MONITOREO.....	31
8. SEGMENTACIÓN DE FACTORES DE RIESGO.....	32
9. DEBIDA DILIGENCIA PARA EL CONOCIMIENTO DE CONTRAPARTES	33
10. PROCEDIMIENTOS DE DEBIDA DILIGENCIA Y DEBIDA DILIGENCIA INTENSIFICADA	34
10.1 CONSIDERACIONES ADICIONALES SOBRE LA DEBIDA DILIGENCIA.....	36
10.1.1 OPERACIONES DE EFECTIVO.....	36
10.1.1.2 POLÍTICA DE MANEJO DE EFECTIVO Y DEMÁS FORMAS DE PAGO	36

10.1.3.2	POLÍTICA DE ADQUISICIONES, FUSIONES Y NEGOCIO VIRTUALES O NO PRESENCIALES	36
10.1.3.3	POLITICA PARA LA ADQUISICIÓN DE BIENES INMUEBLES EN ARRIENDO O COMPRA.....	37
10.2	POLÍTICAS PARA EL CONOCIMIENTO DE CONTRAPARTES	37
10.3	CONSULTA EN LISTAS RESTRICTIVAS Y VINCULANTES.....	39
11.	SEÑALES DE ALERTA.....	41
11.1	PROVEEDORES NUEVOS EN EL MERCADO QUE NO SUSTENTA SU ACTIVIDAD	42
11.1.2	SEÑALES DE ALERTA GENERALES PARA EMPLEADOS/COLABORADORES	43
12.	MECANISMOS DE DETECCIÓN DE OPERACIONES INUSUALES Y SOSPECHOSAS	43
12.1	DETECCIÓN DE OPERACIONES INUSUALES.....	43
12.2	DETECCIÓN DE OPERACIONES SOSPECHOSAS.....	44
13.	DOCUMENTACIÓN DE LAS ACTIVIDADES DEL SAGRILAFT	45
14.	REPORTES DE OPERACIONES SOSPECHOSAS Y OTROS REPORTES A LA UIAF	46
14.1	REPORTE DE OPERACIONES SOSPECHOSAS (ROS)	46
14.2	REPORTE DE AUSENCIA DE OPERACIONES SOSPECHOSAS (AROS)	47
15.	RÉGIMEN SANCIONATORIO.....	47
16.	REFERENCIAS	48

1. INTRODUCCIÓN

El Lavado de Activos, la Financiación del Terrorismo y Proliferación de Armas de Destrucción Masiva (LA/FT/FPADM), representan una amenaza significativa para la estabilidad económica, social y política del país, son fenómenos que tienen un gran impacto pues constituyen herramientas con las que las organizaciones criminales buscan la utilización de empresas para lograr sus fines ilícitos. De allí, que los gobiernos y organismos de control presten especial atención a este fenómeno, exigiendo a las empresas tanto del sector financiero como del sector real, la implementación de un Sistema de prevención y control del riesgo integral de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y Proliferación de Armas de Destrucción Masiva (LA/FT/FPADM), en adelante SAGRILAFT para su prevención y administración.

GRUPO INMOBILIARE S.A.S., desarrolla su objeto social con especial atención a seguir las normas legales y a los más altos principios éticos y de compromiso ambiental.

Por tal motivo y en cumplimiento de las normas emitidas por la Superintendencia de Sociedades, y demás normatividad aplicables, ha decidido implementar el Régimen de Medidas Mínimas del Sistema de Prevención de Lavado de Activos, Financiación del Terrorismo y Financiación de la Proliferación de Armas de Destrucción Masivas, el cual es de obligatorio cumplimiento por parte de los Directivos y en general, de todos los empleados de la compañía.

El presente manual, constituye uno de los documentos que asegura el debido desarrollo y cumplimiento del sistema y en él se encuentra la estructura general, procedimientos y políticas de GRUPO INMOBILIARE S.A.S., para identificar, medir, controlar y monitorear eficazmente los riesgos de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y Financiación de la Proliferación de Armas de Destrucción Masivo (LA/ FT/FPADM).

Este manual es el instrumento mediante el cual GRUPO INMOBILIARE S.A.S. da a conocer a cada uno de sus colaboradores y canales externos, actuales y futuros, el conjunto de políticas, reglas y procedimientos que deben seguirse para la prevención y control del Lavado de Activos, Financiación del Terrorismo y la Financiación de la Proliferación de Armas de Destrucción Masiva como Régimen de Medidas Mínimas, al interior de la empresa; en consecuencia, este es aprobado por la ASAMBLEA GENERAL DE ACCIONISTAS de GRUPO INMOBILIARE S.A.S., quien es el máximo órgano administrativo de la compañía.

El Manual del SAGRILAFT se ha elaborado para uso, orientación y estricta aplicación de todos los colaboradores, Gerentes, Jefes/Directivos y demás contrapartes de GRUPO INMOBILIARE S.A.S., quienes antepondrán el deber de colaborar con las autoridades, no sólo atendiendo los requerimientos expresos, sino auxiliándolas y cooperando en la lucha contra los delitos. Las políticas, reglas y procedimientos que se establecen en este manual son de obligatorio cumplimiento, en tanto que los colaboradores, regidos por el espíritu de honestidad, lealtad, responsabilidad, profesionalismo y legalidad, deben anteponer la observancia de principios legales y éticos al logro de metas comerciales.

El Manual será actualizado, de acuerdo con las necesidades de la Compañía y las novedades normativas y es de conocimiento general, ya que reposa en la red de la empresa, dejando evidencia escrita de su recepción y lectura por todos sus colaboradores.

2. OBJETIVOS

2.1 OBJETIVO GENERAL

El objetivo principal del Manual SAGRILAFT, es prevenir y minimizar la posibilidad que GRUPO INMOBILIARE S.A.S., sea utilizada como instrumento para el ocultamiento o legalización de bienes o dineros producto de conductas delictivas; así como, mitigar el riesgo de pérdida o daño que se puede derivar de la materialización de los riesgos asociados (legal, reputacional, de contagio y operacional).

GRUPO INMOBILIARE S.A.S., en el Sistema de Autocontrol y Gestión del Riesgo Integral de LA/FT/FPADM se guiará para todos sus efectos por la Circular Básica Jurídica, Capítulo X de 2020 de la Superintendencia de Sociedades, y la Unidad de Información y Análisis Financiero – UIAF - en cumplimiento de la Resolución 285 de 2007, la Resolución 212 de 2009 y la Circular 170 de 2002, para lo cual se establecen políticas y procedimientos orientados a la prevención y control de operaciones relacionadas con el Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo y la Financiación de la Proliferación de Armas de Destrucción Masiva.

La integralidad del SAGRILAFT involucra la participación de todo el personal de la empresa mediante la adopción y aplicación de medidas de control apropiadas y suficientes, orientadas a evitar que en el desarrollo de cualquier operación, conocimiento de clientes, vinculación de colaboradores, proveedores, demás contrapartes o prestación de cualquier servicio, sean utilizadas para el ocultamiento, manejo, inversión o aprovechamiento, en cualquier forma, de dinero u otros bienes de origen ilícito o para dar apariencia de legalidad a las transacciones vinculadas al ilícito.

2.2 OBJETIVOS ESPECIFICOS

Puntualmente se fijan los siguientes objetivos:

- ❖ Crear una cultura de prevención y autocontrol, al interior de la Compañía y desarrollar el espíritu de colaboración con las autoridades competentes que investigan los delitos de lavado de activos y financiación del terrorismo, canalizando organizadamente la información.
- ❖ Evitar que GRUPO INMOBILIARE S.A.S., pueda ser vinculada en actividades de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo y la Financiación de la Proliferación de Armas de Destrucción Masiva, por parte de personas pertenecientes a los grupos de interés de la Empresa.

- ❖ Identificar y reportar aquellas actividades que potencialmente constituyan o tengan como finalidad el LA/FT/FPADM y que puedan comprometer su gestión.
- ❖ Aunar esfuerzos con las instituciones y empresas públicas y privadas que sean del caso, para lograr una cooperación efectiva en la prevención del SAGRILAFT.
- ❖ Identificar y monitorear los riesgos asociados a las actividades delictivas del Lavado de Activos Financiación del Terrorismo y La Financiación de la Proliferación de Armas de Destrucción Masiva, que pueden impactar adversamente a la sociedad a nivel reputacional, financiero, legal, operacional, de mercado y/o de contagio, que pueden afectar la estabilidad de la empresa o la continuidad de los negocios.
- ❖ Prevenir ser multados o sancionados por incumplimiento de las normas relacionadas con el Autocontrol y Gestión de Riesgos Integrales de Lavado de Activos, Financiación del Terrorismo y la Financiación de la Proliferación de Armas de Destrucción Masiva.

3. DEFINICIONES

Activo Virtual: Es la representación digital de valor que se puede comercializar o transferir digitalmente y se puede utilizar para pagos o inversiones. Los activos virtuales no incluyen representaciones digitales de moneda fiat, valores y otros Activos financieros que ya están cubiertos en otras partes de las Recomendaciones GAFI.

Activos: Es un recurso económico presente controlado por la Empresa como resultado de sucesos pasados.

Área Geográfica: Es la zona del territorio en donde la Empresa desarrolla su actividad.

Beneficiario Final: Es la(s) persona(s) natural(es) que finalmente posee(n) o controla(n) a un cliente o a la persona natural en cuyo nombre se realiza una transacción. Incluye también a la(s) persona(s) que ejerzan el control efectivo y/o final, directa o indirectamente, sobre una persona jurídica u otra estructura sin personería jurídica. Son Beneficiarios Finales de la persona jurídica los siguientes:

- ✓ Persona natural que, actuando individual o conjuntamente, ejerza control sobre la persona jurídica, en los términos del artículo 260 y siguientes del Código de Comercio; o
- ✓ Persona natural que, actuando individual o conjuntamente, sea titular, directa o indirectamente, del cinco por ciento (5%) o más del capital o los derechos de voto de la persona jurídica, y/o se beneficie en un cinco por ciento (5%) o más de los rendimientos, utilidades o Activos de la persona jurídica;
- ✓ Persona natural que, actuando individual o conjuntamente, ejerza control sobre la persona jurídica, por cualquier otro medio diferente a los establecidos en el numeral anterior del presente artículo o
- ✓ Cuando no se identifique alguna persona natural en los numerales 1) y 2), la persona natural que ostente el cargo de representante legal, salvo que exista una

persona natural que ostente una mayor autoridad en relación con las funciones de gestión o dirección de la persona jurídica.

Son **Beneficiarios Finales** de un contrato fiduciario, de una estructura sin personería jurídica o de una estructura jurídica similar, las siguientes personas naturales que ostenten la calidad de:

- ✓ Fiduciante(s), fideicomitente(s), constituyente(s) o puesto similar o equivalente;
- ✓ Comité fiduciario, comité financiero o puesto similar o equivalente;
- ✓ Fideicomisario(s), beneficiario(s) o beneficiarios condicionados; y
- ✓ Cualquier otra persona natural que ejerza el control efectivo y/o final, o que tenga derecho a gozar y/o disponer de los Activos, beneficios, resultados o utilidades.

Contraparte: Es cualquier persona natural o jurídica con la que la Empresa tenga vínculos comerciales, de negocios, contractuales o jurídicos de cualquier orden. Entre otros, son contrapartes los asociados, colaboradores, clientes, contratistas y proveedores de Productos de la Empresa.

Debida Diligencia: Es el proceso mediante el cual la Empresa adopta medidas para el conocimiento de la Contraparte, de su negocio, operaciones, y Productos y el volumen de sus transacciones.

Debida Diligencia Intensificada: Es el proceso mediante el cual la Empresa adopta medidas adicionales y con mayor intensidad para el conocimiento de la Contraparte, de su negocio, operaciones, Productos y el volumen de sus transacciones.

Empresa: Es la sociedad comercial, empresa unipersonal o sucursal de sociedad extranjera supervisada por la Superintendencia de Sociedades.

Financiamiento del Terrorismo o FT: Es el delito regulado en el artículo 345 del Código Penal colombiano (o la norma que lo sustituya o modifique). como *“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.”*

Financiamiento de la Proliferación de Armas de Destrucción Masiva o FPADM: Es todo acto que provea fondos o utilice servicios financieros, en todo o en parte, para la fabricación, adquisición, posesión, desarrollo, exportación, trasiego de material, fraccionamiento, transporte, transferencia, deposito o uso dual para propósitos ilegítimos en contravención de las leyes nacionales u obligaciones internacionales, cuando esto último sea aplicable.

Factores de Riesgo LA/FT/FPADM: Son los posibles elementos o causas generadoras del Riesgo de LA/FT/FPADM. para efectos del presente Manual, la Empresa tiene en cuenta como mínimo los siguientes:

- ✓ Contrapartes
- ✓ Productos
- ✓ Actividades
- ✓ Canales y
- ✓ Jurisdicciones

GAFI: Es el Grupo de Acción Financiera Internacional. Grupo intergubernamental creado en 1989 con el fin de expedir estándares a los países para la lucha contra el LA, el FT y el FPADM.

GAFILAT: Es el Grupo de Acción Financiera de Latinoamérica, organismo de base regional del GAFI, creado en el año 2000 y en el cual hace parte Colombia.

Ingresos Totales: Son todos los ingresos reconocidos en el estado del resultado del periodo, como principal fuente de información sobre la actividad financiera de una Empresa para el periodo sobre el que se informa. De acuerdo con los criterios de revelación estos incluyen: Ingresos de Actividades Ordinarias, otros ingresos, ganancias (otras partidas que satisfacen la definición de ingresos pero que no son Ingresos de Actividades Ordinarias) e ingresos financieros.

Ingresos de Actividades Ordinarias: Son aquellos que se generan en el curso de las actividades principales del negocio de la Empresa.

LA/FT/FPADM: Lavado de Activos, Financiación del Terrorismo y Financiamiento de la Proliferación de Armas de Destrucción Masiva.

Lavado de Activos o LA: Es el delito tipificado en el artículo 323 del Código Penal colombiano (o la norma que lo sustituya o modifique). como *“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, incurrirá por esa sola conducta, en prisión de diez (10) a treinta (30) años y multa de mil (1.000) a cincuenta mil (50.000) salarios mínimos legales mensuales vigentes.”*

Listas Vinculantes: Son aquellas listas de personas y entidades asociadas con organizaciones terroristas que son vinculantes para Colombia bajo la legislación

colombiana (artículo 20 de la Ley 1121 de 2006) y conforme al derecho internacional, incluyendo pero sin limitarse a las Resoluciones 1267 de 1999, 1373 de 2001, 1718 y 1737 de 2006, 1988 y 1989 de 2011, y 2178 de 2014 del Consejo de Seguridad de las Naciones Unidas, y todas aquellas que le sucedan, relacionen y complementen, y cualquiera otra lista vinculante para Colombia (como las listas de terroristas de los Estados Unidos de América, la lista de la Unión Europea de Organizaciones Terroristas y la lista de la Unión Europea de Personas Catalogadas como Terroristas). La Superintendencia de Sociedades mantendrá en su página web un listado de las Listas Vinculantes para Colombia como una guía, sin que estas sean taxativas.

Matriz de Riesgo LA/FT/FPADM: Es uno de los instrumentos que le permite a GRUPO INMOBILIARE S.A.S., identificar, individualizar, segmentar, evaluar y controlar los Riesgos LA/FT/FPADM a los que se podría ver expuesta, conforme a los Factores de Riesgo LA/FT/FPADM identificados.

Medidas Razonables: Son las acciones suficientes, apropiadas y medibles en calidad y cantidad para mitigar el Riesgo LA/FT/FPADM, teniendo en cuenta los riesgos propios de la Empresa y su materialidad.

Operación Inusual: Es la operación cuya cuantía o características no guardan relación con la actividad económica ordinaria o normal de la Empresa Obligada o, que por su número, cantidad o características no se enmarca en las pautas de normalidad o prácticas ordinarias de los negocios en un sector, en una industria o con una clase de Contraparte.

Operación Sospechosa: Es la Operación Inusual que, además, de acuerdo con los usos y costumbres de la actividad de que se trate, no ha podido ser razonablemente justificada. Este tipo de operaciones incluye las operaciones intentadas o rechazadas que contengan características que les otorguen el carácter de sospechosas.

PEP: Significa personas expuestas políticamente; es decir, son los servidores públicos de cualquier sistema de nomenclatura y clasificación de empleos de la administración pública nacional y territorial, cuando en los cargos que ocupen, tengan en las funciones del área a la que pertenecen o en las de la ficha del empleo que ocupan, bajo su responsabilidad directa o por delegación, la dirección general, de formulación de políticas institucionales y de adopción de planes, programas y proyectos, el manejo directo de bienes, dineros o valores del Estado. Estos pueden ser a través de ordenación de gasto, contratación pública, gerencia de proyectos de inversión, pagos, liquidaciones, administración de bienes muebles e inmuebles. Incluye también a las PEP Extranjeras y las PEP de Organizaciones Internacionales.

PEP de Organizaciones Internacionales: Son aquellas personas naturales que ejercen funciones directivas en una organización internacional, tales como la Organización de Naciones Unidas, Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económicos, el Fondo de las Naciones Unidas para la Infancia (UNICEF) y la Organización de Estados Americanos, entre otros (vr.gr. directores, subdirectores, miembros de junta directiva o cualquier persona que ejerza una función equivalente).

PEP Extranjeras: Son aquellas personas naturales que desempeñan funciones públicas prominentes y destacadas en otro país. En especial, las siguientes personas: (i) jefes de estado, jefes de gobierno, ministros, subsecretarios o secretarios de estado; (ii) congresistas o parlamentarios; (iii) miembros de tribunales supremos, tribunales constitucionales u otras altas instancias judiciales cuyas decisiones no admitan normalmente recurso, salvo en circunstancias excepcionales; (iv) miembros de tribunales o de las juntas directivas de bancos centrales; (v) embajadores; (vi) encargados de negocios; (vii) altos funcionarios de las fuerzas armadas; (viii) miembros de los órganos administrativos, de gestión o de supervisión de empresas de propiedad estatal; (ix) miembros de familias reales reinantes; (x) dirigentes destacados de partidos o movimientos políticos; y (xi) representantes legales, directores, subdirectores, miembros de la alta gerencia y miembros de la Junta de una organización internacional (vr.gr. jefes de estado, políticos, funcionarios gubernamentales, judiciales o militares de alta jerarquía y altos ejecutivos de empresas estatales).

Política LA/FT/FPADM: Son los lineamientos generales que debe adoptar la Empresa para que esté en condiciones de identificar, evaluar, prevenir y mitigar el Riesgo LA/FT/FPADM y los riesgos asociados. Cada una de las etapas y elementos del SAGRILAFT debe contar con unas políticas claras y efectivamente aplicables. Las políticas deben incorporarse en el manual de procedimientos que oriente la actuación de los funcionarios de la Empresa para el funcionamiento del SAGRILAFT y establecer consecuencias y las sanciones frente a su inobservancia.

Productos: Son los bienes y servicios que produce, comercializa, transforma u ofrece la Empresa o adquiere de un tercero.

Recomendaciones GAFI: Son las 40 recomendaciones diseñadas por el GAFI con sus notas interpretativas, para prevenir el Riesgo de LA/FT/FPADM, las cuales fueron objeto de revisión en febrero de 2012 y de actualización en junio de 2019. El resultado de esta revisión es el documento denominado “Estándares Internacionales sobre la Lucha Contra el Lavado de Activos, el Financiamiento del Terrorismo y el Financiamiento de la Proliferación de Armas de Destrucción Masiva.

Régimen de Autocontrol y Gestión del Riesgo Integral LA/FT/FPADM: Es el SAGRILAFT y el Régimen de Medidas Mínimas, en conjunto.

Régimen de Medidas Mínimas: Son las obligaciones en materia de autogestión y control del Riesgo LA/FT/FPADM.

Riesgo LA/FT/FPADM: Es la posibilidad de pérdida o daño que puede sufrir una Empresa por su propensión a ser utilizada directamente o a través de sus operaciones como instrumento para el Lavado de Activos y/o canalización de recursos hacia la realización de actividades terroristas o el Financiamiento de la Proliferación de Armas de Destrucción Masiva, o cuando se pretenda el ocultamiento de Activos provenientes de dichas actividades. Las contingencias inherentes al LA/FT/FPADM se materializan a través de riesgos tales como el Riesgo de Contagio, Riesgo Legal, Riesgo Operativo, Riesgo Reputacional y los demás a los que se expone la Empresa, con el consecuente efecto

económico negativo que ello puede representar para su estabilidad financiera, cuando es utilizada para tales actividades.

Riesgo de Contagio: Es la posibilidad de pérdida que una Empresa puede sufrir, directa o indirectamente, por una acción o experiencia de una Contraparte.

Riesgo Legal: Es la posibilidad de pérdida en que incurre una Empresa al ser sancionada u obligada a indemnizar daños como resultado del incumplimiento de normas o regulaciones y obligaciones contractuales. Surge también como consecuencia de fallas en los contratos y transacciones, derivadas de actuaciones malintencionadas, negligencia o actos involuntarios que afectan la formalización o ejecución de contratos o transacciones.

Riesgo Operativo: Es la posibilidad de incurrir en pérdidas por deficiencias, fallas o inadecuaciones, en el recurso humano, los procesos, la tecnología, la infraestructura o por la ocurrencia de acontecimientos externos. Esta definición incluye el Riesgo Legal y el Riesgo Reputacional, asociados a tales factores.

Riesgo Reputacional: Es la posibilidad de pérdida en que incurre una Empresa por desprestigio, mala imagen, publicidad negativa, cierta o no, respecto de la organización y sus prácticas de negocios, que cause pérdida de clientes, disminución de ingresos o procesos judiciales.

Riesgo Inherente: Es el nivel de riesgo propio de la actividad, sin tener en cuenta el efecto de los controles.

Riesgo Residual: Es el nivel resultante del riesgo después de aplicar los controles.

ROS: Es el reporte de Operaciones Sospechosas. Es aquella operación que por su número, cantidad o características no se enmarca en el sistema y prácticas normales del negocio, 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.

SIREL: Es el sistema de reporte en línea administrado por la UIAF. Es una herramienta WEB que permite a las entidades reportantes cargar y/o reportar en línea la información de las obligaciones establecidas en la normativa de cada sector, de forma eficiente y segura, disponible todo el año.

SAGRILAFT: Es el sistema de autocontrol y gestión del riesgo integral de LA/FT/FPADM.

UIAF: Es la Unidad de Información y Análisis Financiero, la cual es la unidad de inteligencia financiera de Colombia, con las funciones de intervenir en la economía para prevenir y detectar el LA/FT/FPADM.

4. ALCANCE

La política del Sistema Autocontrol y Gestión de Riesgo Integral de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo en adelante (SAGRILAFT) se articulará con las demás políticas que se definan en GRUPO INMOBILIARE S.A.S., para fortalecer su control interno y hacer que la empresa goce de transparencia y confianza para sus contrapartes.

Así mismo el Régimen de Medidas Mínimas del SAGRILAFT es, un mecanismo importante y vital para realizar negocios responsables y seguros; y, por ende, dar cumplimiento a lo estipulado por la Superintendencia de Sociedades en materia de prevención de LA/FT-FPADM

El presente manual SAGRILAFT aplica donde haya presencia de GRUPO INMOBILIARE S.A.S., en especial a sus empleados directos e indirectos, ampliando el marco normativo a todas sus contrapartes. Este manual cuenta con metodologías, políticas, procedimientos, roles, responsabilidades de todos los colaboradores de la empresa en sus diferentes niveles: órganos de administración y dirección, de los órganos de control y son aplicables a todos los procesos de la cadena de valor y en especial aquellos en los cuales se realiza vinculación de terceros y en los que se presenten factores de riesgo de LAFT-FPADM, el desconocimiento de lo aquí establecido no justifica conductas que permitan la materialización de estos riesgos.

5. MARCO NORMATIVO

El marco legal existente en Colombia sobre la prevención y control del Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo y la Financiación de la Proliferación de Armas de Destrucción Masiva, tiene como finalidad evitar que las empresas y sus operaciones y resultados, puedan ser utilizadas para dar apariencia de legalidad a activos provenientes de actividades ilícitas.

El Sistema de Autocontrol y Gestión del Riesgo Integral del Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo y la Financiación de la Proliferación de Armas de Destrucción Masiva, está fundamentado en los contenidos normativos de carácter general y especial previstos en la constitución, la ley, decretos y actos administrativos emitidos por los entes de vigilancia y control.

A continuación, se relacionan las principales normas que enmarcan las obligaciones contenidas en este manual:

5.1 NORMAS Y ESTÁNDARES INTERNACIONALES SOBRE LA/FT/FPADM

Colombia ha ratificado, entre otras, las siguientes convenciones y convenios de Naciones Unidas, con el fin de enfrentar las actividades delictivas relacionadas con el LA/FT/FPADM. A continuación, se cita el nombre de la convención, la ley aprobatoria y la sentencia de constitucionalidad proferida por la Corte Constitucional dentro del trámite de ratificación:

- ❖ Convención de Viena de 1988: Convención de las Naciones Unidas Contra el

Tráfico de Estupefacientes y Sustancias Psicotrópicas (Aprobada por la Ley 67 de 1993 Sentencia C-176 de 1994).

- ❖ 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 C172 de 2006).

Por su parte, el GAFI diseñó las Recomendaciones, en las cuales dicho organismo intergubernamental instó a los países a identificar los Riesgos LA/FT/FPADM a los que se exponen sus instituciones financieras y APNFD y, con base en ese riesgo, adoptar medidas para la mitigación de este, con un enfoque de supervisión basado en riesgos, con medidas más flexibles y acordes con la naturaleza de los riesgos debidamente identificados (Recomendación GAFI No. 1).

La nota interpretativa de la Recomendación GAFI No. 1 señala que, al implementar un enfoque basado en riesgo, las APNFD deben tener establecidos procesos para identificar, evaluar, monitorear, administrar y mitigar los Riesgos LA/FT/FPADM. El principio general de un enfoque basado en riesgo es que, cuando existan riesgos mayores se deben ejecutar medidas intensificadas para administrar y mitigar esos riesgos; y que, por su parte, cuando los riesgos sean menores, puede permitirse la aplicación de medidas simplificadas. En todo caso, no se permiten medidas simplificadas cuando exista una sospecha de LA/FT/FPADM.

A su vez, la Recomendación GAFI No. 15 insta a los países a que tomen medidas para administrar y mitigar los Riesgos LA/FT/FPADM asociados a los Activos Virtuales, para lo cual deben regular a los proveedores de servicios de Activos Virtuales y, a fin de que se sujeten a sistemas de monitoreo efectivo, cumplan con las Recomendaciones GAFI, entre estas, la de Debida Diligencia (Cfr. Rec. 10).

Adicionalmente, en la Recomendación GAFI No. 28, literal b), se señala que los países deben asegurar que las APNFD, estén sujetas a sistemas eficaces de regulación y supervisión. Esta actividad debe ser ejecutada por un supervisor o por un organismo autorregulador apropiado, siempre que dicho organismo pueda asegurar que sus miembros cumplan con sus obligaciones para combatir el LA/FT/FPADM.

Finalmente, GAFI considera que para que un sistema de supervisión tenga resultados efectivos, los países deben asegurar sanciones eficaces, proporcionales y disuasivas, ya sean penales, civiles o administrativas, aplicables a las personas naturales o jurídicas que

incumplan con las medidas para combatir el LA/FT/FPADM, incluso a sus directores y a la Presidencia.

5.2 NORMAS NACIONALES

Según lo dispuesto en el artículo 84 de la Ley 222 de 1995 y en el Decreto 1074 de 2015, corresponde a la Superintendencia de Sociedades ejercer la vigilancia de las Empresas.

El numeral 3 del artículo 86 de la Ley 222 de 1995, señala que la Superintendencia de Sociedades está facultada para imponer sanciones o multas, sucesivas o no, hasta por doscientos (200) SMLMV, a quienes incumplan sus órdenes, la ley o los estatutos.

El artículo 10 de la Ley 526 de 1999, modificada por la Ley 1121 de 2006, señala que las autoridades que ejerzan funciones de inspección, vigilancia y control deben instruir a sus supervisados sobre las características, periodicidad y controles en relación con la información por reportar a la UIAF, de acuerdo con los criterios e indicaciones que se reciban de esa entidad.

El artículo 20 de la Ley 1121 de 2006 regula el procedimiento para la publicación y cumplimiento de las obligaciones relacionadas con Listas Vinculantes para Colombia, de conformidad con el Derecho Internacional, para lo cual dispone que “El Ministerio de Relaciones Exteriores transmitirá las listas de personas y entidades asociadas con organizaciones terroristas, vinculantes para Colombia conforme al Derecho Internacional y solicitará a las autoridades competentes que realicen una verificación en las bases de datos con el fin de determinar la posible presencia o tránsito de personas incluidas en las listas y bienes o fondos relacionados con estas”.

A través de la Ley 1186 de 2009, declarada exequible mediante la sentencia de constitucionalidad C-685 de 2009, se aprobó entre otros, el “Memorando de entendimiento entre los gobiernos de los estados del Grupo de Acción Financiera de Sudamérica contra el Lavado de Activos (GAFISUD)”, por medio del cual se creó y puso en funcionamiento el Grupo de Acción Financiera de Sudamérica contra el Lavado de Activos (hoy GAFILAT) y se determinó, como objetivo, reconocer y aplicar las Recomendaciones GAFI contra el blanqueo de capitales y las recomendaciones y medidas que en el futuro adopte ese organismo.

El artículo 7º del Decreto 1736 de 2020 establece, en su numeral 28, que es función de la Superintendencia de Sociedades “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 y del financiamiento del terrorismo, y de financiamiento de la proliferación de armas de destrucción masiva por parte de sus supervisados”.

El artículo 2.14.2 del Decreto 1068 de 2015, dispone que las entidades públicas y privadas pertenecientes a sectores diferentes al financiero, asegurador y bursátil, deben reportar Operaciones Sospechosas a la UIAF, de acuerdo con el literal d) del numeral 2º

del artículo 102 y los artículos 103 y 104 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero, cuando dicha Unidad lo solicite, en la forma y oportunidad que les señale.

Decreto 830 del 2021 donde se modifican y adicionan algunos artículos referentes al Único Reglamentario del Sector Presidencia de la República", en relacionado con el Régimen de las Personas Expuestas Políticamente -PEP-, a que se refiere el artículo 52 de la Convención de las Naciones Unidas Contra la Corrupción.

La Circular Externa de la Superintendencia de Sociedades, radicada con consecutivo No. 100-000016 del 24 de diciembre de 2020, que modificó integralmente el Capítulo X de la Circular Básica Jurídica de 2017. Resolución DIAN No. 000164 del 27 de diciembre de 2021, modificó la definición de beneficiarios finales. Y la ley 2195 del 18 de enero de 2022, por medio de la cual se adoptan medidas en materia de transparencia, prevención y lucha contra la corrupción y se dictan otras disposiciones.

6. SISTEMA DE AUTOCONTROL Y GESTIÓN DEL RIESGO LA/FT/FPADM – SAGRILAFT

6.1 ELEMENTOS DEL SAGRILAFT

Las políticas que asume la Compañía en relación con el cumplimiento de las normas legales sobre prevención, control y auditoría del LA/FT/FPADM.

- ❖ Los procedimientos que se desarrollan para cumplir el SAGRILAFT, los cuales definen las responsabilidades, deberes y facultades de los distintos órganos de dirección y control de la Compañía.
- ❖ Los mecanismos utilizados para desarrollar en debida forma los procedimientos.
- ❖ Instrumentos que se aplican para la implementación del SAGRILAFT.
- ❖ Medidas de prevención, control y auditoría con las cuales cuenta la Compañía para implementar el sistema y vigilar su correcto funcionamiento.
- ❖ Conservación de documentación y registros del SAGRILAFT.
- ❖ Establecen herramientas para identificar operaciones inusuales o sospechosas.
- ❖ Reportes a la UIAF de las operaciones sospechosas – ROS.
- ❖ Acreditar con soportes todas las operaciones, negocios y contratos.
- ❖ Seguimiento o Monitoreo.
- ❖ Sensibilización del personal para la prevención de LA/FT/FPADM a través de capacitaciones e inducciones periódicas.
- ❖ Implementación de herramientas que permitan la identificación del cliente interno y externo.
- ❖ Procedimiento para la recepción de dinero en efectivo en compra o venta de inmuebles.
- ❖ Manejo de recibo de dineros en efectivo en caja menor.
- ❖ Documentación y actualización de los procesos orientados a la prevención de LA/FT/FPADM.

6.1.1 DISEÑO Y APROBACIÓN

Diseño:

Este diseño consta de, la creación de una serie de documentos que conforman la base documental del manual, políticas y procedimientos, orientados a la efectiva administración de los riesgos a los que puede estar expuesta la empresa.

Cada estrategia debe ser específica de acuerdo con el mercado y a la índole del negocio donde la empresa se desarrolla, entendiéndose que la dinámica de riesgo es volátil y siempre cambiante. La identificación de factores de riesgo y controles mitigantes, así como la metodología de segmentación que permite la detección de operaciones fuera de los patrones normales para contrapartes vinculadas son algunas de las actividades realizadas para la instauración del SAGRILAFT.

En tal sentido la participación de todos los niveles de la empresa en el proceso de diseño e implementación es indispensable.

Aprobación:

De acuerdo con lo establecido en la Circular Externa 100-000016 del 24 de diciembre de 2020, que hace referencia a la Modificación Integral al Capítulo X de la Circular Básica Jurídica, específicamente en el numeral 5.1.1, el sistema SAGRILAFT, deberá ser aprobado por la *Asamblea General de Accionistas como máximo órgano social*.

En tal sentido, se dejará acta de aprobación de la Asamblea General de Accionistas como sustento de aceptación del contenido del presente manual y las políticas, estrategias y procedimientos aquí descritos.

La política de GRUPO INMOBILIARE S.A.S., es proteger a la empresa para que no sea utilizada para el Lavado de Activos, la Financiación del Terrorismo y la Financiación de la Proliferación de Armas de Destrucción Masiva o algunas actividades conexas o delitos fuentes.

Por lo tanto, **nos abstendremos de vincular contrapartes o socios estratégicos que se encuentren en listas restrictivas, tienen esta característica las listas de las Naciones Unidas (ONU), las listas OFAC y las listas de la Unión Europea.** Y seremos cuidadosos con aquellos que aparezcan en listas informativas (no restrictivas) por procesos que los relacionen en actividades delictivas o asociadas a LA/FT/FPADM, y que puedan afectar la empresa en su reputación o frente a un posible riesgo de contagio. Se buscará terminar relaciones jurídicas o de cualquier otro tipo con las personas naturales o jurídicas que figuren en dichas listas, o que durante el desarrollo de las actividades contractuales y mediante una debida diligencia, se determinen posibles operaciones sospechosas.

Tanto la aprobación como las actualizaciones que surjan, deben ser presentadas por el representante legal, las mismas deberán ser aprobadas por la Asamblea General de Accionistas y constar en el acta de la reunión correspondiente.

6.1.1.2 POLÍTICA SAGRILAFT

- ❖ GRUPO INMOBILIARE S.A.S., adoptará las medidas de control y prevención Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo y la Financiación de la Proliferación de Armas de Destrucción Masiva, acorde con su objeto social.
- ❖ Los procedimientos y acciones relacionadas con el Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo y la Financiación de la Proliferación de Armas de Destrucción Masiva se registrarán por las normas establecidas por el Gobierno Nacional.
- ❖ GRUPO INMOBILIARE S.A.S., dispondrá lo necesario, para realizar capacitaciones a la Asamblea General de Accionistas, Colaboradores, Contratistas, Proveedores, y demás partes de interés o Contrapartes, las cuales serán soportadas documentalmente y la Empresa capacitará como mínimo una (1) vez al año, a quien considere que deba conocer el SAGRILAFT, para el cumplimiento de todas las disposiciones legales.
- ❖ Todos los colaboradores, contratistas, accionistas, clientes y demás contrapartes de la empresa deben cumplir con las medidas emitidas sobre el control y la prevención del Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo y la Financiación de la Proliferación de Armas de Destrucción Masiva.
- ❖ Así como, proteger su imagen y reputación nacional e internacional y colaborar con las autoridades en el control de lavado de activos provenientes de actividades ilícitas y actividad terrorista.
- ❖ Los principios éticos se deben anteponer al logro de las metas comerciales, por lo tanto, se debe generar una cultura orientada a aplicar las normas y procedimientos establecidos para la prevención del Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo y la Financiación de la Proliferación de Armas de Destrucción Masiva.
- ❖ No son mercado objetivo para la empresa, las personas naturales o jurídicas que tengan o hayan tenido algún vínculo con operaciones o actividades ilícitas de acuerdo con el reporte publicado por la entidad autorizada y que tenga relación directa con las actividades principales o vinculadas al Lavado de Activos, Financiación del Terrorismo o el Financiamiento de la Proliferación de Armas de Destrucción Masiva.
- ❖ GRUPO INMOBILIARE S.A.S., establecerá medidas y procesos eficientes para el adecuado conocimiento de las personas naturales o jurídicas que aspiren a ser contrapartes, teniendo en cuenta siempre los requisitos para el control y prevención del Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo y la Financiación de la Proliferación de Armas de Destrucción Masiva.
- ❖ La Empresa establecerá procesos eficientes para la confirmación de la información suministrada por las personas naturales o jurídicas que sean parte del proceso de vinculación de las Contrapartes, con el objetivo de verificar la

validez de la información y obtener un control en la prevención del Lavado de Activos.

- ❖ Se comunicará por parte de GRUPO INMOBILIARE S.A.S., a todas las contrapartes sobre la importancia de actualizar la información suministrada por éstos, como mínimo una vez cada dos (2) años, o cada vez que sea necesario conforme a los cambios de las condiciones jurídicas y reputacionales, para lo cual se podrá perfilar a cada contraparte.
- ❖ GRUPO INMOBILIARE S.A.S., asignará los recursos necesarios para el cumplimiento de la presente Política.
- ❖ Colaborar con la administración de Justicia, atendiendo de manera oportuna los requerimientos expresos, de las autoridades competentes y auxiliándolas en la lucha contra los delitos de LAFT/FPADM, de conformidad con el numeral 7 del artículo 95 de la Constitución Nacional.
- ❖ La Asamblea General de Accionistas, la Gerencia General, el Oficial de Cumplimiento y demás colaboradores de GRUPO INMOBILIARE S.A.S., responderán por las obligaciones y responsabilidades que les sean aplicables en lo referente a la aplicación del SAGRILAFT.
- ❖ Todos los Accionistas y empleados, en especial aquellos que intervienen en la autorización, ejecución y revisión de las operaciones de GRUPO INMOBILIARE S.A.S., deberán conocer y aplicar a cabalidad los procedimientos establecidos en el Manual SAGRILAFT, con el fin de garantizar su correcta aplicación, que contribuya a la prevención del riesgo integral del Lavado de Activos, Financiación del Terrorismo, la Financiación de la Proliferación de Armas de Destrucción Masiva y sus delitos subyacentes.
- ❖ Lineamientos para la aceptación y vinculación de Clientes, Proveedores o Contratistas, Accionistas, Colaboradores y de monitoreo frente a las cuales, por su perfil pueden exponer en mayor grado a la empresa al riesgo de LA/FT/FPADM: GRUPO INMOBILIARE S.A.S., no tendrá relaciones comerciales con ninguna contraparte que esté incluida en las listas internacionales vinculantes para Colombia, de conformidad con el derecho internacional (listas de las Naciones Unidas), listas OFAC o aquellas otras listas de criminales y terroristas que por su naturaleza generen un alto riesgo de LA/FT/FPADM, o cuando alguno de sus accionistas, socios o administradores figuren en listas restrictivas.

6.1.2 DIVULGACIÓN Y CAPACITACIÓN

GRUPO INMOBILIARE S.A.S., divulgará a los empleados y demás partes interesadas, las políticas establecidas en el presente manual en la forma y frecuencia cada vez que se actualicen y como mínimo una (1) vez al año para asegurar su adecuado cumplimiento.

Así como la capacitación a Empleados, Accionistas, Proveedores o Contratistas, Clientes y demás Contrapartes de GRUPO INMOBILIARE S.A.S., como mínimo una (1) vez al año y a quien se considere que deba conocer el SAGRILAFT, la cual será medida y evaluada, así como se dejará constancia de lo socializado, adicionalmente el

resultado de la evaluación se adjuntara a la carpeta de las Contrapartes, para el cumplimiento de todas las disposiciones legales.

Las capacitaciones se realizan teniendo en cuenta los siguientes Objetivos:

- ❖ Crear la cultura de cumplimiento en todos los Empleados, Accionistas, Proveedores o Contratistas, Clientes y demás contrapartes de GRUPO INMOBILIARE S.A.S., el cumplimiento de las obligaciones y Responsabilidades que se derivan del Sistema de Autocontrol y Gestión del Riesgo Integral LA/FT y FPADM.
- ❖ Asegurar que en la comunicación interna y externa con los responsables de implementar la Gestión de Riesgo LA/FT y FPADM, se transmita la responsabilidad adquirida.
- ❖ Establecer el Plan de Capacitación, como el principal instrumento de comunicación del Sistema de Autocontrol y Gestión del Riesgo Integral de LA/FT/FPADM.
- ❖ Identificar y reportar las operaciones inusuales o sospechosas.

Se verificará y evaluará en cualquier momento a los Empleados de la Compañía, respecto de las normas de cumplimiento del SAGRILAFT, los resultados de tales evaluaciones serán incluidos en la carpeta de cada uno de estos. Los empleados comunicarán al Representante Legal de la Compañía, sobre la existencia de nuevas señales de alerta, riesgo o cualquier otra actividad que se pueda considerar o tengan relación con LA/FT/FPADM, a fin de proponer e implementar nuevos mecanismos de control. Los medios disponibles para la realización de las capacitaciones son:

- ❖ **Capacitación Electrónica:** Se entenderá como capacitación electrónica, el envío documentos e instructivos por medio de la red interna a los empleados, Accionistas, Proveedores o Contratistas, Clientes y demás contrapartes de la Compañía, con el fin de que sean conocidos y estudiados por ellos.
- ❖ **Virtual:** A través de este medio se realizan publicaciones en carteleras, cursos E-learning, página Web de la Compañía, plataformas tecnológicas existentes, las cuales van dirigidas a Empleados, Accionistas, Proveedores o Contratistas, Clientes y demás contrapartes de la Compañía, donde se programarán jornadas de capacitación bajo esta figura.

La falta de interés en la participación de estas jornadas por parte de los Directivos, Administradores y Colaboradores se entenderá como una falta grave a las obligaciones laborales, por lo cual la Compañía evaluará las sanciones aplicables de acuerdo con el incumplimiento.

Como medio de control se realizarán actividades que evaluarán el conocimiento, entendimiento y el desempeño práctico de los colaboradores, accionistas o socios, proveedores, contratistas, clientes y demás contrapartes de la Compañía.

La calificación de la actividad ira de uno (1) a cinco (5) siendo ésta la máxima calificación, en caso de que la calificación sea inferior a tres, los colaboradores, accionistas o socios, proveedores, contratistas, clientes y demás contrapartes de la Compañía serán evaluados nuevamente. De los resultados obtenidos se dejará constancia en la carpeta de cada uno.

La periodicidad de las capacitaciones serán las siguientes:

- ✓ Al personal nuevo, una vez se programen de acuerdo con el listado entregado por Gestión Humana
- ✓ A las contrapartes designadas una (1) vez al año.

6.1.3 ASIGNACIÓN DE FUNCIONES A LOS RESPONSABLES Y OTRAS GENERALIDADES

El funcionamiento del SAGRILAFT requiere de la participación de todos los Empleados de GRUPO INMOBILIARE S.A.S., y que, si bien existen funciones específicas asignadas, la interacción de todos los responsables es fundamental para un adecuado funcionamiento, cumplimiento y efectividad del SAGRILAFT.

Sin perjuicio de las funciones y responsabilidades consignadas en la Ley, los empleados son los miembros más importantes en el sistema, debido a que son los que colocan en práctica el Sistema de Autocontrol y Gestión del Riesgo Integral de Lavado Activos, Financiación del Terrorismo y la Financiación de la Proliferación de Armas de Destrucción Masiva y es responsabilidad de ellos cumplirlo de la mejor manera, estarán encargados de comunicar al nivel superior, cualquier deficiencia que pudiera tener el SAGRILAFT y que se presente en el transcurso de las operaciones. Además de las funciones particulares que se asignen, se establecen como mínimo las siguientes atribuciones generales:

6.1.3.1 FUNCIONES DE LA ASAMBLEA DE ACCIONISTAS

A continuación, se relaciona un listado mínimo de funciones que deberán ser expresamente asignadas a la Asamblea General de Accionistas, según el caso:

- ❖ Establecer y aprobar la Política LA/FT/FPADM.
- ❖ Aprobar el SAGRILAFT y sus actualizaciones, presentadas por el representante legal.
- ❖ Aprobar el manual de procedimientos SAGRILAFT y sus actualizaciones.
- ❖ Analizar oportunamente los informes sobre el funcionamiento del Régimen de Medidas Mínimas SAGRILAFT, sobre las propuestas de correctivos y actualizaciones que presente el RL, y tomar decisiones respecto de la totalidad de los temas allí tratados. Esto deberá constar en las actas.
- ❖ Analizar oportunamente los reportes y solicitudes presentados por el representante legal.

- ❖ Pronunciarse sobre los informes presentados por la revisoría fiscal o las auditorías interna y externa, que tengan relación con la implementación y el funcionamiento del SAGRILAFT, y hacer el seguimiento a las observaciones o recomendaciones incluidas. Ese seguimiento y sus avances periódicos deberán estar señalados en las actas correspondientes.
- ❖ Ordenar y garantizar los recursos técnicos, logísticos y humanos necesarios para implementar y mantener en funcionamiento el SAGRILAFT, según los requerimientos que para el efecto realice el Oficial de Cumplimiento.
- ❖ Establecer los criterios para aprobar la vinculación de Contraparte cuando sea una PEP.
- ❖ Establecer pautas y determinar los responsables de realizar auditorías sobre el cumplimiento y efectividad del SAGRILAFT en caso de que así lo determine.
- ❖ Constatar que el representante legal desarrolla las actividades designadas en el SAGRILAFT.

6.1.3.2 FUNCIONES DEL REPRESENTANTE LEGAL/GERENTE

- ❖ Presentar para aprobación de la Asamblea de Accionistas, la propuesta del SAGRILAFT y sus actualizaciones, así como su respectivo manual de procedimientos.
- ❖ Realizar la evaluación del Riesgo LA/FT/FPADM y establecer los planes de acción que correspondan.
- ❖ Asignar de manera eficiente los recursos técnicos y humanos, determinados por la Asamblea de Accionistas, necesarios para implementar el SAGRILAFT.
- ❖ Presentar a la Asamblea de Accionistas los reportes, solicitudes y alertas que considere que deban ser tratados por dichos órganos y que estén relacionados con el SAGRILAFT.
- ❖ Asegurarse de que las actividades que resulten del desarrollo del SAGRILAFT se encuentran debidamente documentadas, de modo que se permita que la información responda a unos criterios de integridad, confiabilidad, disponibilidad, cumplimiento, efectividad, eficiencia y confidencialidad.
- ❖ Certificar ante la Superintendencia de Sociedades el cumplimiento de lo previsto en la normatividad actual, cuando lo requiera esta Superintendencia.
- ❖ Verificar que los procedimientos del SAGRILAFT desarrollen la Política LA/FT/FPADM adoptada por la Asamblea de Accionistas.
- ❖ Realizar los reportes AROS y ROS ante la UIAF.

6.1.3.4 REVISORÍA FISCAL

Las funciones del Revisor Fiscal se encuentran expresamente señaladas en la ley, en particular el artículo 207 del Código de Comercio, el cual señala, especialmente, la relacionada con la obligación de reporte a la UIAF de las Operaciones Sospechosas, cuando las adviertan dentro del giro ordinario de sus labores, conforme lo señala el numeral 10 de dicho artículo.

Para efectos de lo previsto en el numeral 10 del artículo 207 citado, el Revisor Fiscal debe solicitar usuario y contraseña en el SIREL administrado por la UIAF, para el envío de los ROS.

En todo caso, el revisor fiscal, a pesar de la obligación de guardar la reserva profesional en todo aquello que conozca debido al ejercicio de su profesión, en virtud de la responsabilidad inherente a sus funciones y conforme a los casos en que dicha reserva pueda ser levantada, tiene el deber de revelar información cuando así lo exija la ley. Así, por ejemplo, cuando en el curso de su trabajo un revisor fiscal descubre información que lleva a la sospecha de posibles actos de LA/FT/FPADM, tiene la obligación de remitir estas sospechas a la autoridad competente.

Igualmente, se debe tener en cuenta que los revisores fiscales se encuentran cobijados por el deber general de denuncia al que están sujetos los ciudadanos (artículo 67 CPP). Adicionalmente, el parágrafo del artículo 10 de la Ley 43 de 1990 establece lo siguiente: *“(...) Los Contadores Públicos, cuando otorguen fe pública en materia contable, se asimilarán a funcionarios públicos para efectos de las sanciones penales por los delitos que cometieren en el ejercicio de las actividades propias de su profesión, sin perjuicio de las responsabilidades de orden civil que hubiere lugar conforme a las leyes (...)”*.

A su turno, el artículo 32 de la Ley 1778 de 2016, les impone a los revisores fiscales, el deber de denunciar ante las autoridades penales, disciplinarias y administrativas, la presunta realización de un delito contra el orden económico y social, como el de la, que detecte en el ejercicio de su cargo, aún, a pesar del secreto profesional. También deberán poner estos hechos en conocimiento de los órganos sociales y de la administración de la sociedad. Las denuncias correspondientes deberán presentarse dentro de los seis (6) meses siguientes al momento en que el revisor fiscal hubiere tenido conocimiento de los hechos.

En calidad de funcionarios públicos, los cobija el deber previsto en el artículo 38 de la Ley 1952 de 2019 (por la cual se expide el Código General Disciplinario) que señala como deber de todos los servidores públicos:

“25. Denunciar los delitos, contravenciones y faltas disciplinarias de los cuales tuviere conocimiento, salvo las excepciones de ley”.

Para cumplir con su deber, el revisor fiscal, en el análisis de información contable y financiera, debe prestar atención a los indicadores que pueden dar lugar a sospecha de un acto relacionado con un posible LA/FT/FPADM. Se sugiere tener en cuenta las Normas Internacionales de Auditoría NIA 200, 240 y 250 y consultar la Guía sobre el papel de la revisoría fiscal en la lucha contra el soborno transnacional y LA/FT/FPADM, disponible en el sitio de Internet de la Superintendencia.

6.1.3.5 AUDITORÍA INTERNA

Si así lo define la Asamblea de Accionistas y se cuenta con auditor interno o externo esté deberá:

- ❖ Incluir en su Plan Anual de Auditoría actividades de monitoreo y seguimiento al Régimen de Medidas Mínimas SAGRILAFT al año siguiente a su implementación.
- ❖ Determinar posibles oportunidades de mejoras, proponer planes de acción y responsables para ejecutarlos.
- ❖ Realizar seguimiento a los planes de acción definidos e informar a la Asamblea de Accionistas cualquier actitud de desobediencia u omisión sobre los mecanismos de control definidos para dar cumplimiento al SAGRILAFT.

6.1.3.6 TODOS LOS COLABORADORES

GRUPO INMOBILIARE S.A.S., ha estipulado funciones específicas asignadas para la Asamblea General de Accionistas y Representante Legal.

Sin embargo, el funcionamiento del SAGRILAFT requiere de la participación de varios sujetos, la interacción de todos los responsables de un proceso sensible es fundamental para un adecuado funcionamiento, cumplimiento y efectividad del SAGRILAFT.

GRUPO INMOBILIARE S.A.S., establece y asigna de forma clara, a quienes corresponde el ejercicio de las facultades y funciones necesarias frente a la ejecución de las distintas etapas, elementos y demás actividades asociadas al SAGRILAFT.

GRUPO INMOBILIARE S.A.S., al asignar las funciones y facultades estipula las reglas de conducta que orientan la actuación de quienes tienen tareas y responsabilidades en esta materia. Se deja claridad de esto en las descripciones de cargos que corresponda de sus colaboradores, quienes transmitirán estas reglas a los demás vinculados o partes interesadas.

En todo caso, en GRUPO INMOBILIARE S.A.S., todos los procesos, deberán:

- ❖ Cumplir las políticas, procedimientos y directrices estipuladas por la compañía para prevenir el riesgo LA/FT/FPADM.
- ❖ Reportar al representante legal las operaciones inusuales y señales de alerta detectadas en el transcurso de sus actividades
- ❖ Cumplir las disposiciones estipuladas en el presente Manual
- ❖ Asistir a las capacitaciones sobre prevención de riesgo LA/FT/FPADM
- ❖ Anteponer la observancia de los principios éticos al logro de las metas comerciales.

Todos los empleados en la Compañía deben considerarse con responsabilidades en el SAGRILAFT. Mantener un rol proactivo, participativo, protagónico en la aplicación de una cultura de cumplimiento en materia de administración de Riesgo LA/FT/FPADM. Esto es imprescindible para poder ser efectivo, cumplir las exigencias del regulador y

minimizar la posibilidad de ser un medio o mecanismos para estos delitos.

6.1.3.7 CONTENIDO DE LOS INFORMES A CARGO DE LOS DIFERENTES ÓRGANOS

El Representante Legal o los órganos internos de control, según el caso, deberán presentar los informes que deban dar cuenta de los resultados, análisis, evaluaciones y correctivos en la implementación, gestión, avance, cumplimiento, dificultades y efectividad alcanzados mediante el SAGRILAFT. La revisoría fiscal, podrá incluir propuestas de mejora cuando ello sea pertinente.

6.1.3.8 INCOMPATIBILIDADES E INHABILIDADES DE LOS DIFERENTES ÓRGANOS

Las siguientes situaciones que se enuncian a continuación, serán consideradas como inhabilidades o incompatibilidades que impiden al Representante Legal ejercer su labor con plena independencia. Por lo tanto, no podrá ser designado como responsable de la prevención de los riesgos LA/FT/FPADM quién:

- ❖ Tenga parientes hasta tercer grado de consanguinidad, segundo de afinidad o primero civil sobre los cuales se haya conocido algún vínculo con actividades u operaciones relacionadas con el Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y la Proliferación de Armas de Destrucción Masiva.
- ❖ Representantes Legales, Revisores Fiscales
- ❖ Directivos que no sean residentes en Colombia.
- ❖ Colaboradores que, aunque se encuentren en el nivel jerárquico directivo.
- ❖ Las demás que determine la Asamblea de Accionistas.

6.1.3.8.1 CONFLICTO DE INTERESES

Se entiende como **conflicto de interés**:

Situación en que se coloca un Director/Gerente o empleado de la compañía, en el momento previo a la toma de una decisión en ejercicio de sus funciones, frente a cualquier persona natural o jurídica, respecto de la cual existen vínculos tales como parentesco, contenido económico, o de relación, que podrían afectarle la objetividad e imparcialidad indispensables para la adecuada toma de la decisión respectiva.

Nuestro compromiso es, actuar siempre en interés de la empresa y evitar o revelar situaciones que supongan un conflicto real o percibir entre los intereses personales y los intereses de GRUPO INMOBILIARE S.A.S.

Cuando el Representante Legal por sus demás funciones, requieran aprobar una operación extraordinaria que se vea inmersa en los mismos procedimientos SAGRILAFT; deberán informar de manera inmediata a la Asamblea General de Accionistas, quienes darán su aprobación.

De ser necesario al verse impedidos el Representante Legal, se deberá escalar la situación a la Asamblea General de Accionistas. Y Serán los miembros de la Asamblea de Accionistas quienes den las indicaciones y/o aprobaciones correspondientes.

7. ETAPAS DEL SAGRILAFT

El sistema contempla las siguientes etapas para la administración del riesgo LA/FT/FPADM:

7.1 IDENTIFICACIÓN DEL RIESGO

Se identificarán los factores de riesgo que puedan originar un riesgo inherente en el desarrollo de las actividades. Para llevar a cabo la identificación de riesgos, se establece la siguiente metodología:

- ❖ Derivado del estudio de contexto interno y externo, se buscará conocer las principales tipologías de Lavado de activos, financiación del terrorismo y financiamiento de la proliferación de armas de destrucción masiva, aplicables a la actividad y dinámica de la empresa y que permitirán orientar los procesos de identificación con los procesos;
- ❖ Se llevarán a cabo sesiones con los líderes de proceso y, de ser posible, otros responsables en el marco de este, en donde:
 - a) Se establecerá el contexto del proceso (alineado con los riesgos a gestionar).
 - b) Hecho lo anterior, y sobre lo expuesto, se procederá a interrogar sobre las tipologías identificadas y la viabilidad de ocurrencia en cada uno de los procesos;
 - c) A partir de allí se determinarán los posibles riesgos LAFT que pueden existir en cada proceso;
 - d) Posterior a ello, se verificará la posible existencia de riesgos adicionales;
 - e) Una vez determinados, se procederá a su redacción y clasificación en los factores de riesgos que se identifiquen (alineado con la metodología de segmentación).
- ❖ Las sesiones serán coordinadas y lideradas por el Representante Legal.
- ❖ De ser necesario la compañía contratará un experto en riesgos para el acompañamiento y asesoría de dicha actividad.
- ❖ Durante las sesiones se identificarán las posibles causas que pueden generar el riesgo LA/FT/FPADM.
- ❖ Se tendrán en cuenta aquellas consecuencias que puede generar la materialización de un riesgo LA/FT/FPADM.
- ❖ Para cada nuevo producto, servicio, canal de distribución o jurisdicción se deberá llevar el proceso de identificación de riesgos, previo a su lanzamiento.

- ❖ Será responsabilidad de cada líder de proceso mantener informado al Oficial de Cumplimiento sobre nuevos posibles riesgos y así mismo de comunicar a sus colaboradores sobre las implicaciones, señales de alerta y controles a implementar.
- ❖ Todos los riesgos identificados serán registrados en la matriz de riesgo por cada proceso que se haya determinado.

7.2. MEDICIÓN O EVALUACIÓN DEL RIESGO

Una vez finalizada la etapa de identificación, se deberán analizar y medir los riesgos, bajo los parámetros determinados.

Se debe medir la frecuencia o probabilidad de ocurrencia del riesgo inherente de LA/FT/FPADM frente a cada uno de los factores de riesgo, así como el impacto en caso de materializarse mediante los riesgos asociados.

Estas mediciones son de carácter cualitativo o cuantitativo. Los criterios de medición de riesgo quedaron establecidos como lo señala la siguiente tabla:

PROBABILIDAD O FRECUENCIA

VALOR	NIVEL	FRECUENCIA OCURRENCIA	HECHOS PASADOS	RANGO ESTIMADO DE OCURRENCIA
5	Altamente Probable	Es seguro que el riesgo ocurra en la mayoría de las circunstancias. Eventualidad frecuente.	Se ha presentado más de tres (3) veces en el último año.	Corresponde en términos cuantitativos, a una probabilidad de ocurrencia entre el 81% hasta el 100%.
4	Muy Probable	Hay buenas razones para creer que sucederá o verificará el riesgo en muchas circunstancias. Eventualidad de frecuencia alta.	Se ha presentado más de tres (2) veces en el último año.	Corresponde en términos cuantitativos, a una probabilidad de ocurrencia entre el 61% hasta el 80%.
3	Probable	Puede ocurrir en algún momento. Eventualidad con frecuencia moderada.	Se ha presentado el riesgo por lo menos una (1) vez, y/o ha venido presentándose en esta misma frecuencia en los últimos años.	Corresponde en términos cuantitativos, a una probabilidad de ocurrencia entre el 41% hasta el 60%.
2	Poco Probable	Eventualidad poco común o de relativa frecuencia.	Se ha presentado el riesgo por lo menos una (1) vez, y hace más de un año no se ha vuelto a presentar.	Corresponde en términos cuantitativos, a una probabilidad de ocurrencia entre el 21% hasta el 40%.
1	Remoto	Eventualidad que es probable y/o muy poco probable.	Se ha presentado el riesgo por lo menos una (1) vez, y hace más de un año no se ha vuelto a presentar.	Corresponde en términos cuantitativos, a una probabilidad de ocurrencia basados en hechos pasados entre el 0% hasta el 20%.

Y para la medición de impacto o consecuencias se utilizarán los siguientes criterios:

NIVEL	DESCRIPTOR	REPUTACIÓN		RANGO
5	Significativo	El hecho afecta la confianza y credibilidad en los grupos: Superintendencia de Sociedades o Gobierno/ el hecho tiene despliegue por medios de comunicación masiva locales, regionales, nacionales e internacionales.	Intervención a la sociedad a su Representante Legal, a sus socios, Marcas etc., por parte del ente contralor o las autoridades administrativas competentes.	Según se consignó en la matriz
4	Alto	El hecho afecta la confianza y credibilidad en los grupos: Clientes, / el hecho tiene despliegue por medios de comunicación masiva locales, regionales y nacionales	Demandas, acciones administrativas, sanciones, penas, indemnizaciones, multas etc., que impliquen gastos administrativos sancionatorios por incumplimiento de la normatividad vigente.	Según se consignó en la matriz
3	Medio	El hecho afecta la confianza y credibilidad en los grupos: Mayoristas y Franquiados/ el hecho tiene despliegue mínimo por medios de comunicación masiva locales y regionales	Observaciones, avisos, advertencias, alertas y solicitudes de acciones u omisiones por parte de las entidades administrativas competentes y/o de control con plazo perentorio para su cumplimiento.	Según se consignó en la matriz
2	Bajo	El hecho afecta la confianza y credibilidad en los grupos: Proveedores	Requerimientos y solicitudes generales y especiales de información y procedimientos por parte de las entidades administrativas competentes y/o de control	Según se consignó en la matriz
1	Insignificante	El hecho no afecta la confianza y credibilidad en ningún grupo de interés ni tiene despliegue por medios de comunicación masiva. El hecho es conocido al interior de la Institución.	Visitas y/o auditorias de las entidades administrativas competentes y/o de control	Según se consignó en la matriz

Determinado el nivel de frecuencia y el nivel de impacto, se establece el nivel de RIESGO INHERENTE para cada riesgo, de forma que dicho nivel de riesgo (severidad) se determina:

Resultante de multiplicar los niveles de probabilidad y el impacto. El cálculo del riesgo inherente corresponderá a la siguiente fórmula:

$$\text{Riesgo Inherente (RI)} = \text{Valor Probabilidad} * \text{Valor Impacto}$$

Los valores serán ubicados en una matriz 5 x 5 y cada uno de los cuadrantes tendrá asignado un nivel de riesgo inherente de acuerdo con el resultado obtenido. El mayor valor posible para el riesgo inherente será de 25:

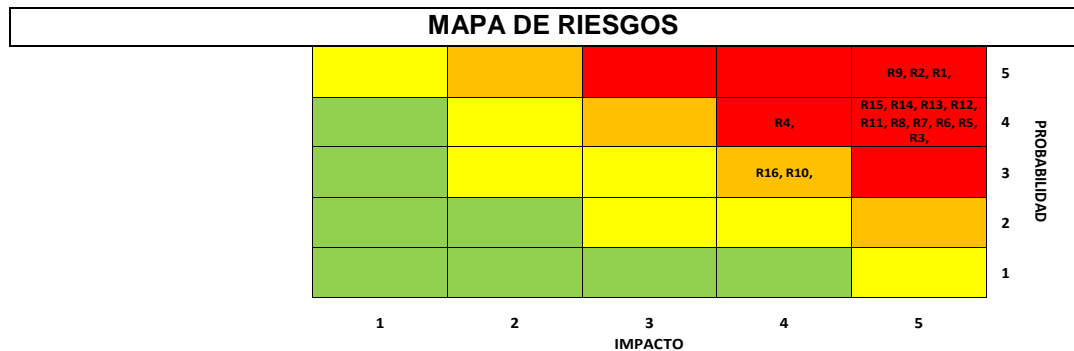
Con el nivel de riesgo se determina el tipo de acción o estrategia a seguir.

Tabla. Nivel de Riesgos

Nivel de Exposición	Descripción	Valoración Cuantitativa del Riesgo
Extremo	Se percibe que es posible que el riesgo se presente con una frecuencia o impacto excesivo para la organización, generando pérdidas que exponen la continuidad de la Aseguradora.	4
Alto	Se considera que el riesgo puede presentarse con una frecuencia o impacto representativo, afectando la adecuada operación del Instituto.	3
Moderado	Se presentan eventos de riesgos que comprometen el resultado del proceso.	2
Bajo	Se presentan eventos en los procedimientos de baja criticidad para el negocio.	1

De acuerdo con el resultado de los valores obtenidos en la ecuación anterior, los riesgos serán ubicados en la matriz de riesgo inherente, donde se evaluará el nivel de riesgo de cada uno de los factores de riesgo. Dicho nivel de riesgo se clasifica a través de unas escalas de severidad, de acuerdo con las combinaciones obtenidas en la siguiente matriz de clasificación:

El resultado de la valoración estará dado de acuerdo con la combinación del Impacto y la frecuencia, Así:



Los criterios anteriormente mencionados permitirán mantener una matriz bajo una metodología ISO 31000 en cuanto a una adecuada gestión al riesgo. Esta metodología define una matriz de 5x5, en donde 1 es menor y 5 es mayor.

7.3. CONTROL DEL RIESGO

En esta etapa se toman las medidas conducentes a controlar los riesgos inherentes a los que se ve expuesta, con el fin de disminuir la frecuencia de ocurrencia y el impacto en caso de que se materialicen.

En esencia los controles deben cumplir con las siguientes características:

Relación con lo planteado: Siempre existe para verificar el logro de los objetivos que se establecen en la línea de negocio o por el proceso.

Medición: Debe facilitar la medición y cuantificación de los resultados.

Detectar Desviaciones: Una de las funciones inherentes al control, es descubrir las diferencias que se presentan entre la ejecución y la planeación o con respecto a los estándares o políticas definidas.

Establecer medidas correctivas: El objeto del control es prever fallas y/o corregir los errores.

Debe ser cíclico y repetitivo.

Los controles del Sistema de Autocontrol y Gestión del Riesgo de LA/FT/FPADM, se calificarán de acuerdo con los tipos y formas de control frente al estado de su implementación, existen cinco variables con unos pesos (%) parametrizables, a su vez cada variable posee unas categorías con un peso internamente. De acuerdo con la siguiente escala:

FACTOR EVALUADO	CARACTERISTICA DE EFECTIVIDAD	PUNTUACION	PONDERACION
Clase	Correctivo	1	20%
	Detectivo	2	
	Preventivo	3	
Pruebas de auditoría	Se evidenció cumplimiento del objetivo del control	3	20%
	Se evidenció incumplimiento del objetivo del control	2	
	No se ha realizado auditoria al objetivo del control	1	
Efectividad del control	Alta	3	20%
	Aceptable	2	
	Baja	1	
Tipo	Manual	1	20%
	Semiautomático	2	
	Automático	3	
Responsabilidad	Claramente asignada	3	10%
	Parcialmente asignada	2	
	No asignada	1	
Documentación del Procedimiento	Documentado, Actualizado y Divulgado	3	10%
	Documentado	2	
	No documentado	1	

Para llevar a cabo la calificación de los controles a cada uno de los riesgos, se partirá de un análisis con base en los criterios propuestos por la metodología, mediante las siguientes herramientas.

- ❖ Inventario de controles actuales a los procesos
- ❖ Talleres con dueños de procesos y líderes de las áreas
- ❖ Lluvia de ideas

Para llegar al resultado de la calificación del control, éste suma el cálculo de todas las variables por las categorías y se determina el grado de efectividad de los controles identificados, de acuerdo con la siguiente tabla:

Nombre	Min =>	Max <	Disminución de probabilidad
Excelente	24	30	3
Bueno	19	24	2
Regular	14	19	1
Deficiente	10	14	0

Con la calificación de los controles y la determinación del riesgo inherente, se calcula el riesgo residual de LA/FT/FPADM, definido como el riesgo al cual se encuentra expuesta GRUPO INMOBILIARE S.A.S. luego de la ejecución de los controles sobre el riesgo inicial.

La siguiente fórmula muestra el cálculo para la determinación del riesgo residual:

$\text{Riesgo Residual (RR)} = \text{Nivel Riesgo Inherente} * \text{Nivel de Calificación del Control}$
--

Como resultado de la etapa del control, la Compañía debe establecer el perfil del riesgo residual, que es el nivel resultante del riesgo después de aplicar los controles. el control debe traducirse en una disminución de la frecuencia y/o del impacto de los riesgos LA/FT/FPADM en caso de materializarse.

7.3.1 NIVEL DE TOLERANCIA AL RIESGO SAGRILAFT

La Junta ha definido el nivel máximo de aceptación de exposición al riesgo, medido a nivel de causas, en su calificación residual en Nivel MEDIO, es decir, que en caso de que la calificación de cada causa después del efecto de mitigación derivado de los controles se encuentre ubicado en una zona ALTO O EXTREMO requiere de la ejecución de un plan de acción específico que debe ser diseñado por el Jefe de Área y/o líder del proceso.

	SEVERIDAD DEL RIESGO									
5	M	A	E	E	E	<table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <tr><td style="background-color: red; color: white;">E</td></tr> <tr><td style="background-color: orange;">A</td></tr> <tr><td style="background-color: yellow;">M</td></tr> <tr><td style="background-color: lightgreen;">B</td></tr> </table>	E	A	M	B
E										
A										
M										
B										
4	B	M	A	E	E	NIVEL DE SEVERIDAD EXTREMO				
3	B	M	M	A	E	NIVEL DE SEVERIDAD ALTO				
2	B	B	M	M	A	NIVEL DE SEVERIDAD MEDIO				
1	B	B	B	B	M	NIVEL DE SEVERIDAD BAJO				
	1	2	3	4	5					

7.4. MONITOREO

Son todos aquellos mecanismos que se llevarán a cabo para efectuar el seguimiento al

perfil del riesgo que se defina por la compañía y todas aquellas que permitan mantener una adecuada y oportuna detección de operaciones inusuales y sospechosas.

Para tal fin se define:

- ❖ **Revisión periódica de la matriz de riesgos:** Esta revisión se debe hacer como mínimo trimestral y será liderada por el Representante Legal y los líderes de proceso.
- ❖ Permanente los líderes de procesos deberán garantizar que los controles asignados a sus áreas se realicen a cabal cumplimiento.
- ❖ El perfil de riesgo residual dado en la matriz de riesgos, una vez se finalice la revisión de riesgos inherentes y controles, deberá arrojar un perfil final moderado, toda vez que la Asamblea General de Accionistas ha aceptado dicho rango.
- ❖ El Representante Legal con el apoyo de los líderes de Cumplimiento deberá hacer pruebas periódicas al cumplimiento de controles.
- ❖ Cada funcionario desde el desarrollo propio de sus actividades deberá identificar y reportar al Representante Legal las posibles operaciones inusuales que se presenten en su proceso.
- ❖ Como un elemento importante del SAGRILAFT, el Representante Legal deberá aplicar la metodología de segmentación.
- ❖ El Representante Legal evaluará el SAGRILAFT de acuerdo con lo definido en el plan anual de cumplimiento.

8. SEGMENTACIÓN DE FACTORES DE RIESGO

La segmentación es, el proceso por medio del cual se lleva a cabo la separación de los factores de riesgo en grupos homogéneos que deben tratarse de forma diferente para efectos de la gestión de riesgo del Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo y la Financiación de la Proliferación de Armas de Destrucción Masiva LA/FT/FPADM.

La separación se fundamenta en el reconocimiento de diferencias significativas en sus características.

La segmentación debe procurar la homogeneidad al interior de cada uno de los segmentos identificados y heterogeneidad entre ellos. El objetivo de realizar segmentación es el de aplicar estrategias de seguimiento diferenciadas para las contrapartes según la combinación de cada factor de riesgo LA/FT/FPADM y otras variables.

La segmentación nos permite enfocarnos en aquellos segmentos cuyo perfil de riesgo sea más alto. De esta forma se realiza un monitoreo especial a aquellos terceros que por sus características se clasifiquen con una probabilidad más alta respecto al riesgo de LA/FT/FPADM.

De acuerdo con el análisis de la compañía, se han determinado los siguientes factores de

riesgo de LA/FT/FPADM:

a. Contrapartes:

- Clientes (incluye beneficiario final)
- Colaboradores
- Proveedores
- Accionistas

b. Producto

c. Canales de distribución/ventas

d. Jurisdicción

e. Actividades

Se dará las instrucciones correspondientes a las acciones a tomar según comportamiento de la segmentación.

Se deberá realizar el seguimiento y análisis correspondiente para emitir las conclusiones que se ajuste en el SAGRILAF.

El modelo de Segmentación utilizado en GRUPO INMOBILIARE S.A.S. se realiza bajo la metodología de **JUICIO DE EXPERTOS**.

Dentro de GRUPO INMOBILIARE S.A.S., se determinó que para la contraparte CLIENTES (consignación de inmuebles, ventas y arriendos), se realizará una debida diligencia a partir de los siguientes montos en función de los inmuebles:

- Para INMUEBLES EN VENTA, cuyo valor sea igual o superior a Ochocientos Sesenta y Dos (862) salarios mínimos legales mensuales vigentes.
- Para INMUEBLES EN ARRIENDO, cuyo valor sea igual o superior a tres (3) salarios mínimos legales mensuales vigentes.

9. DEBIDA DILIGENCIA PARA EL CONOCIMIENTO DE CONTRAPARTES

Hace parte de la debida diligencia el llevar a cabo cada uno de los procedimientos definidos para la prevención y control del riesgo LAFT-FPADM.

Todos los potenciales colaboradores y/o los colaboradores antiguos, están sujetos al procedimiento de debida diligencia de contrapartes.

Todos los potenciales y/o actuales clientes, los representantes legales y su composición accionaria bien sea personas naturales o jurídicas (Beneficiario Final en los términos establecidos en el glosario de este Manual), están sujetos al procedimiento de debida diligencia de contrapartes.

Todos los potenciales y actuales proveedores, los representantes legales y su composición accionaria bien sea personas naturales o jurídicas (Beneficiario Final en los términos establecidos en el glosario de este Manual), están sujetos al procedimiento de debida diligencia de contrapartes.

Todos los accionistas actuales y/o potenciales, así como sus representantes legales, accionistas bien sea personas naturales o jurídicas, que tengan relación con GRUPO INMOBILIARE S.A.S. están sujetos al procedimiento de debida diligencia de contraparte.

Ningún colaborador está autorizado para compartir, enviar, suministrar, expedir, remitir, informar, divulgar por ningún medio de comunicación algún tipo de información referente a la situación del SAGRILAFT de las contrapartes de la Compañía.

Previo a cualquier relación con las potenciales contrapartes (colaboradores, clientes, proveedores), los representantes legales y su composición accionaria, deben ser objeto de los lineamientos estipulados en el presente Manual.

Las potenciales contrapartes y/o contrapartes antiguas incluidas en listas diferentes a las anteriores, es decir restrictivas o informativas, donde se evidencie relación o posible relación con delitos LA/FT/FPADM que puedan exponer la imagen de la Compañía deben ser informados al Oficial de Cumplimiento, quien evaluará el nivel de riesgo que representa la aceptación o no de la contraparte, o su continuidad de ser el caso.

En caso de encontrarse alguna coincidencia en las listas restrictivas será determinada como señal de alerta.

En caso de encontrarse alguna coincidencia solamente en listas informativas, deberá proceder conforme se indica en los procesos respectivos e instructivo de la herramienta de listas.

GRUPO INMOBILIARE S.A.S., se abstendrá de establecer relaciones comerciales y contractuales con personas jurídicas y naturales que tengan negocios cuya naturaleza haga imposible la verificación de la legitimidad de las actividades que desarrollan.

Todos los colaboradores involucrados en los procesos de vinculación de contrapartes o actualización de datos y documentación están obligados a seguir todos los procedimientos previstos y necesarios para lograr el adecuado conocimiento de las contrapartes diligenciando los formatos de vinculación establecidos para tal fin.

10. PROCEDIMIENTOS DE DEBIDA DILIGENCIA Y DEBIDA DILIGENCIA INTENSIFICADA

Uno de los principales instrumentos para prevenir y controlar los Riesgos LA/FT/FPADM a los que se encuentra expuesta GRUPO INMOBILIARE S.A.S., es la aplicación de medidas de Debida Diligencia de Contraparte, para el conocimiento de contrapartes. Se

realiza antes del inicio de una relación contractual y la actualización de la información y documentos por lo menos una vez cada dos (2) años.

El procedimiento de Debida Diligencia se realiza para el análisis de las operaciones con las Contrapartes, a través de la construcción de una base de datos que permite la segmentación y consolidar e identificar alertas presentes o futuras.

Se aplicará debida diligencia ampliada y/o intensificada para un conocimiento avanzado de la Contraparte y del origen de los activos que se reciben, a:

- ❖ aquellas contrapartes (naturales y jurídicas) que presenten coincidencia en listas restrictivas o vinculantes,
- ❖ aquellas que estén catalogadas como PEP's según el decreto 1674 de 2016.
- ❖ aquellas ubicadas en países no cooperantes y jurisdicciones de alto riesgo,
- ❖ empresas que desarrollen actividades con activos virtuales y sobre las contrapartes de estas operaciones, los activos virtuales y sus intermediarios.

Para lo cual se les solicitará si es procedente y definido por el Representante Legal una certificación de origen de sus recursos, anexar los estados financieros a corte del último año los cuales deben ser validados e identificar riesgos en la lectura de estos y finalmente serán sometidos a monitoreo continuo e intensificado de la relación contractual.

La Debida Diligencia Intensificada a los PEP se extenderán a: (i) los cónyuges o compañeros permanentes del PEP; (ii) los familiares de las PEP, hasta el segundo grado de consanguinidad, segundo de afinidad y primero civil; (iii) los asociados de un PEP, cuando el PEP sea socio de, o esté asociado a, una persona jurídica y, además, sea propietario directa o indirectamente de una participación superior al 5% de la persona jurídica, o ejerza el control de la persona jurídica, en los términos del artículo 261 del Código de Comercio.

Para las contrapartes calificados como personas expuestas políticamente, nacionales o extranjeros, se debe obtener la aprobación de la Gerencia General para la vinculación o para continuar con la relación contractual.

Toda contraparte identificada con las características anteriormente mencionadas, debe contar con la manifestación del Representante Legal y aprobación de la Gerencia General, todo esto alineado a que, estos pueden exponer en mayor grado al riesgo de LA/FT/FPADM; por lo tanto, el colaborador que los atienda debe tener presente que no se admiten excepciones de información y documentación para su vinculación; y además se reitera, que su vinculación está sometida a la decisión expresa y formal previa de la Gerencia General.

10.1 CONSIDERACIONES ADICIONALES SOBRE LA DEBIDA DILIGENCIA

10.1.1 OPERACIONES DE EFECTIVO

10.1.1.2 POLÍTICA DE MANEJO DE EFECTIVO Y DEMÁS FORMAS DE PAGO

- ❖ GRUPO INMOBILIARE S.A.S., no realizará pagos en efectivo como parte de la contraprestación de un servicio o venta de un bien inmueble, la realización de compras o anticipos. La excepción se genera por los pagos que realizan los clientes hasta un monto de UN (1) SALARIO MÍNIMO LEGAL MENSUAL VIGENTE.
- ❖ GRUPO INMOBILIARE S.A.S., únicamente podrá recibir de sus CLIENTES dinero en efectivo HASTA la suma de DIEZ (10) MILLONES DE PESOS o su equivalente en USD dólares de los Estados Unidos de América. En caso de recibir sumas superiores, lo podrá realizar, previo la suscripción del CLIENTE O PARTE RELACIONADA, del formato de recepción de dinero en efectivo, que será un documento adjunto al presente manual.
- ❖ Los pagos deben realizarse a través de Entidades Financieras en las que la Compañía tiene sus cuentas bancarias habilitadas.
- ❖ La empresa no realizará pagos a terceros con los cuales no se haya realizado alguna negociación y para los cuales no se ejecute el procedimiento de vinculación definido por la Compañía.
- ❖ GRUPO INMOBILIARE S.A.S., no prestará ninguno de sus productos financieros para efectuar operaciones financieras de terceros.
- ❖ Dejar evidencia completa y suficiente de todas las transacciones de sus productos financieros.
- ❖ Si por orden del beneficiario del pago, se debe trasladar los recursos a un tercero, deberá enviar documento escrito autorizando dicha transacción y se deberá realizar la debida diligencia.
- ❖ No se deberá prestar el nombre de la compañía para realizar negocios o movimientos de dinero de terceros.
- ❖ No se realizará ningún anticipo, salvo autorización de la Gerencia que deberá quedar por un medio escrito (correo electrónico, entre otros) sin el cumplimiento de todos los requisitos establecidos en el conocimiento del tercero: formulario, documentos anexos, orden de compra o contrato del servicio o bien adquirido debidamente firmado, aprobación del desembolso por el responsable del gasto o costo.

10.1.3.2 POLÍTICA DE ADQUISICIONES, FUSIONES Y NEGOCIO VIRTUALES O NO PRESENCIALES

De forma previa a la realización de adquisiciones y fusiones de la Compañía con otras empresas, debe realizarse un proceso de Debida Diligencia para llevar a cabo un adecuado conocimiento de los terceros con los que se va a realizar este tipo de negocios.

Este proceso incluye la verificación en listas restrictivas y vinculantes y la solicitud y validación de la documentación definida en el procedimiento establecido en el presente manual. Las consultas incluyen la verificación de la razón social y NIT de la Contraparte, la de sus Accionistas, Representante Legal y miembros de Asamblea de Accionistas.

Si un determinado negocio no requiere la presencia física de las partes, la Compañía adoptará las medidas necesarias para la identificación de la persona natural o jurídica con quien se realizará la operación y asegurar el conocimiento del origen de los recursos que hagan parte de la transacción.

10.1.3.3 POLITICA PARA LA ADQUISICIÓN DE BIENES INMUEBLES EN ARRIENDO O COMPRA

En los casos de adquisición, alquiler o venta de activos, GRUPO INMOBILIARE S.A.S., realizará la debida diligencia de los terceros con los cuales se realice la operación.

Para efectuar las validaciones relacionadas con procesos de extinción de dominio, el Oficial de cumplimiento puede contar con la idoneidad de Consultores Expertos para emitir su concepto frente a la transacción a realizar. Con el fin de ayudar a mitigar la materialización de riesgos.

10.2 POLÍTICAS PARA EL CONOCIMIENTO DE CONTRAPARTES

GRUPO INMOBILIARE S.A.S., establece como control en materia de prevención y control de LA/FT/FPADM, contar con información de las contrapartes con las que se mantienen vínculos comerciales o contractuales en general. Para esto se han establecido procedimientos de conocimiento del tercero, en donde se exige el diligenciamiento de formularios definidos para tal propósito.

El diligenciamiento de los formatos establecidos, así como la obtención de los documentos soporte definidos para cada uno de los formatos son responsabilidad de cada proceso y funcionario que tiene el contacto con el tercero.

Los terceros que se muestren renuentes a entregar la información soporte exigida o el diligenciamiento del formulario, será considerado como una señal de alerta, la cual deberá ser informada al Representante Legal, caso en el cual deberá remitirse el formato de operaciones inusuales en donde se detallará las razones expuestas por el tercero. El Representante Legal analizará la situación y determinará de manera autónoma el reporte del tercero a la UIAF.

El conocimiento del tercero le permite a la compañía obtener información sobre las características básicas de identificación, ubicación, nivel de ingresos y activos junto con actividad económica que desarrolla el tercero (persona Natural o Jurídica) antes de ser vinculada; por lo tanto, los Colaboradores de GRUPO INMOBILIARE S.A.S. están obligados a seguir todos los procedimientos previstos y necesarios para lograr el adecuado conocimiento de la contraparte, aun cuando se trate de personas referenciadas o recomendadas. Por ninguna razón se puede aceptar exclusivamente la palabra y omitir los controles establecidos.

GRUPO INMOBILIARE S.A.S., no tendrá entre sus contrapartes (clientes, proveedores,

contratistas, consultores colaboradores y accionistas):

- ❖ Personas incluidas en las listas emitidas por las Naciones Unidas, lista OFAC y/o por cualquier otra institución internacional.
- ❖ Personas de las que se puede deducir por información pública suficiente y fiable pueden estar vinculadas a delitos fuentes de LAFT Lavado de activos y/o Financiación del Terrorismo.
- ❖ Personas que tengan negocios cuya naturaleza haga imposible la verificación de la legitimidad de las actividades que desarrollan o la procedencia de los fondos.
- ❖ Personas que tengan negocios cuya naturaleza haga imposible la verificación de la procedencia de sus recursos financieros.
- ❖ Personas que habiendo mostrado la documentación que permita realizar una plena identificación del titular y/o el beneficiario final, se nieguen a que la Compañía obtenga una copia del documento que acredite la identidad, o de cualquier otro documento que resulte necesario para su vinculación.
- ❖ Personas que presenten documentos manifiestamente falsos o cuyas características externas, permitan albergar serias dudas sobre su legalidad, legitimidad, no manipulación, etc., como acerca del propósito y naturaleza de la relación comercial.
- ❖ Clientes, proveedores, contratistas, consultores, colaboradores y asociados cuya actividad comercial sea la explotación de casinos, máquinas de juego, apuestas u otros juegos de azar, que no dispongan de la respectiva autorización administrativa para operar.
- ❖ Establecimientos que ejerzan la actividad de cambio de moneda o divisas y/o gestión de transferencias que no dispongan de la oportuna autorización administrativa para operar.
- ❖ Cualquier otra categoría no contemplada en las anteriores que sea convenientemente aprobada por el órgano interno, con fines ilegítimos por parte de personas, u organizaciones, con propósitos criminales que conlleven a una exposición a GRUPO INMOBILIARE S.A.S., a riesgos legales y/o reputacionales.
- ❖ Solo se entablarán relaciones comerciales o de negocios con entidades financieras de Colombia o del exterior que se encuentren debidamente supervisadas por el órgano de control correspondiente o en su defecto cumplan con el total de requisitos de ley, que sean de reconocida trayectoria y que tengan implementados mecanismos de prevención y control al lavado de activos, la financiación del terrorismo y el financiamiento de la proliferación de armas de destrucción masiva (LA/FT/FPADM).

Los terceros con los que GRUPO INMOBILIARE S.A.S., realice cualquier tipo de operación o relación contractual, deben suministrar la información solicitada en los formatos y seguir el procedimiento del conocimiento del tercero, a excepción de las siguientes entidades:

- ❖ Entidades vigiladas por la superintendencia financiera de Colombia,
- ❖ Clientes cuyo monto de compra sea inferior a VEINTE (20) SALARIOS MINIMOS LEGALES MENSUALES VIGENTES.

- ❖ Proveedores a los que se le compre un monto inferior a TRES (3) SALARIOS MINIMOS LEGALES MENSUALES VIGENTES.
- ❖ Entidades públicas del orden nacional, departamental y municipal;
- ❖ Los proveedores pagados por caja menor.
- ❖ Empresas prestadoras de servicios públicos comerciales o domiciliarios.
- ❖ Pagos que tienen origen en la ley; en aquellos casos de pagos que tienen origen en la ley y no mediante un contrato comercial tales como pagos de seguridad social y parafiscales, servicios públicos, impuestos, registro de instrumentos públicos o de cámaras de comercio, multas por resoluciones, entre otras.

10.3 CONSULTA EN LISTAS RESTRICTIVAS Y VINCULANTES

Previo a la vinculación de una Persona Jurídica o Persona Natural, se deberá consultar el número de identificación, validación del nombres y apellidos del tercero según sea el caso. La verificación en listas vinculantes para el caso de personas jurídicas deberá realizar la consulta de los siguientes terceros:

- ❖ NIT de la persona jurídica
- ❖ Representantes legales
- ❖ Accionistas, socios o asociados que tengan una participación igual o superior al cinco (5%) por ciento y a las personas jurídicas de estas que tengan una participación igual o superior al cinco (5%) por ciento y así sucesivamente hasta llegar al Beneficiario Final.

Para el caso de empleados, el proceso de Gestión Humana deberá consultar previamente al aspirante y en la medida de lo posible a su núcleo familiar (ideal las personas con las que conviven).

Adicionalmente los siguientes procesos son responsables de realizar la consulta inicial en las listas restrictivas y vinculantes y de actualizar la información de cada una de la Contrapartes como mínimo una (1) vez cada dos (2) años, de acuerdo con los documentos; **ACTUALIZACIÓN DATOS COLABORADORES, FORMATO DE VINCULACIÓN CONTRAPARTES (CLIENTES-PROVEEDORES-CONTRATISTAS):**

- ✓ **TALENTO HUMANO: COLABORADORES, ACCIONISTAS**
- ✓ **ADMINISTRATIVO Y TALENTO HUMANO: CLIENTES**
- ✓ **ADMINISTRATIVO Y TALENTO HUMANO: PROVEEDORES, CONTRATISTAS**

Así como también deberá archivar los soportes de cada una de las consultas en las de las diferentes fuentes en las carpetas de cada Contraparte.

Para la revisión de las listas, el responsable del proceso de vinculación tomara los datos de las personas naturales o jurídicas, revisará el certificado de existencia y representación legal y en aquellos casos donde la información sobre quiénes son los accionistas no pueda obtenerse por otra vía, pedir y obtener como requisito de selección para la

contratación, la relación de accionistas con más del cinco (5%) por ciento del capital social, aporte o participación. Esta certificación solo se exige para el caso de personas jurídicas, en las que por su naturaleza sus accionistas, accionistas o asociados no figuran en el certificado de existencia y representación legal.

Para el caso de Clientes, la consulta en listas se realizará una vez confirmado el cierre del negocio.

Es deber de los Colaboradores responsables de verificar los terceros en las listas restrictivas y vinculantes, reportar las coincidencias detectadas en las bases de datos, adjuntar toda la documentación solicitada a la Contraparte y remitirla al Oficial de Cumplimiento, con el fin de establecer si se continua o No con la vinculación del tercero, el cual debe dejar soporte de dicho análisis.

Se deberá dar respuesta a la solicitud enviada para vinculación, con un tiempo máximo de cuarenta y ocho (48) horas, una vez recibida la documentación pertinente.

Adicionalmente, los líderes de los procesos de vinculación también verificarán las contrapartes en listas restrictivas y vinculantes cada vez que se realice una actualización sobre las mismas, se realice un otrosí o actualización de contratos o acuerdos.

Los procesos de conocimiento de terceros sean Clientes, Proveedores, Contratistas y Empleados, aplicados por otros entes económicos públicos o privados, no eximen a la Compañía de la responsabilidad que tiene de utilizar sus propias herramientas para realizar la debida diligencia de conocimiento de dichos agentes.

Se realizará un monitoreo en las bases de datos de verificación de listas restrictivas y vinculantes para lo cual, efectuará consultas masivas de los terceros que mantengan relaciones comerciales y/o contractuales vigentes con la compañía, con una periodicidad semestral.

Ningún funcionario podrá autorizar operación alguna, servicio, apoyo o celebración de contratos de ningún tipo con las personas y/o empresas que aparezcan en las listas vinculantes y las restrictivas que pongan en riesgo reputacional a la compañía.

La inmobiliaria realizará la Consulta de listas restrictivas y vinculantes, en las páginas de las diferentes agencias estatales o privadas.

11. SEÑALES DE ALERTA

A continuación, se enuncian algunas señales de alerta de Riesgo LA/FT/FPADM que GRUPO INMOBILIARE S.A.S., deberá tener en cuenta, dependiendo de los Factores de Riesgo LA/FT/FPADM identificados, conforme a la Matriz de Riesgo LA/FT/FPADM y de acuerdo con la materialidad del Riesgo LA/FT/FPADM, sin perjuicio del desarrollo de sus propias alertas:

- **Respecto de operaciones o actividades con Contrapartes, relacionadas con:**
 - ❖ Personas naturales o jurídicas que no estén plenamente identificadas;
 - ❖ Asociados o empleados con antecedentes judiciales de LA/FT/FPADM; y
 - ❖ Nuevos asociados que hayan sido aceptados o vinculados sin verificar previamente el origen de los recursos que aportan.

- **Respecto de operaciones, negocios o contratos que representen, tengan por objeto o involucren:**
 - ❖ Alto volumen en efectivo, sin justificación aparente;
 - ❖ Bienes muebles o inmuebles a precios considerablemente distintos a los normales del mercado;
 - ❖ Donaciones que no tengan un Beneficiario Final aparente, que no se conozca su origen o que éste se encuentre domiciliado en país o una jurisdicción de alto riesgo;
 - ❖ Pagos de operaciones con recursos derivados de giros internacionales provenientes de varios remitentes a favor de un mismo beneficiario, o de un mismo remitente a favor de varios destinatarios, sin una relación aparente.
 - ❖ Operaciones con subcontratistas que no han sido identificados.
 - ❖ Operaciones comerciales o negocios con las personas incluidas en las Listas Vinculantes.
 - ❖ Operaciones celebradas con Contrapartes domiciliadas o ubicadas en Áreas Geográficas designadas por GAFI como no cooperantes.
 - ❖ Operaciones con Productos provenientes de actividades ilegales (incluyendo, entre otros, el contrabando);
 - ❖ Operaciones con Productos que no han sido debidamente nacionalizados; y
 - ❖ Operaciones con Productos de venta restringida que no cuenten con las debidas autorizaciones o licencias.

- **Respecto de operaciones con efectivo proveniente de, o relacionado con:**
 - ❖ 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;
 - ❖ Documentación injustificada sobre, o no correspondan con, el origen o el propietario;
 - ❖ Cantidad, valor o divisa no concordante con las circunstancias del portador;
 - ❖ Transporte oculto de efectivo;
 - ❖ Riesgo claro de seguridad en el método de transporte;
 - ❖ Transporte con costos elevados en comparación con métodos alternativos de transporte;
 - ❖ Facturación o ventas en efectivo no esperables en el sector económico;
 - ❖ Gran aumento de facturación o ventas en efectivo procedentes de clientes no

identificables; y

- ❖ Préstamos del extranjero recibidos en efectivo y en moneda local.

Las señales de alerta son entre otros, hechos, situaciones, eventos, cuantías o indicadores que la experiencia en el país o en otros países ha identificado como elementos de juicio a partir de los cuales se puede inferir la posible existencia de un hecho o situación que escapa de lo que para GRUPO INMOBILIARE S.A.S. corresponde al giro ordinario de sus operaciones y ha determinado como normal.

11.1 PROVEEDORES NUEVOS EN EL MERCADO QUE NO SUSTENTA SU ACTIVIDAD

- ❖ Proveedores que venden a muy bajo precio sus productos en relación con sus competidores y que adicionalmente, la calidad del producto presentado es igual o superior.
- ❖ Proveedores poco reconocidos en el mercado que ofrecen altos volúmenes de mercancía a bajo precio y cuya fecha de constitución es reciente.
- ❖ Proveedores de productos o servicios que ofrecen altos volúmenes de ventas pero que se les dificulta presentar referencias financieras o comerciales.
- ❖ Proveedores de bienes muebles e inmuebles de alto valor comercial y que no demuestran claramente el origen de los recursos.
- ❖ Proveedores que ofrecen pagar jugosas comisiones, sin justificación legal o simplemente lógica.
- ❖ Proveedores que al verificar su información se encuentra que es errónea o es falsa.
- ❖ Proveedores que administran bienes muebles e inmuebles de alto valor comercial y que no están a nombre suyo.
- ❖ Proveedores que presentan bienes inmuebles con tradentes en listas restrictivas.

11.1.2 SEÑALES DE ALERTA GENERALES PARA EMPLEADOS/COLABORADORES

- ❖ Colaboradores que autorizan frecuentemente operaciones con excepciones y no cumplen con los controles internos establecidos por la compañía.
- ❖ Colaboradores que eviten los controles internos o de aprobación establecidos para determinados procesos de la compañía.
- ❖ Colaboradores que frecuentemente incurren en errores, descuadres o inconsistencias y sus explicaciones son insuficientes o inadecuadas.
- ❖ Colaboradores que omitan la verificación de la identidad de la persona natural y/o jurídica por intereses propios.

- ❖ Colaboradores que impiden que otros compañeros atiendan a un determinado cliente o proveedor sin una justificación aparente.
- ❖ Colaboradores que se ausenten frecuentemente de su lugar de trabajo sin una justificación clara y razonable.
- ❖ Colaboradores que frecuentemente reciban regalos, invitaciones u otros presentes de ciertos Clientes, Proveedores entre otros sin una justificación clara y razonable.
- ❖ Colaboradores que alteren, modifique, falsifique o destruya correspondencia, documentos, comprobantes o información de un determinado Cliente, Proveedor o contrapartes cualquiera que sea su objeto.
- ❖ Colaboradores que tienen un estilo de vida que no es acorde con su nivel de ingresos.
- ❖ Colaboradores que son renuentes a cambiar de actividad o ascensos que impliquen no continuar ejecutando las mismas actividades.
- ❖ Colaboradores que permanecen frecuentemente en la oficina más tiempo de la hora de cierre o están en ella fuera del horario habitual, sin conocimiento de su jefe inmediato.

12. MECANISMOS DE DETECCIÓN DE OPERACIONES INUSUALES Y SOSPECHOSAS

12.1 DETECCIÓN DE OPERACIONES INUSUALES

Las operaciones inusuales son aquéllas cuya cuantía o características no guardan relación con la actividad económica de la contraparte que por su frecuencia o por las cantidades transadas o por sus características particulares, se salen de los parámetros de normalidad establecidos por la empresa.

Igualmente, la detección de operaciones inusuales es deber y responsabilidad de cada uno de los colaboradores de GRUPO INMOBILIARE S.A.S., en el desempeño de su cargo.

Para la detección de operaciones inusuales es importante que los Colaboradores tengan presente, además del monto y de la frecuencia de las transacciones, las señales de alerta mínimas definidas. Las operaciones inusuales determinadas para los Accionistas, con base en las señales de alerta, en todos los casos se deben evaluar integralmente, contando para ello con la información que reposa en los archivos electrónicos o físicos de la compañía, de manera que el proceso de análisis que se debe desarrollar se realiza a partir en el conocimiento del Accionista.

La señal de alerta, como herramienta de control, facilita el reconocimiento de una

operación de lavado que corresponde a los procesos característicos de los diferentes métodos adoptados por la delincuencia para el lavado de activos. Las señales de alerta son automatizadas en lo posible, para lo cual el Oficial de Cumplimiento de GRUPO INMOBILIARE S.A.S., desarrolla las funciones requeridas para el efecto.

Las operaciones inusuales identificadas, se deben informar debidamente soportadas al Representante Legal, quien mediante un análisis de la información que queda registrada en el formato de análisis de reportes de Operaciones Inusuales y con criterio prudente, evalúa tanto la información relacionada con la operación, como las alertas producidas; los documentos soportes provistos y la conclusión, a la que llegó quien hace el análisis inicial.

12.2 DETECCIÓN DE OPERACIONES SOSPECHOSAS

Son operaciones sospechosas, aquellas operaciones inusuales que no fueron debidamente explicadas y soportadas, de acuerdo con los procedimientos que para el efecto tiene establecidos la compañía, o aquellas que, aunque fueron explicadas, el Representante Legal con base en sus análisis, determina su reporte.

Corresponde al Representante Legal la determinación de las operaciones y su respectivo reporte (ROS) a la UIAF según los siguientes criterios:

- ❖ La confrontación de las operaciones detectadas como inusuales con la información acerca de los clientes y la segmentación del mercado, debe permitir, conforme en los análisis y verificaciones efectuadas por el Oficial de Cumplimiento, identificar si una operación es o no sospechosa y reportarla de forma oportuna y eficiente a la autoridad competente.
- ❖ Se debe proceder a establecer si la operación objeto de análisis debe ser o no reportada como sospechosa.
- ❖ Para efectos del reporte (ROS), no se requiere que los operadores tengan certeza de que se trata de una actividad ilícita.
- ❖ En caso de que la compañía considere que no se trata de una operación sospechosa, sino de la comisión de un delito, debe ponerlo en conocimiento de las autoridades competentes.

13. DOCUMENTACIÓN DE LAS ACTIVIDADES DEL SAGRILAFT

El Representante Legal es el responsable de toda la documentación relacionada con el SAGRILAFT, la cual está basada en los principios de integridad, oportunidad, confiabilidad y disponibilidad de la información.

La documentación relacionada con el SAGRILAFT cumple con los siguientes requisitos:

- ❖ Respaldo físico y/o magnético.

- ❖ Requisitos de seguridad, los cuales solo son consultados por los funcionarios autorizados.

La documentación comprende los manuales, procedimientos, formatos, entre otros.

Todas las actuaciones y/o actividades que se deriven de la aplicación del presente Manual SAGRILAF por parte de los Colaboradores de la Compañía, no podrán darse a conocer a los clientes, particularmente las operaciones inusuales que hayan identificadas o las personas que hayan efectuado o intentado efectuar operaciones catalogadas como operaciones sospechosas, máxime si fueron sujetas de reporte interno o a la autoridad competente; en razón de lo anterior es deber de los Colaboradores de la Compañía guardar absoluta reserva sobre dicha información, esta política se complementa con el acuerdo de confidencialidad y cláusulas contractuales manejadas de manera corporativa. De acuerdo con las Leyes 1266 de 2008, 1581 de 2012, y demás normas aplicables.

Los documentos y registros relacionados con el cumplimiento de las normas sobre prevención del Lavado de Activos, Financiamiento al Terrorismo y la Financiación de la Proliferación de Armas de Destrucción Masiva, se conservarán dentro del archivo de GRUPO INMOBILIARE S.A.S., durante cinco (5) años, luego del cual se conservarán en el archivo histórico durante mínimo cinco (5) años en formato físico y/o digital, para un total de 10 años.

Estos documentos cuentan con un respaldo físico y cumplen con los requisitos de seguridad de forma tal que se permita su consulta sólo por quienes estén autorizados.

Cada área de la compañía será responsable de la custodia y conservación de cada registro relacionada con las actividades propias establecidas en este manual, y se sujetará a las disposiciones de manejo de documentos con los que cuenta GRUPO INMOBILIARE S.A.S.

14. REPORTES DE OPERACIONES SOSPECHOSAS Y OTROS REPORTES A LA UIAF

14.1 REPORTE DE OPERACIONES SOSPECHOSAS (ROS)

GRUPO INMOBILIARE S.A.S., deberá reportar de manera inmediata y suficiente a la “Unidad de Información y Análisis Financiero” (UIAF), cualquier información relacionada con la realización o intento de ejecución de operaciones sospechosas bajo las condiciones establecidas por los entes de control.

GRUPO INMOBILIARE S.A.S., a través de su Representante Legal, podrá:

- Implementar cláusulas y condiciones especiales en sus documentos y relaciones contractuales, entre otras., según considere pertinente, de acuerdo con los objetivos del procedimiento de Lavado de Activos, ya sea que las mismas se identifiquen en desarrollo de las actividades propias de GRUPO INMOBILIARE S.A.S., y respecto de cualquier grupo de interés.
- Comunicar la Política en Prevención del Lavado de Activo, Financiación del Terrorismo y la Financiación de la Proliferación de Armas de Destrucción Masiva en la forma, conformidad y por los medios que considere oportunos.
- La realización de otras acciones o actividades que considere pertinentes a efectos del cumplimiento de los objetivos del Procedimiento Lavado de Activo, Financiación del Terrorismo y la Financiación de la Proliferación de Armas de Destrucción Masiva.

Son operaciones sospechosas, aquellas operaciones inusuales que no fueron debidamente explicadas y soportadas, de acuerdo con los procedimientos que para el efecto tiene establecidos la compañía, o aquellas que, aunque fueron explicadas, el Oficial de Cumplimiento con base en sus análisis, determina su reporte.

- ❖ La persona que realiza el envío de la operación inusual al Representante Legal, antes de remitirla, debe calificar con base en el análisis que realice, por qué la operación es inusual y luego, remite al Representante Legal quien verifica tanto el debido proceso, como la información y emite su concepto.
- ❖ Si el Representante Legal está de acuerdo con el concepto de la persona que realiza el envío de la operación inusual, procederá bien sea a archivar la información si corresponde a una operación inusual, debidamente explicada y sustentada, y de ser una operación sospechosa procede al reporte mediante el diligenciamiento en la forma que establece la UIAF, quienes además facilitan el instructivo para su diligenciamiento del Reporte de Operación Sospechosa.

Del reporte enviado a la UIAF, el Representante Legal debe recibir confirmación exitosa de carga del archivo y un número de radicado, los cuales debe archivar, en la forma que resulte conveniente. De recibir reporte de carga errónea del archivo, debe

solucionar los errores informados, reportar nuevamente, dentro de los plazos previstos y una vez reciba el reporte de carga exitosa del archivo y número de radicado, proceder a su archivo.

El informe de una operación sospechosa, no es una denuncia penal de la existencia de un delito de Lavado de Activos, Financiación del Terrorismo o La Financiación de la Proliferación de Armas de Destrucción Masiva. Con el reporte sólo se cumple con el deber de colaboración con las autoridades de informar situaciones anormales al informar de inconsistencias en el manejo de una operación o producto con respecto de la actividad y el perfil que se conoce de la persona.

14.2 REPORTE DE AUSENCIA DE OPERACIONES SOSPECHOSAS (AROS)

El Representante Legal deberá hacer seguimiento con los dueños de procesos de vinculación de contrapartes, para validar si hubo o no operaciones inusuales, intentadas o sospechosas. En caso de que, durante un trimestre no haya ninguna de estas operaciones, el Oficial de Cumplimiento deberá reportar a la UIAF, ausencia de operaciones dentro de los 10 días calendario siguientes al cierre de cada trimestre, así:

- ❖ **Enero-Marzo:** Reporte hasta el 10 de abril
- ❖ **Abril-Junio:** Reporte hasta el 10 de julio
- ❖ **Julio-Septiembre:** Reporte hasta el 10 de octubre
- ❖ **Octubre-Diciembre:** Reporte hasta el 10 de enero

El Reporte de ausencia de operaciones sospechosas a la UIAF, será realizado por el Representante Legal.

15. RÉGIMEN SANCIONATORIO

Responsabilidad Interna

Las disposiciones contenidas en el presente Manual son de estricto cumplimiento por parte de todos los colaboradores de GRUPO INMOBILIARE S.A.S., por lo tanto, su violación o incumplimiento se considerará una falta grave según lo dispuesto en el Reglamento Interno de Trabajo.

La imposición de la sanción se realizará de acuerdo con lo establecido en el Reglamento Interno de Trabajo.

Responsabilidad Administrativa

El incumplimiento de las disposiciones contenidas en el presente Manual y en el Marco Jurídico señalado, darán lugar a la imposición de sanciones administrativas (v.gr. multas

sucesivas de hasta 200.000 SMMLV) a la Sociedad por parte de la Superintendencia de Sociedades de conformidad con lo establecido en el numeral 3 del artículo 86 de la Ley 222 de 1995, sin perjuicio de las acciones que corresponden a otras autoridades

Responsabilidad Penal

El Código Penal Colombiano prevé las penas correspondientes a las conductas de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo en sus artículos 323 y 345, por las cuales deberán responder las personas involucradas en la violación del SAGRILAFT y los representantes legales de la Sociedad y el Oficial de Cumplimiento.

El Código Penal también incluye en su Art. 441 la Omisión de Denuncia de Particular, un delito que consiste en tener certeza y conocimiento de un delito y no denunciarlo ante las autoridades competentes.

Omisión de reporte. Incumplir con la instrucción emanada de autoridad competente (Superintendencias-UIAF) sobre la obligatoriedad del reporte de operaciones sospechosas. (Artículo 325 A del Código Penal)

16. REFERENCIAS

Unidad de Información de Análisis Financiero - UIAF

- ✓ Resolución 022 del 23 de febrero de 2007
- ✓ **Circular 100-00016 de 2020** - Superintendencia de Sociedades.
- ✓ **Resolución 78 de 2007** – Unidad Administrativa Especial de Información Análisis Financiero (UIAF).
- ✓ Ley 1474 de 2011
- ✓ Decreto 830 de 2021