

24-9-2021

# FACTORES DE RIESGO Y SEGMENTACIÓN DEL SAGRILAFT

Maryori Rodriguez  
CIMENTO INMUEBLES COMERCIALES S.A.S.

## ANEXO 1

**FACTORES DE RIESGO Y SEGMENTACIÓN DEL SAGRILAFT.**

**Factores de riesgo y segmentación de LA/FT/FPADM SAGRILAFT CIMENTO INMUEBLES  
COMERCIALES S.A.S.**

**CIMENTO INMUEBLES COMERCIALES S.A.S.**

SAGRILAFT

## INTRODUCCIÓN

El contexto en que la Superintendencia de Sociedades define la palabra segmentación es el siguiente “Se entiende por segmentación el proceso por el cual son catalogados, según características específicas, los sujetos integrantes de un conjunto, quienes, a pesar de contar con un denominador común que los vincula con quien segmenta, pueden ser sub catalogados por éste al cumplir condiciones que sirven como filtro para el efecto.”

La Circular Básica Jurídica de la Superintendencia de Sociedades en su Capítulo X numeral 5.2.1 dice:

*“5.2.1. Identificación del Riesgo LA/FT/FPADM: El SAGRILAFT debe permitirle a las Empresas Obligadas identificar los Factores de Riesgo LA/FT/FPADM, así como los riesgos asociados con éste. Para identificar el Riesgo LA/FT/FPADM, las Empresas Obligadas deben, como mínimo: a. Clasificar los Factores de Riesgo LA/FT/FPADM de conformidad con la actividad económica de la Empresa Obligada y su materialidad. b. Establecer, una vez sean identificados, individualizados, segmentados y clasificados los Factores de Riesgo LA/FT/FPADM, las metodologías para identificar el riesgo específico de LA/FT/FPADM que puede llegar a enfrentar la Empresa Obligada, así como otros posibles riesgos asociados. Con base en esa clasificación y segmentación, se deben señalar, identificar e individualizar los riesgos. c. Establecer, una vez clasificados y segmentados los Factores de Riesgo LA/FT/FPADM, las condiciones de tiempo, modo y lugar, así como la relevancia y la prioridad con que se deben ejecutar las medidas de Debida Diligencia. d. Disponer e implementar los mecanismos y medidas que le permitan un adecuado conocimiento, identificación e individualización de los Factores de Riesgo LA/FT/FPADM que le resultan aplicables.”*

Teniendo en cuenta el anterior contexto normativo, CIMENTO INMUEBLES COMERCIALES S.A.S, realizó el proceso de identificación y clasificación de los factores de riesgo, así como de su segmentación.

**FACTORES DE RIESGO LA/FT/FPADM**

Como resultado del análisis de CIMENTO INMUEBLES COMERCIALES S.A.S., en cuanto al tamaño, disponibilidad de datos y la operación, se determinó que los factores de riesgo LA/FT/FPADM que deben ser objeto de administración y control son los siguientes:

- Contrapartes
- Jurisdicción
- Canales
- Productos.

**METODOLOGÍA PARA LA SEGMENTACIÓN DE LOS FACTORES DE RIESGO LA/FT/FPADM:** La metodología utilizada para la implementación de la segmentación de los factores de riesgo es de tipo cualitativa, es decir, la segmentación de expertos, debido a la naturaleza de sus operaciones y la disponibilidad de datos. Esta metodología no requiere la utilización de procedimientos estadísticos y se basa en:

- El mercado objetivo de la Empresa y las características de éste.
- Experiencia relevante de la Empresa
- Prácticas y experiencias de la industria.

Las variables de segmentación de estos factores de riesgos se detallan a continuación:

**Contrapartes:** Las contrapartes son las personas naturales o jurídicas con las cuales CIMENTO INMUEBLES COMERCIALES S.A.S. tiene algún tipo de relación legal, comercial o contractual en desarrollo de su objeto social principal o conexo.

En la definición de las contrapartes internas se consideró el grado de subordinación, participación accionaria o control societario de terceras partes vinculados con CIMENTO INMUEBLES COMERCIALES S.A.S.

**Contrapartes Internas:**

Contrapartes Internas	
1.	Accionistas
2.	Junta Directiva
3.	Administradores (Alta Gerencia)
4.	Empleados

**Contrapartes Externas:**

De la misma manera, se determinó que las contrapartes externas, son los terceros que tienen una relación comercial con CIMENTO INMUEBLES COMERCIALES S.A.S. para adquirir sus productos y servicios, o proveerle bienes y servicios para el desarrollo de su objeto social.

Contrapartes Externas				
DESCRIPC	CONTRAPARTES	JURISDICCION	CANALES	PRODUCTOS
	1. ACTIVIDADES INMOBILIARIAS	1. Nacional	1. Bancaria	1. Sector real
	2. INSTITUCIONES FINANCIERAS	2. Internacional		2. Arrendamientos

3.PERSONAS NATURALES			
4.PERSONAS JURIDICAS			

CONTRAPARTES			
ACTIVIDAD INMOBILIARIA	INSTITUCIONES FINANCIERAS	PERSONAS NATURALES	PERSONAS JURIDICAS
Tiene como actividades principales: Estructurar, diseñar, gerenciar, promocionar, comercializar (en venta y/o arriendo), remodelar administrar y operar en el territorio de Colombia proyectos comerciales y/o empresariales	Son aquellas que tienen como función la captación de moneda legal, del público como consumidor financiero. Se mencionan las cuentas de ahorro, cuentas corrientes, CDT`s y CDAT`s presentados	Corresponde a todas aquellas con que la empresa realiza transacciones, tanto internas como externas de la empresa	Corresponde a empresas legalmente constituidas con las cuales la empresa realiza transacciones

**Actividades:** Tomando como base las actividades que desarrollan las empresas del sector inmobiliario en Colombia, se identificó que el objeto social desarrollado por CIMENTO INMUEBLES COMERCIALES S.A.S puede segmentarse en tres actividades principales:

- |                                       |
|---------------------------------------|
| 1.                                    |
| 1 Estructurar Proyectos Inmobiliarios |
| 2. Operar y/o administrar inmuebles   |
| 3. Arrendamiento de Inmuebles         |

**Productos y Servicios:** Con base en el conocimiento del sector inmobiliario, se identificó que los activos que ofrece CIMENTO INMUEBLES COMERCIALES S.A.S. en el mercado, son vulnerables de ser utilizados por las organizaciones criminales, para ocultar, transformar o administrar los recursos de sus actividades ilícitas. Por lo anterior, los productos y servicios como factor de riesgo corresponden a los activos y operaciones realizadas por CIMENTO INMUEBLES COMERCIALES S.A.S. en el desarrollo de sus actividades y que en efecto está ofreciendo en el mercado.

**Canales de Distribución:** Un canal de distribución está constituido por un conjunto de personas que facilita la circulación del producto hasta las manos del comprador para su consumo final. Para este factor de riesgo, se definió la siguiente segmentación de acuerdo con su naturaleza, en canales de promoción, canales de venta y canales transaccionales, de la siguiente manera:

Canales de Distribución		
Canales de Promoción	Canales de Venta	Canales Transaccionales
Sala de venta	Promotores comerciales	Fiduciarias: Cuentas bancarias y medios de pago a disposición del cliente.
Contact Center		
Canal Empresarial		
Medios de comunicación		

**Áreas Geográficas o Jurisdicciones:** Con el propósito de evaluar y segmentar este factor de riesgo, se incluyeron los siguientes atributos:

**Ubicación:**

**Área Nacional:** La ubicación de las operaciones, negocios, oficinas de CIMENTO INMUEBLES COMERCIALES S.A.S.

**Área Internacional:** Clientes residentes en el exterior, quienes adquieren espacios en los proyectos inmobiliarios de CIMENTO INMUEBLES COMERCIALES S.A.S. en Colombia; a través, de los canales de venta ubicadas en las jurisdicciones del área nacional.

**Lugar de Origen de las Operaciones:** Se tuvo en cuenta el tipo de operaciones realizadas por las siguientes contrapartes: clientes, proveedores,; con el objetivo de establecer comportamientos transaccionales usuales en cada factor de riesgo, tomando como base el segmento comercial al cual están asociadas las contrapartes en consideración, sea persona jurídica o persona natural, con el sitio de ubicación de sus operaciones y la zona geográfica en donde origina sus fondos. Esto con el fin identificar variaciones o desviaciones que permitan determinar eventuales comportamientos inusuales.

## CONCLUSIONES

Una vez realizado el proceso de segmentación de los factores de riesgos identificados en CIMENTO INMUEBLES COMERCIALES S.A.S., se procede a realizar la evaluación de riesgos de acuerdo a la metodología contenida en el numeral 5.4.2 de la NTC ISO 31000 del ICONTEC, teniendo en cuenta los diferentes segmentos, sus operaciones y los riesgos/tipologías identificadas previamente. En el desarrollo de esta metodología la empresa utilizó la técnica de identificación de riesgos denominada juicios basados en la experiencia, cuya medición se realiza a través de la matriz de riesgos de LA/FT/FPADM.