



Lavado de activos en el sector inmobiliario de Popayán, reflexión y recomendaciones desde la auditoría forense

Asset laundering in the real estate sector in Popayan reflection and recommendations from the forensic auditing perspective

Natalia Carolina Paja Ullune¹, Erika Marcela Sánchez Cuchillo²
nataly0697@hotmail.com¹, emsanchez2112@gmail.com²

Contaduría Pública

Fundación Universitaria de Popayán

Resumen

El artículo analiza el fenómeno del lavado de activos en el contexto del sector inmobiliario de la ciudad de Popayán, en atención al papel que juega la auditoría forense en la detección y prevención de prácticas ilícitas. Se plantea tal como problema central la identificación de los factores de riesgo que rodean al sector inmobiliario, vinculados a la infiltración de capitales ilícitos provenientes de estructuras ilegales, que terminan por afectar la economía de un sector creciente y que ha tenido una confianza empresarial e institucional elevada en los últimos años. De igual manera la metodología a la que se recurrió fue la implementación de un diseño cualitativo, apoyado en la revisión de documentos científicos y jurídicos. Estos brindaron una visión holística de los riesgos además de las limitaciones que afectan a los sistemas de control estatales y del sector empresarial inmobiliario. Entre los resultados, se destaca la necesidad de asumir la auditoría forense como un instrumento en una identificación de operaciones de lavado de activos en el sector, lo que conduce a la necesidad de fortalecer controles para promover la transparencia y el ejercicio de instancias legales y no vinculantes, propias del contexto internacional (GAFI). Así mismo, se discutió la manera en que la ciudad, se aprecian patrones recurrentes en la sobrevaloración de los bienes inmuebles de estratos altos, por ejemplo, la presencia de testaferrato, y la carencia de procesos de control. Estos aspectos en su conjunto, favorecen la circulación de fondos ilícitos en el sector inmobiliario local. El estudio concluye que es fundamental implementar acciones de auditoría forense, basada en los riesgos que se observan en las operaciones financieras inmobiliarias al igual que la revisión teórica.

Palabras Claves: Lavado de Activos; Auditoría Forense; Sector Inmobiliario; Prevención de Delitos Económicos; Control Interno.



The article analyzes the phenomenon of money laundering within the real estate sector of Popayán, Colombia, focusing on the role of forensic auditing in detecting and preventing illicit practices. The main problem addressed is the identification of risk factors surrounding the real estate sector, which are linked to the infiltration of illegal capital from illicit organizations. This ultimately impacts the economy of a growing sector that has enjoyed high business and institutional confidence in recent years.

The methodology used was a qualitative design, supported by the review of scientific and legal documents. This provided a holistic view of the risks and limitations affecting state control systems and the real estate business sector.

Among the results, the study highlights the need to adopt forensic auditing as a tool for identifying money laundering operations in the sector. This points to the importance of strengthening controls to promote transparency and the implementation of legal and non-binding frameworks, such as those of the Financial Action Task Force (FATF).

The research also discusses how common patterns are seen in the city, such as the overvaluation of properties in high-income neighborhoods, the presence of front men (*testaferrato*), and a lack of control processes. These factors collectively favor the circulation of illicit funds in the local real estate sector. The study concludes that it is essential to implement forensic auditing actions based on the observed risks in real estate financial operations, as well as on theoretical reviews

Keywords: Money Laundering; Forensic Auditing; Real Estate Sector; Economic Crime Prevention; Internal Control.



1. Introducción

El lavado de activos es un delito internacional, catalogado como una amenaza para la estabilidad del sistema financiero global, generando impactos negativos a nivel económico, social y político. En consecuencia, esto conduce a desequilibrios macroeconómicos que distorsionan la economía de un país, afectando las realidades comerciales y financieras de sus habitantes y al sector empresarial (Encalada, 2023; Escobar, 2024).

Según lo mencionado por la Unidad de Información y Análisis Financiero ([UIAF], 2014) del Ministerio de Hacienda y Crédito Público, el lavado de activos deriva en consecuencias como la desigualdad, el desempleo y el aumento de la pobreza, conllevando al aumento excesivo de los precios de los recursos y la baja productividad laboral; favoreciendo el surgimiento de fenómenos complejos como la inflación o la desaceleración económica, y la pérdida del poder adquisitivo sobre bienes o recursos en la sociedad.

En Colombia, como indican González (2018) y la UIAF (2014), el delito de lavado de activos señala una alta incidencia, debido a las conexiones con redes internacionales, impulsadas principalmente por la presencia de fuerzas armadas ilegales y bandas criminales, estructuras guerrillas o paramilitares. Estas organizaciones han financiado por décadas sus operaciones mediante actividades ilícitas, como la extorsión, el secuestro, el narcotráfico y la minería ilegal, recurriendo al lavado de activos para dar una fachada de legalidad a los recursos obtenidos de forma ilícita. La expansión de grupos como el Clan del Golfo y las disidencias de las FARC, por ejemplo, ha incrementado la presencia de actividades vinculadas al lavado de activos en al menos 316 municipios del país, consolidando su influencia territorial y económica a través de la imposición de normas locales y la diversificación de fuentes de financiación irregulares (Pares, 2024).

Con el fin de operar para ser indetectables, estas organizaciones realizan complejas transacciones financieras que les permiten ingresar a la economía formal ganancias provenientes directamente de delitos graves. Según cifras actuales, en 2025 las fuerzas del Estado lograron dismantelar una red que lavó más de \$569.000 millones de pesos, apalancadas en operaciones ilegales de importación de mercancía del extranjero (Infobae, 28 de junio 2025). Mediante la cual, la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales (DIAN) reporta que, a cierre de 2024, se detectaron operaciones fraudulentas de evasión cercanas a los \$10 billones de pesos, derivadas del lavado de activos en el país (Concejo de Bogotá, 2025). De igual manera, la UIAF (2014) indica que alrededor de 28.000 entidades privadas están obligadas a reportar operaciones sospechosas, indicando la magnitud de este fenómeno y su impacto para la economía nacional.

De forma especial, el sector inmobiliario es uno de los más vulnerables a este delito debido al alto valor de las transacciones y la dificultad para rastrear el origen de los fondos (González, 2018; Montaña & Rincón, 2023). En ciudades intermedias como Popayán, el crecimiento inmobiliario recientemente ha venido acompañado de un aumento en inversiones sospechosas y sobrevaloración de inmuebles, facilitando la infiltración de capital ilícito (Cámara de Comercio de Bogotá, 2017).

Una cifra actual relevante, en atención a lo señalado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC, 2021), es el valor promedio del metro cuadrado para vivienda en el estrato 5 en



la ciudad de Popayán, que alcanzó los \$2.539.708 millones de pesos; mientras que en los estratos 4 y 3, los valores oscilan entre \$2.390.127 y \$2.177.267 millones, respectivamente. Dicho incremento en los avalúos comerciales, de manera particular en los estratos altos, indica sobrevaloración de los inmuebles, como la posibilidad de ser utilizados para canalizar inversiones fraudulentas. Tal fenómeno coincide con la percepción de autoridades que aseguran la infiltración de capital ilícito, proveniente del narcotráfico en el sector inmobiliario local.

Como se aprecia, el lavado de activos representa una problemática de alcance global que impacta negativamente la estabilidad económica, institucional y social. A nivel internacional, el Grupo de Acción Financiera Internacional (GAFI, 2023) advierte que el sector inmobiliario se encuentra entre los más vulnerables al uso indebido de recursos ilícitos, por el alto valor de las operaciones, la poca trazabilidad de los beneficiarios reales y la complejidad de las estructuras societarias utilizadas. Este hecho demanda implementar, por parte de las instituciones públicas y privadas, mecanismos de control y la utilización de herramientas como la auditoría forense, en la prevención y detección temprana de dichas irregularidades.

Según GAFI (2022), el lavado de activos en el sector inmobiliario es de alto riesgo, pero con baja capacidad de detección por parte de inmobiliarias y entidades estatales, lo que favorece el uso de paraísos fiscales y prácticas de evasión en proyectos y actividades conexas. Con el fin de afrontar debidamente la situación expuesta, se considera que la auditoría forense conlleva a la consolidación de una herramienta clave para detectar y prevenir el lavado de activos, lo que permite la identificación de operaciones sospechosas, a través de procedimientos de análisis empleados en transacciones complejas. De este modo, se logra el fortalecimiento de los controles internos, como indican Vásquez (2022) y Cano & Lugo (2005). De esta manera, cuando se implementan sistemas tecnológicos de control como el Sistema de Autocontrol y Gestión del Riesgo de Lavado de Activos y de la Financiación del Terrorismo (SAGRILAF), se puede contar con un reporte eficaz y transparente de operaciones sospechosas, que sirve esencialmente para mitigar riesgos y establecer mecanismos de garantía para la transparencia financiera del sector inmobiliario (González, 2018).

En Colombia, aun cuando existen políticas como SAGRILAF, a la par del monitoreo que brinda la Unidad de Información y Análisis Financiero (UIAF), se aprecian brechas en su implementación práctica. Esto es particularmente visible en sectores no financieros, como el inmobiliario (González, 2018), en donde la limitada articulación entre leyes, flexibilidad en los controles y la falta de personal capacitado abren una brecha para que se filtren variadas formas de lavado de dinero, y que operen sin ser detectadas.

Desde el ámbito local, en ciudades intermedias como Popayán, se evidencian fallas estructurales en la prevención de delitos financieros en el mercado de bienes raíces. A partir de investigaciones recientes. Montaña & Rincón (2023) indican que se han logrado documentar prácticas tales como la sobrevaloración de inmuebles y el uso de intermediarios con antecedentes dudosos, lo que refleja la débil supervisión y escasa aplicación de medidas preventivas. Esta situación pone en riesgo la integridad del sector inmobiliario y requiere una intervención urgente basada en criterios técnicos y éticos.

En la metodología del presente estudio se identificó como una de sus principales limitaciones la reserva de información mantenida por varias inmobiliarias locales, lo que impidió



profundizar en la investigación interna de cada entidad y obtener datos específicos sobre sus prácticas y controles en materia de prevención del lavado de activos (Abbadia, 2023). No obstante, para dimensionar el universo de análisis, se consultaron registros públicos mercantiles y bases de datos oficiales, de donde surge el listado actual de inmobiliarias activas en Popayán. Entre las más representativas en el sector se encuentran: Inmobiliaria Regional del Cauca, Inmobiliaria Cárdenas, Inmobiliaria Caldas Ltda., Incolinmuebles SAS, Inmobiliaria Popayán, Inmobiliaria La Principal, Inmobiliaria Cuéllar y Gómez, Inmobiliaria Cauca Real, Inmobiliaria del Parque e Inmobiliaria VR Ltda. Este listado fue obtenido a partir del cotejo de registros de la Cámara de Comercio y fuentes institucionales del municipio, permitiendo aproximar la cantidad total de inmobiliarias legalmente constituidas en la ciudad y orientar el foco del análisis del sector.

En atención a los planteamientos expuestos, se aprecia que los fenómenos económicos y sociales actuales permeados por el lavado de activos en Colombia, apuntan a que la problemática en el sector inmobiliario de Popayán, represente un desafío significativo para la economía local y la integridad de las instituciones financieras, provocando a su vez una distorsión en los precios de los inmuebles que obstaculiza el acceso a viviendas y locales comerciales, acompañando de mecanismos lentos de control que poseen las inmobiliarias, a comparación de los mecanismos que son utilizados por los delincuentes; por ende, las propiedades inmobiliarias son frecuentemente utilizadas como conducto para el lavado de activos, hecho que repercute en la realidad del mercado y facilita la perpetuación de actividades ilegales. Partiendo de lo mencionado, surge la siguiente pregunta problema: *¿Contribuye la auditoría forense a la prevención del lavado de activos en el sector inmobiliario de la ciudad de Popayán?*

El presente estudio tiene como objetivo identificar y analizar los factores que afectan al sector inmobiliario de Popayán en materia de lavado de activos, con el fin de proponer las buenas prácticas a partir de la auditoría forense basadas en la revisión de autores especializados, informes institucionales y referentes internacionales. El análisis se centra en la detección de riesgos operativos y organizacionales, evaluando los diversos métodos empleados para lavar activos y sus impactos en el sector inmobiliario local. A partir de estos hallazgos, se recomiendan acciones concretas como la implementación rigurosa de procesos de debida diligencia *Know Your Customer* o *Conozca a su cliente* (KYC), el fortalecimiento de los controles internos mediante sistemas tecnológicos como SAGRILAFI, la capacitación continua del personal en auditoría forense, y el establecimiento de políticas internas éticas y transparentes. Estas medidas buscan promover una cultura organizacional que garantice la legalidad y la integridad del sector inmobiliario, contribuyendo así a su protección y sostenibilidad en el contexto local.

Tal como se aprecia, la investigación es pertinente dado que se enfoca en el rol de la auditoría forense en función de instrumento idóneo para detectar y prevenir el lavado de activos, indiscutiblemente necesario en el sector inmobiliario de Popayán. Su aplicación permite tanto, la identificación de operaciones inusuales junto con la reconstrucción de operaciones fraudulentas; al tiempo que, fortalece las competencias profesionales de los contadores públicos, los asesores inmobiliarios y el personal encargado de los entes de control estatales. De esta forma, el estudio contribuye a la consideración ética y académica de la implementación de prácticas de auditoría



forense con el fin de fomentar la transparencia en el sector inmobiliario, incorporando controles para el sector relevantes tanto en el ámbito público como privado.

La estructura del documento se compone de tres momentos. En un primer lugar, se hace un abordaje de los elementos metodológicos que orientan la presentación de los resultados y la discusión. En segunda instancia, se exponen y analizan los aportes teóricos y los antecedentes que se vinculan al objeto de estudio, en torno a tres categorías centrales: lavado de activos, sector inmobiliario y auditoría forense. En tercer lugar, se presentan de forma organizada los hallazgos que hacen parte de los resultados, introduciendo tablas comparativas y discusión sobre los mismos. En este apartado, se evidencia la desprotección y vulneración del sector inmobiliario frente al avance de la economía ilícita y el lavado de activos, debido al impacto que tienen los capitales ilícitos como el flujo de las operaciones financieras que sustentan el fenómeno.

Esto último, conduce al reconocimiento explícito de que la auditoría forense ofrece herramientas y medios consistentes para identificar operaciones altamente sospechosas de lavado de activos, y en su capacidad para orientar en la toma de decisiones y en la promoción de transparencia ética en las actividades financieras inmobiliarias de la ciudad de Popayán. El documento concluye destacando la importancia de pautas éticas y capacitación en auditoría forense para reducir el lavado de activos en un sector de alto crecimiento e impacto

2. Metodología

El presente artículo se fundamenta en un diseño cualitativo, de tipo descriptivo exploratorio, que se apoya en la revisión de fuentes teóricas (académicas y jurídicas) internacionales y nacionales, con énfasis en la auditoría forense para el sector inmobiliario y con presencia de lavado de activos, incluidos aspectos de control financiero del sector público y privado. De acuerdo con lo expuesto por Hernández et al. (2018) y Abbadia (2023), el enfoque cualitativo permite una comprensión crítica de fenómenos complejos dado que prioriza las formas interpretativas que exploran y enuncia un contexto social, económico y político en situación de vulneración; al mismo tiempo, permite reconstruir de forma detallada algunas experiencias particulares, provenientes de investigaciones y antecedentes consultados. El proceso metodológico consistió en una revisión documental de más de 10 años sobre el lavado de activos en el sector inmobiliario de Popayán, Colombia y a nivel global, destacando el uso de la auditoría forense como herramienta preventiva.

De igual manera, se analiza la problemática del lavado de activos, a través de una evaluación de los aspectos claves de una auditoría forense para la detección y control de operaciones ilícitas en negocios inmobiliarios, vinculados con el narcotráfico (Escobar, 2024), y en casos especiales consultados que facilitan una lectura tanto histórico como actual del mismo fenómeno.

La metodología ofrece una visión integral de la auditoría forense y su papel en la prevención del lavado de activos, identificando patrones ilícitos en el sector inmobiliario. El estudio se apoyó en un marco teórico que incorporó investigaciones de auditoría forense, especializadas en la identificación de fraudes, así como en las pautas que ofrece el Grupo de Acción Financiera Internacional (GAFI, 2023), el cual propone lineamientos para la prevención del lavado de activos en el concierto internacional.

3. Referentes teóricos y antecedentes relacionados con el lavado de activos y la auditoría forense

Para abordar aspectos del sector inmobiliario en relación con el lavado de activos y la auditoría forense, es relevante considerar varios referentes teóricos que proporcionan una perspectiva sólida para entender y mitigar estos riesgos, con base en fuentes de investigación y referentes claves, como se presenta a continuación:

3.1. El Lavado de activos

El lavado de activos se originó en los Estados Unidos durante la década de los años de 1920, a causa de la prohibición de la venta de alcohol; por lo cual las organizaciones recurrieron a lavado de activos para legalizar dinero proveniente de esta actividad ilícita y así movilizar recursos financieros de manera libre y sin restricción (Etcheberry, 2015).

No obstante, el combate internacional contra el lavado de activos a nivel mundial, pero impulsado por los EE.UU., ha servido para el reconocimiento de este fenómeno como un delito a partir de la Convención de Viena en 1988. Esta determinación, dio inicio a una severa respuesta represiva, especialmente frente al narcotráfico y su presencia en sectores sensibles de la economía, como es el sector inmobiliario. En el mismo año, el Comité de Supervisión Bancaria de Basilea postuló los principios de la prevención global del sector financiero. Un año después, en 1989, se surgió el Grupo de Acción Financiera Internacional – GAFI (2023), que emitió un paquete de recomendaciones con enfoque en la criminalización del delito del lavado de activo, al mismo tiempo, activo una ruta de cooperación internacional para identificar operaciones sospechosas que tuvieran alcance mundial, como sucede en fenómenos como el narcotráfico (Etcheberry, 2015).

Ahora bien, con el desarrollo de las Tecnologías de la Información y la Comunicación (TIC) en el ámbito digital y el internet se ha visto como también han crecido y proliferado los delitos económicos y financieros, que han sido facilitados por dichos avances, impactando de forma significativa la banca electrónica y miles de operaciones financieras que se soportan a diario, en criptomonedas y plataformas móviles. Entre estos delitos, los más comunes, siguen siendo los fraudes financieros, pero van tomando fuerza la malversación de activos con fines delictivos, lo que ha perjudicado enormemente la estabilidad del renglón económico inmobiliario, que ha visto disparar el costo del metro cuadrado y la construcción (Mendoza, 2023). En algunos casos, como subrayan Díaz & Pérez (2015), este tipo de actos son orquestados por los propios empleados, dificultando su detección y control.

En el ámbito jurídico global, el Grupo GAFI (2023) ha adquirido un papel preponderante en la regulación jurídica y en la prevención del lavado de activos para distintos países. Si bien, sus aportes son un conjunto de recomendaciones, pues no son leyes vinculantes, ni pueden imponer sanciones, para los países firmantes como Colombia, el cumplimiento de sus observaciones es de estricto cumplimiento, dado que su adopción resulta fundamental para evitar consecuencias económicas nefastas. La inclusión de un país en la denominada “lista gris o lista negra” del GAFI, afecta gravemente su reputación internacional, por lo que puede restringir sus relaciones comerciales y bancarias, al igual que limitar el acceso a los mercados financieros a nivel global. Por ende, los Estados se ven abocados fortalecer sus marcos legales y el sistema interno de control



para alinearse con los postulados internacionales, minimizando el riesgo de aislamiento y sanciones por parte de la comunidad internacional (Etcheberry, 2015).

En Colombia, el lavado de activos representa una grave amenaza para la economía y la sociedad, se estima que entre el 3% y el 5% del PIB está vinculado a esta actividad ilegal, siendo el sector inmobiliario uno de los más vulnerables debido al alto valor de sus transacciones (Viana, 2016; Arango et al., 2022). Además, las organizaciones criminales utilizan tecnologías avanzadas y sistemas de comunicación que les permiten legalizar dinero sin presencia física, lo que complica su detección y control. En esencia, el lavado de activos en el país, según la UIAF (2014), es una práctica utilizada por organizaciones criminales para dar apariencia de legalidad a dineros obtenidos ilícitamente. Montaña y Rincón (2023), así como Vásquez (2022), coinciden en que este delito se oculta mediante actividades aparentemente legales dentro de las empresas, lo que facilita su circulación en la economía.

Las actividades ilegales demandan esfuerzos constantes de control y detección. En este contexto, la auditoría forense se convierte en una herramienta clave, ya que permite prevenir y detectar fraudes económicos como el lavado de activos, mediante metodologías especializadas que fortalecen la integridad empresarial. En términos contables, se pueden enunciar que la auditoría forense como disciplina, permite recopilar y presentar información financiera, contable, legal, administrativa e impositiva, para que sea aceptada por una corte o un juez en contra de los perpetradores de un crimen económico como lo es el lavado de activos (Cano & Lugo, 2005).

De manera puntual, Hernández (2018) señala que la comprensión del lavado de activos en el sector inmobiliario, requiere comprender que puede estar, tanto en las actividades de construcción, como en la de servicios y financiación, donde en cada una desarrolla diferente tipo de acciones, pero se interconectan. La construcción dedicada a la edificación de viviendas, locales y urbanización de terrenos, mientras que la actividad de servicios desarrolla la venta y administración de los inmuebles y la financiación desarrolla préstamos para la adquisición de viviendas y a los seguros para la construcción y arrendamientos de los inmuebles.

Desde el ámbito legal colombiano, el artículo 323 del Código Penal (Ley 599 de 2000) establece que cualquier persona u organización que adquiera, administre, transforme, transporte, almacene o ejecute alguna gestión derivada de bienes directos o provenientes de actividades ilícitas como el narcotráfico, la trata de personas, el enriquecimiento ilícito, los delitos contra el sistema financiero, entre otros, o que les otorgue a estos una apariencia de legalidad, deberá ser sancionada con penas de cárcel entre diez y treinta años, incluidas multas que van desde los mil y cincuenta mil salarios mínimos legales mensuales vigentes. En suma, la norma sanciona con severidad cualquier acción que conduzca al manejo de bienes de origen ilícito, así cualquier esfuerzo por legalizarlos, ocultarlos o encubrirlos, con el fin de combatir de forma integral el lavado de activos en Colombia.

Siguiendo la misma línea, la Ley 526 de 1999, que crea la Unidad de Información de Análisis Financiero (UIAF), entidad gubernamental que tiene como objetivo la detección, prevención y lucha contra el lavado de activos, faculta a este organismo para realizar el seguimiento de capitales en el extranjero; solicitar información financiera de organizaciones tanto privadas como públicas; analizar la información para identificar los patrones de lavado de activos y tiene como obligación de cooperar con las entidades competentes como la Fiscalía General de la



Nación, la policía y las demás entidades, encargadas de penalizar este delito (Función Pública, 2025).

3.2. El sector inmobiliario

Desde el ámbito internacional, los países de la OCDE (Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económicos) muestran que los indicadores del mercado inmobiliario, como la relación entre precios de vivienda e ingresos o alquileres, se mantienen muy por encima de sus promedios históricos, especialmente en países como Australia, Bélgica, Canadá, Noruega y Suecia. Según Estudios del Fondo Monetario Internacional (FMI, 2024), la combinación de auges inmobiliarios con un rápido crecimiento del crédito ha sido un factor clave en crisis financieras pasadas, y permiten entrever potenciales fenómenos de lavado de activos en el mismo sector.

En los últimos años, el sector de la construcción, encargado de la gestión y ejecución de proyectos que llevan a cabo construcciones y remodelaciones de inmuebles, ha aumentado de una forma exponencial. Así mismo, abordando al sector inmobiliario a partir de la venta, compra y alquiler de bienes inmuebles, se aprecia una creciente popularidad de la inversión en bienes raíces en Colombia y diversidad de opciones inmobiliarias, que va más allá de viviendas abarcando locales comerciales, bodegas y terrenos. Este hecho, junto con el apoyo de entidades financieras que facilitan el acceso a créditos, ha convertido a este sector en una alternativa atractiva para invertir (Viana, 2016).

Esto último, ha generado un entorno oportuno para el lavado de activos, debido a la especulación en los altos precios de la finca raíz; lo que conlleva a un alto flujo de transacciones en efectivo, transformando así al sector en un destino atractivo para aquellos que tratan de encubrir el origen delictivo de sus fondos económicos (Perotti, 2007; UIAF, 2013).

Por otro lado, existen estudios que han evidenciado que el sector inmobiliario en Colombia es altamente vulnerable al lavado de activos, según La Cámara de Comercio de Bogotá (2017) y Ruiz et al. (2020) se estima que, hasta el 20% de las transacciones en grandes ciudades podrían estar relacionadas con este delito. Se puede considerar al respecto que, si bien se han logrado avances normativos, el problema persiste y se extiende a ciudades como Popayán, donde el crecimiento inmobiliario reciente, impulsado por un POT (Plan de Ordenamiento Territorial) desactualizado y una dinámica de altos avalúos, ha venido acompañado de un aumento en inversiones sospechosas.

Al respecto, en el año 2021, el sector inmobiliario de Popayán mostró señales de vulnerabilidad frente a prácticas irregulares, lo cual ponía en evidencia un comportamiento anómalo relacionado con las licencias de construcción y los avalúos comerciales. Según el Observatorio del IGAC (2023), el uso residencial representa el 98% de los avalúos adelantados en el municipio; mientras que, en las obras nuevas, concentra el 63,7% de las licencias otorgadas. El destino de vivienda abarca el 63% del total de licencias, lo cual indica una dinámica de alta actividad en el mercado de bienes raíces, que es susceptible a la sobrevaloración de los inmuebles y a la ejecución de transacciones de alto valor, facilitando la infiltración de capitales de origen no rastreable. Como advierte Perotti (2007), el ingreso de capital ilícito en el mercado inmobiliario



distorsiona precios, dificulta el acceso a la vivienda y genera efectos negativos tanto económicos como sociales.

Tras la pandemia, acaecida entre el año 2020 al 2022, en Popayán, especialmente en la zona norte conocida como la “zona rosa”, se logró identificar un crecimiento acelerado dentro del sector de hostelería, lo cual ubica esta situación como uno de los mecanismos utilizados para el lavado de dinero proveniente del narcotráfico, según señala el medio *La Silla Vacía* (2022). Debido a la construcción de locales, por su rapidez y rentabilidad, se ha convertido en un canal ideal para insertar capitales ilícitos en la economía local (Bravo, 2022). Fenómeno que ha impactado el sector inmobiliario, donde el lavado de activos se disfraza mediante la especulación y el aumento de precios, dificultando su detección por parte de las autoridades.

Por lo tanto, las inmobiliarias locales se ven afectadas por el lavado de activos debido a que durante los últimos 6 años se ha registrado un aumento y adaptación frenética. Según el informe de Estudios económicos de las zonas departamento del Cauca (IGAC, 2023) debido a las nuevas tendencias y desafíos sobre la compra y venta de bienes inmuebles lo cual proyecta una diversificación de ofertas, un enfoque en sostenibilidad y una expansión hacia nuevas zonas destacando así que sea uno de los aspectos claves para el progreso de la región.

3.3. La auditoría forense

La auditoría forense originada en Estados Unidos entre los años 70 y 80, y considerada una herramienta clave para apoyar investigaciones judiciales en casos de fraude, como el escándalo Watergate se fue consolidando a partir de 1985, con el impulso de la Comisión Treadway y el respaldo de normas internacionales emitidas por la Federación Internacional de Contadores (IFAC, por sus siglas en inglés). En la actualidad, la auditoría se emplea a través de un proceso técnico que comprende fases como la planeación, un trabajo de campo y la presentación de informes, de manera que se puedan detectar fraudes y contribuir a la toma de decisiones administrativas y judiciales (Hurtado et al., 2022).

La auditoría forense ha logrado posicionarse como un activo valioso en la identificación y prevención de fraudes financieros dentro de las empresas u organizaciones del ámbito público y/o privado. Esta disciplina facilita la detección temprana y seguimiento en tiempo real de conductas ilícitas, como también ha contribuido en la prevención de delitos, guiando la resolución de conflictos jurídicos y ofreciendo medidas que determinan responsabilidades judiciales en las personas o empresas (Angulo-Rangel et al., 2023). Debido al incremento de casos de corrupción como de los delitos económicos, la implementación de la auditoría forense se torna vital para fortalecer la transparencia y fomentar el uso de mecanismos de control institucional validados a nivel internacional (Muñoz & Silva, 2020).

Con el fin de garantizar la efectividad de una auditoría forense, Muñoz y Silva (2020), así como Albanese (2021), sostienen que resulta imprescindible analizar dos categorías de riesgo: por una parte, el riesgo inherente y, por otra, el riesgo de control. Ambas dimensiones requieren ser evaluadas desde el inicio del proceso de auditoría, pues se requiere un enfoque integral que abarque tanto información exógena como endógena de la entidad evaluada. El resultado, es un informe



analítico que ofrece una medición de la eficiencia de los controles internos valorados, y que sirve como parte de las estrategias de prevención del lavado de activos o de corrupción.

El ejercicio de la auditoría forense requiere que los profesionales conserven una actitud de crítica objetiva profesional y que ejerzan un juicio constante, basado en las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Estas directrices tienden a exigir la identificación y la valoración de los riesgos frente a errores materiales y humanos, vinculados a fraudes; así como la selección de evidencia para respaldar de manera suficiente las conclusiones logradas (Baza, 2019). En este contexto, como indica Mansaba et al., (2024), las auditorías se convierten en instrumentos de medición, como la matriz de riesgos, que es útil cuando se requiere cuantificar y medir riesgos, siempre y cuando su configuración se apoye en valores técnicos previamente seleccionados.

Finalmente, es clave comprender que el fraude en los estados financieros significa una seria amenaza constante en la confianza de la ciudadanía y las instituciones públicas, dado que este tipo de situaciones afectan la estabilidad y credibilidad del mercado. Pese a su impacto negativo, la falta de sanciones ejemplarizantes y las demoras administrativas y judiciales en los fallos, como indica Zambrano (2015), tienden a favorecer la impunidad y la persistencia histórica de dichos delitos. En conclusión, Angulo-Rangel et al. (2023) y Muñoz et al. (2020), permite señalar que la formación especializada en auditoría forense es una manera directa de que los contadores públicos puedan ampliar sus competencias profesionales en un ámbito donde la justicia y la integridad financiera se interconectan con la sociedad y el desarrollo económico.

4. Resultados y discusión

En este apartado, se presentan los resultados y la discusión que se derivan del análisis documental, enfocado en el lavado de activos del sector inmobiliario de la ciudad de Popayán, enfocándose en los aspectos claves de la auditoría forense. Los hallazgos señalan que la auditoría es fundamentalmente un medio mediante el cual los profesionales pueden identificar operaciones ilegales o prácticas evasivas, que son comunes en las operaciones ilícitas en el sector de bienes raíces, a escala nacional y local.

Al igual, se presentan los patrones o sesgos recurrentes que siguen al lavado de activos, tal como la sobrevaloración económica de los inmuebles de estratos altos; el uso de testaferros y la presencia de vacíos jurídicos en la aplicación de los controles internos por parte de las empresas y los profesionales en el sector inmobiliarias, incrementando el riesgo de infiltración de recursos ilícitos.

En primera instancia, mediante la revisión documental adelantada en el Seminario de Auditoría Forense de la FUP (2024), se logró la identificación de conceptos y criterios esenciales que dan sentido al estudio conceptual, como se presenta en la siguiente representación (ver tabla 1).

Tabla 1.

Principales aportes teóricos sobre lavado de activos y auditoría forense

Autores y año	Título	Aportes a la auditoría forense
Fonseca, et al. (2005)	Lavado de Activos	Detectar y prevenir fraude proveniente del lavado de dinero y las características perfil de defraudador.
Huayllani (2016)	El delito previo en el delito de lavado de activos	Se encarga de investigar y detectar el origen ilícito Su labor permite reunir evidencia clave para procesos judiciales y apoyar a las autoridades en la persecución penal.
Pineda y Erazo (2018)	Análisis financiero del sector inmobiliario en la ciudad de Popayán: ¿Existen evidencia de una burbuja especulativa?	Auditoría, sobrevaloración de precios, lavado de activos, sector inmobiliario.
González (2018)	Lavado de activos en el sector inmobiliario colombiano	Bienes raíces, delito de lavado de dinero.
Ruiz et al. (2020)	El lavado de activos en Colombia, consideraciones desde la dogmática y la política criminal	Lavado de activos, aplicación de principios del derecho penal colombiano.
Rojas (2021)	Papel del contador Público en el sistema de autocontrol y Gestión de Riesgos Integral SAGRILAFT	Auditoría, prevención, detección, análisis de lavado de activos.
Quiroga (2022)	Cauca: departamento estratégico para el narcotráfico y terrorismo	Narcotráfico, lavado de activos, corrupción, análisis, detección, combatir.
Ríos et al. (2022)	Análisis de la aplicación de actividades de control para la detección y prevención de lavado de activos en el sector automotriz e inmobiliario de Cuenca – Ecuador	Lavados activos en Ecuador, incumplimiento normativo, sector inmobiliario y automotriz, control urgente.
Salvatierra et al. (2023)	Diez políticas y procedimientos de control para prevenir el lavado de activos y otros delitos en empresas constructoras	Auditoría, alertas, controles, transparencia, mitigación.
Vásquez (2023)	Detección y prevención del lavado de activos, perspectiva desde la auditoría forense	Auditoría, herramientas, prevención, detección, lavado.

Montaña y Rincón (2023)	Auditoría forense en la lucha contra el lavado de activos en empresas inmobiliarias.	Lavado de activos en el sector inmobiliario, tomar medidas, auditoría forense vital.
Gómez et al. (2023)	Herramientas para autocontrol y gestión del riesgo integral de lavado de activos y financiación del terrorismo	SAGRILIFT, herramientas clave para la prevención en el sector inmobiliario.
Poot (2024)	La auditoría forense, una disciplina de la contabilidad	Auditoría forense investiga, previene, corrige irregularidades.
Alvarado (2024)	Auditoría Forense en la lucha contra el Lavado de Activos en Colombia y México. Un análisis de casos	La falta de ética y controles facilita el lavado de activos; la auditoría profundiza en la detección.

Nota: Elaboración propia, con base en fuentes consultadas.

Como se aprecia en los hallazgos presentados en la tabla 1, se evidencia una diversidad de enfoques teóricos acerca del lavado de activos y el rol de la auditoría forense para su detección y prevención, concretamente enfocados en el sector inmobiliario de la ciudad de Popayán. Los aportes coinciden en señalar que la auditoría forense, permite documentar operaciones sospechosas; al tiempo, que resulta valiosa para fortalecer los controles internos y la promoción de la transparencia, de forma que se apoya la labor judicial frente a estos delitos económicos.

En la literatura científica encontrada se observa un énfasis hacia la debida diligencia, como el análisis de riesgos y la capacitación de personal con el fin de afrontar los riesgos que se derivan de las prácticas usuales del lavado de activos.

Fonseca, et al. (2005), Huayllani (2016), Pineda y Erazo (2018), González (2018), Ruiz et al. (2020), Rojas (2021), Quiroga (2022), Ríos et al. (2022), Salvatierra et al. (2023), Vásquez (2023), Montaña y Rincón (2023), Gómez et al. (2023), Poot (2024) y Alvarado (2024) subrayan la importancia de implementar sistemas avanzados de monitoreo y control, como SAGRILIFT, al igual que la implementación de políticas internas de control en las empresas, adaptadas a las particularidades jurídicas y socioeconómicas del sector inmobiliario, en donde la sobrevaloración de los inmuebles y el uso fraudulento del dinero en efectivo constituye un riesgo latente. En especial, los hallazgos de los autores permiten respaldar la tesis de que la auditoría forense, cuando se utiliza con sentido ético y transparencia legal, tiende a representar una herramienta para mitigar la infiltración de capitales ilícitos, como en la reducción de las vulnerabilidades de un mercado que trasciende fronteras, pero que se sitúa de forma directa en escenarios locales, afectando el mercado de los bienes inmuebles en la cabecera del Cauca, Popayán.

De forma amplia, se observa que la auditoría forense se orienta tanto hacia la identificación de situaciones de fraude o estafa en el sector inmobiliario; como hacia la evaluación de la efectividad de la detección de patrones anómalos que son identificables cuando hay presencia de lavado de dinero. Autores como Quiroga (2022), Ríos et al. (2022) y Salvatierra et al. (2023) permiten considerar de manera hipotéticas, que cuando una empresa cuenta con un sistema de gestión del riesgo, la auditoría forense permite señalar fallas tempranas en su implementación, relacionada con aspectos como: personal que no cuenta con capacitación en auditoría; debilidad interna en los procesos de identificación y selección del cliente o, documentación incompleta que

permite vacíos como el testaferrato o la evasión fiscal. Estas limitaciones en su conjunto, incrementan los riesgos dentro de las empresas, pues tornan sus operaciones en blanco fácil para el lavado de activos, demostrando la necesidad de reforzar los mecanismos de control, a través de un cumplimiento estricto de las leyes.

Tabla 2.

Análisis comparativo de perspectivas teóricas sobre el lavado de activos, en el sector inmobiliario y su prevención desde la auditoría forense.

Autor (es), año	Huayllani (2016)	Pineda & Erazo (2018)	González (2018)	Vásquez (2022)	Montaña & Rincón (2023)
Título	El delito previo en el delito de lavado de activos	Análisis financiero del sector inmobiliario en la ciudad de Popayán: ¿existen evidencia de una burbuja especulativa?	Lavado de activos en el sector inmobiliario colombiano	Detección y prevención del lavado de activos: perspectiva desde la auditoría forense	Auditoría forense en la lucha contra el lavado de activos en empresas inmobiliarias
Aspectos claves	La finalidad del blanqueo de capitales es ocultar el origen ilícito del dinero, integrándolo al sistema financiero para que parezca legal.	El aumento constante de los precios inmobiliarios en Popayán ha generado una burbuja que dificulta el acceso a la vivienda y promueve la especulación.	El sector inmobiliario puede ser aprovechado por grupos criminales para lavar dinero, debido a su crecimiento y atractivo como medio de inversión.	La auditoría forense es esencial para detectar fraudes, con respaldo de organismos internacionales en su prevención.	La auditoría forense ayuda a detectar y prevenir el lavado de activos en el sector inmobiliario colombiano, proponiendo mejoras en sus prácticas.
Conclusiones	La cláusula de “otras actividades criminales” debe aplicarse solo a delitos previos, no a faltas administrativas	La posible burbuja inmobiliaria en Popayán requiere monitoreo y control constante de los precios y de las	El sector inmobiliario en Colombia es vulnerable al lavado de activos por falta de supervisión, por lo que es	La auditoría forense combate el lavado de activos al detectar irregularidades financieras con un enfoque legal e interdisciplinario.	Para enfrentar el delito es fundamental contar con normas actualizadas; capacitación profesional y de los involucrados, al igual que

		instituciones que los regulan.	vital implementar auditorías forenses para fortalecer su control.		promover la cooperación estado-empresa privada, para obtener una respuesta integral frente a la criminalidad.
--	--	--------------------------------	---	--	---

Nota: Elaboración propia, con base en fuentes consultadas.

Conforme con los resultados presentados en la tabla 2, el estudio logro la identificación de varias prácticas ilícitas, como: 1) Sobrevaloración de inmuebles, 2) Utilización de intermediarios de reputación dudosa o antiética.

Esto destaca la importancia de implementar planes de acción de debida diligencia que refuercen el control de las auditorías internas, basados en instrumentos en el manejo efectivo de las categorías que se requieren analizar. Estas acciones, como lo señala Casas (2012), son esenciales para dificultar la infiltración de capitales ilícitos en el sector inmobiliario.

El análisis favoreció la profundización analítica del impacto del lavado de activos en el sector inmobiliario de Popayán, señalando que, aspectos como la capacitación continua, permiten fortalecer las competencias profesionales de las personas del sector administrativo estatal como privado; al mismo nivel, Huayllani (2016) y Pineda & Erazo (2018) indican que es favorable que el auditor cuente con el desarrollo personal suficiente y la capacidad resiliente o adaptativa frente a los cambios y actualizaciones del sector inmobiliario, como de los factores que lo atraviesan.

González (2018), Vásquez (2022) y Montaña & Rincón (2023) coinciden en que el fortalecimiento del marco legal, como el cumplimiento jurídico es pieza clave en la salvaguarda de la integralidad del sistema financiero de un país o una región. En tal sentido, González (2018) permite señalar que toda acción de auditoría forense tiende a promover actitudes transparentes entre el personal, pero también otras actitudes positivas, como la tendencia al ahorro, la facilidad en la toma de decisiones para la inversión financiera y combatir el crimen organizado. De esta forma, se contribuye a la estabilidad económica del sector inmobiliario y al bienestar social de toda la comunidad, enviando un claro mensaje a los actores de la impunidad y la criminalidad, quienes son en última instancia, quienes controlan el mercado del lavado de activos en Colombia.

En suma, la auditoría forense es una herramienta que contribuye a la prevención y detección del lavado de activos, cuando se reconoce la posibilidad de vulneración para el sector inmobiliario. Al respecto, Montaña & Rincón (2023) apuntan a considerar que la carencia de herramientas de capacitación en el ámbito, facilita que el dinero ilícito tome el control; por lo que, en contraste, se requiere la implementación de medidas basadas en: la debida diligencia, las auditorías internas y la formación de capacidades. En refuerzo a esta idea, Vásquez (2022) permite considerar que el modelo de auditoría debe servir para la identificación de operaciones sospechosas en los trámites en proyectos inmobiliarios; así como también, debe permitir el análisis de transacciones complejas de rastrear cuando se recurre a pagos en físico y al fortalecer los controles

internos de los organismos de control del estado, integrando conocimientos contables con los financieros y los legales.

En suma, Cano & Lugo (2005) contribuyen a situar la auditoría forense como una disciplina que se basa en la recopilación de información valiosa para emprender el proceso judicial frente al lavado de activos, resaltando la importancia de una formación disciplinaria del auditor con base en herramientas contables. A esto se suma, que, al combatir el lavado de activos, el auditor forense pueda contar con una visión crítica capaz de identificar eficazmente delitos vinculados al lavado, como: el fraude fiscal y corporativo y la corrupción, mediante un análisis sistemático de los registros contables y financieros de una empresa.

Tabla 3.

Estrategias para la implementación de prácticas eficaces frente al lavado de activos

Estrategia	Técnica o procedimiento	Recomendación técnica
Estrategia de identificación y detección.	<ul style="list-style-type: none"> ● Análisis completo de las transacciones. ● Know Your Customer (KYC) ● Monitoreo continuo y alertas a tiempo. ● Utilización de herramientas tecnológicas para análisis de datos. ● Debida diligencia 	<p>Se propone implementar el proceso KYC para identificar a los clientes y su perfil de riesgo, apoyándose en fuentes como redes sociales y bases de datos oficiales.</p> <p>También se sugiere usar tecnologías de gestión de riesgos, revisar historiales bancarios, capacitar en auditoría forense y monitorear a terceros para prevenir el lavado de activos.</p>
Estrategia de obtención de información por medio de investigaciones exhaustivas	<ul style="list-style-type: none"> ● Análisis exhaustivo de documentos ● Entrevistas forenses ● Vigilancia y seguimientos con autoridades ● Análisis de evidencia digital 	<p>En el contexto de la lucha contra el lavado de activos en el sector inmobiliario, la auditoría forense recurre a procedimientos especializados, tales como:</p> <ul style="list-style-type: none"> ● El examen minucioso de documentos ● La realización de entrevistas forenses ● La vigilancia en conjunto con las autoridades competentes ● El análisis de evidencia digital. <p>Estos instrumentos permiten detectar anomalías financieras y contables, como el rastreo de movimientos financieros y el desmantelamiento de esquemas ilícitos complejos.</p>
Estrategias preventivas y de fortalecimiento o de control interno.	<ul style="list-style-type: none"> ● Evaluación del riesgo de lavado de activos ● Revisión y fortalecimiento de políticas y procedimientos ● Pruebas de cumplimiento 	<p>La auditoría forense es un elemento clave para evitar el lavado de activos en el ámbito inmobiliario, por su susceptibilidad de manejar información confidencial en las transacciones y la complejidad estas.</p> <p>Esto se logra mediante:</p> <ul style="list-style-type: none"> ● La identificación de riesgos ● El fortalecimiento de políticas y procedimientos internos

	<ul style="list-style-type: none"> ● Capacitación y concientización ● Implementación de controles basados en tecnologías 	<ul style="list-style-type: none"> ● La verificación de su cumplimiento ● La capacitación del personal ● La utilización de TIC que permitan identificar actividades sospechosas y enviar alertas tempranas.
--	--	--

Nota: Elaboración propia, con base en fuentes consultadas

A partir del análisis presentado en la tabla 3, se evidencia que la aplicación de buenas prácticas orientadas a prevenir y detectar el lavado de activos en el sector inmobiliario exige una perspectiva integral, que combine estrategias de identificación y el fortalecimiento del control interno. La implementación estricta de procedimientos como el KYC, junto con el análisis detallado de transacciones y el monitoreo apoyado en tecnologías, facilita la detección temprana de perfiles de riesgo en operaciones atípicas. Así mismo, la recopilación de información a través de investigaciones, análisis documental y entrevistas forenses incrementa la capacidad de rastrear flujos financieros, permitiendo a las autoridades dismantelar esquemas complejos de lavado.

Por otra parte, las estrategias preventivas fundamentadas en la evaluación de riesgos y la optimización de políticas internas, respaldadas por la capacitación del personal y la incorporación de controles tecnológicos, consolidan una cultura organizacional basada en la transparencia. Estas acciones, en conjunto, disminuyen la exposición del sector a la infiltración de capitales ilícitos, fortaleciendo la confianza en el mercado inmobiliario y protegiendo el sistema financiero local.

En el ámbito institucional, González (2018) resalta la función de entidades como la superintendencia financiera, la UIAF y la Business Alliance For Secure Commerce (BASC), las cuales colaboran en la prevención del lavado de activos mediante el reporte de operaciones sospechosas (ros).

De igual modo, Bernal & Torres (2021) analizan el impacto de herramientas regulatorias tanto nacionales como internacionales en Colombia entre 2012 y 2019, mostrando su relevancia en la lucha contra el lavado de activos y la financiación del terrorismo. Sin embargo, Muñoz y Bautista (2018) advierten sobre la dificultad de medir con precisión esta actividad, dada su naturaleza oculta en economías emergentes, aunque subrayan sus efectos adversos en la inversión y la equidad. Además, se destaca que el uso de grandes cantidades de efectivo y la ausencia de verificación de antecedentes de terceros incrementan el riesgo de lavado de activos, dificultando la trazabilidad de los fondos y comprometiendo la integridad del sector inmobiliario (Casas, 2012; Pirani, 2020).

La comparación con otras regiones, tanto dentro como fuera de Colombia, revela que el problema no es exclusivo de Popayán. Factores como la escasa fiscalización y la limitada implementación de políticas específicas aumentan la vulnerabilidad local. Por ello, se vuelve imprescindible que los contadores públicos y demás profesionales del sector refuercen sus capacidades y utilicen herramientas de auditoría forense para reducir estos riesgos.

En términos generales, los resultados obtenidos impulsan la investigación académica y el debate sobre nuevas metodologías en auditoría forense, promoviendo el desarrollo de habilidades analíticas y éticas en los estudiantes. También se subraya la importancia de la colaboración



continúa entre todos los actores y organismos de control para combatir de manera efectiva el lavado de activos en el sector inmobiliario.

El enfoque metodológico adoptado permitió demostrar la relevancia de la auditoría forense como instrumento esencial para la detección y prevención del lavado de activos. Por tal motivo, la identificación de operaciones inusuales pone de manifiesto la importancia de robustecer los controles, analizando el origen de los fondos, los perfiles de los clientes y los métodos de pago, con el fin de identificar posibles vínculos con actividades ilícitas.

Finalmente, la discusión de los hallazgos resalta la urgencia de fortalecer los mecanismos de control mediante la implementación de medidas que fomenten la formación continua de los participantes en el sector. Se enfatiza la necesidad de crear alianzas entre entidades públicas y privadas para asegurar la trazabilidad en las transacciones inmobiliarias, reafirmando así el papel estratégico de la auditoría forense en la protección del sector inmobiliario en Popayán.

5. Conclusiones

En el estudio se logró poner en evidencia que el sector inmobiliario de la ciudad de Popayán se encuentra atravesado por distintos factores de riesgo que indican la urgencia de una auditoría forense integral, en especial en su sector inmobiliario, en donde se aprecian elementos de tipo organizacional y otros operativos que convierten a este renglón económico en un foco de vulnerabilidad para la presencia de lavado de activos, factores como el narcotráfico y el blanqueo de efectivo de estructuras criminales, desde esta perspectiva, indican que es fundamental implementar buenas prácticas de auditoría forense, como una medida oportuna e imprescindible para la detección, análisis y reducir de los riesgos que se interponen, amenazando la legalidad de este sector, altamente apetecido en la ciudad. Entre los principales factores de riesgo asociados al lavado de activos en el sector inmobiliario de Popayán se incluyen la sobrevaloración de propiedades de alto valor, el uso frecuente de dinero en efectivo en las transacciones, la falta de verificación rigurosa sobre el origen de los fondos y la insuficiencia de controles por parte de entidades públicas y privadas. Estos elementos revelan importantes vacíos normativos y deficiencias profesionales que requieren acciones correctivas mediante sistemas de supervisión efectivos y el fortalecimiento de competencias especializadas en auditoría forense. Tales debilidades identificadas representan riesgos significativos, ya que facilitan la entrada de capitales ilícitos y afectan la trazabilidad tanto bancaria como legal de las operaciones en el mercado inmobiliario, tanto a nivel nacional como regional.

Se logró exponer de manera detallada, cuales son los enfoques teóricos y metodológicos más recurrentes, por parte de investigadores y analistas, para la evaluación de los métodos empleados en el lavado de activos en el sector en cuestión, relacionados con el fraccionamiento de operaciones mercantiles; el empleo de testaferros o terceros; la compra de bienes muy por encima del valor real comercial. Estos hallazgos sugieren, que deben implementarse técnicas idóneas de auditoría forense como principios éticos de veeduría, para la identificación de pautas financieros inusuales recurrentes; al igual, que realizar ejercicios de documentación de aquellas transacciones que levantan sospechas, como el establecimiento de nexos causales entre actores económicos y la

presencia de estructuras delictivas en las obras inmobiliarias. Por lo tanto, se advierte que debe existir una articulación explícita entre entidades de control como la UIAF, la Superintendencia Financiera y las empresas inmobiliarias para reducir los casos de evasión y lavado de activos en las operaciones comerciales inmobiliarias en Popayán.

En su conjunto, estas posibles acciones se sustentan en una práctica forense que tiende a la reducción de los riesgos que se observan cuando hay presencia de actividades de lavado de activos. La promoción de una cultura ética en el sector inmobiliario local, es pues, una adecuada introspección, dado que se busca la eficacia y la eficiencia en la detección temprana y la prevención del delito, al identificarse movimientos sospechosos de dinero a nivel físico y virtual; puesto que sirven como evidencia o pruebas forenses ante las autoridades competentes y de justicia. En ese sentido, la auditoría forense representa un modelo estratégico y altamente eficaz en la construcción de entornos económicos seguros, sostenibles y transparentes; en especial, donde hay una alta probabilidad de delitos financieros, y cuando hay vacíos normativos y administrativos que inhiben la eficacia del control estatal, y hay carencia de personal formado para atender los requerimientos en el sector privado y la academia universitaria.

Finalmente, se recomienda a las empresas del sector inmobiliario de Popayán como a los organismos de control del municipio, la adopción de prácticas de auditoría forense en la salvaguarda de la reputación del sector inmobiliario, para combatir el crimen organizado que lo financia, pero que abiertamente se desconoce en su impacto y magnitud. Así mismo, se recomienda el diseño de jornadas de sensibilización ciudadana hacia procesos de veeduría, que fomenten la denuncia de actividades sospechosas en las obras licitadas. Es innegable que la articulación colaborativa entre el sector público y el privado lograr formar sinergias para garantizar una integralidad del sector, reduciendo los riesgos del lavado de activos.

Referencias

- Abbadia, J. (2023). *De la teoría a la práctica: Dominio de los métodos de investigación para el éxito*. Mind the Graph Blog. <https://mindthegraph.com/blog/es/research-methods/>.
- Albanese, D. (2021). *Análisis y evaluación de riesgos: Aplicación de una matriz de riesgo en el marco de un plan de prevención contra el lavado de activos*. Repositorio Digital UNS. <https://repositoriodigital.uns.edu.ar/bitstream/handle/123456789/4099/An%c3%a1lisis%20y%20Evaluaci%c3%b3n%20de%20riesgos.pdf?sequence=3&isAllowed=y>
- Alvarado, (2024). *Auditoría Forense en la lucha contra el Lavado de Activos en Colombia y México*. Un análisis de casos. Repositorio Institucional Universidad Santo Tomás. <https://repository.usta.edu.co/items/479419f5-ebf8-4935-8bd6-78db80dde132>
- Angulo-Rangel, F., Rodríguez-Márquez, R., y Figueroa-Royero, L. (2023). Auditoría forense: detección del fraude financiero en organizaciones Latinoamericanas. *Revista Misión*



- Jurídica*, 16(25), 277-289.
<https://revistas.unicolmayor.edu.co/index.php/mjuridica/article/view/2264>
- Arango, C., Misas, M., y López, E. (2022). Economía subterránea en Colombia 1976-2003: Una medición a partir de la demanda de efectivo. *Banco de la República*.
<https://www.banrep.gov.co/docum/ftp/borra335.pdf>
- Barón, W. (2013). *Estructura del sector estatal y privado para prevención y control del lavado de activos en Colombia*. [Tesis de especialización, Universidad Militar Nueva Granada]. Archivo digital.
<https://repository.unimilitar.edu.co/bitstream/handle/10654/11011/BaronCalderonWilson2013.pdf?sequence=1&isAllowed=y>
- Baza, F. (2019). *Fraude: Efectos en la auditoría de estados financieros*. Auditool.
<https://www.auditool.org/blog/auditoria-externa/fraude-efectos-en-la-auditoria-de-estados-financieros>
- Bernal, J., y Torres, S. (2021). *Auditoría forense en Colombia (2012 – 2019): Una herramienta fundamental para la prevención de delitos de lavado de activos y financiación del terrorismo (LA/FT)*. [Tesis de pregrado, Universidad de Cundinamarca].
<https://repositorio.ucundinamarca.edu.co/server/api/core/bitstreams/8ab971ce-525c-4b5d-8d15-538645751421/content>
- Bowen, G. (2009). El Análisis de Documentos como Método de Investigación Cualitativa. *Revista de Investigación Cualitativa*, 9(2), pp27-40.
<https://www.emerald.com/insight/content/doi/10.3316/QRJ0902027/full/html>
- Bravo, N. (2022). La cultura narco le cambia la cara a Popayán. *La silla vacía*.
<https://www.lasillavacia.com/silla-nacional/pacifico/la-cultura-narco-le-cambia-la-cara-a-popayan/>
- Cano, M. y Lugo, D. (2005). Auditoría Forense: en la investigación criminal de lavado de dinero y activos. *Ediciones ECO*. 2da. Edición.
- Casas, C. (2012). Normas Internacionales para la Prevención del Lavado de Dinero. *Revista de Derecho*, 8(1), 50-67.
https://www.oas.org/es/ssm/ddot/publicaciones/LIBRO%20OEA%20LAVADO%20ACTIVOS%202018_4%20DIGITAL.pdf
- Instituto Geográfico Agustín Codazzi. (2021). *Análisis inmobiliario y de actividad edificadora de la ciudad de Popayán (Cauca)*. Popayán. https://www.igac.gov.co/sites/default/files/2022-05/20210910_19001_Analisis_OIC_Popayan_portada.pdf
- Concejo de Bogotá. (2025). Concejo de Bogotá le pondrá la lupa al lavado de activos y la evasión fiscal. Recuperado de <https://www.concejodebogota.gov.co/concejo-de-bogota-le-pondra-la-lupa-al-lavado-de-activos-y-la-evasion-fiscal/cbogota/2025-05-28/170401.php>
- Congreso de Colombia. (2000). *Ley 599 de 2000: Por la cual se expide el Código Penal*. Diario Oficial No. 44.097, 24 de julio de 2000.
<https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=6388>



- Díaz De Salas, S., Mendoza, V., y Porras, C. (2011). Guía para la elaboración de estudios de caso. *Razón y Palabra*, (75). <https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=199518706040>
- Díaz, S., y Pérez, P. (2015). *La auditoría forense: Metodología y herramientas aplicadas en la detección de delitos económicos en el sector empresarial de la ciudad de Cartagena*. Tesis de pregrado. Universidad de Cartagena. <https://repositorio.unicartagena.edu.co/server/api/core/bitstreams/85f02317-ff8a-4b1b-928a-4ce3cd2dd2fb/content>
- Etcheberry, J. (2003). *Manual de auditoría para la gestión de negocios*. Osmar D. Buyatti. https://biblioeco.unsa.edu.ar/pmb/opac_css/index.php?lvl=notice_display&id=13423
- Encalada, V. (2023). *Auditoría forense: riesgo de auditoría, fraude y materialidad*. *Suma de Negocios*, 14(31), 122-139. <https://revistasumadenegocios.konradlorenz.edu.co/vol14-num-31-2023-auditoria-forense-riesgo-de-auditoria-fraude-y-materialidad/#tab-id-5>
- Escobar, (2024). *Mafias del narcotráfico adquieren negocios inmobiliarios en Santa Marta para el 'blanqueo'*. Caracol Radio. <https://caracol.com.co/2024/02/22/mafias-del-narcotrafico-adquieren-negocios-inmoviliarios-en-santa-marta-para-el-blanqueo/>
- Espinoza, S. (2019). *Detención del perfil psicológico de un posible defraudador en el proceso de contratación utilizando la psicología forense en una empresa constructora*. [Tesis de diplomado, Universidad Mayor de San Andrés] <https://repositorio.umsa.bo/bitstream/handle/123456789/21234/DAF-V-II%200018-2019%20DETECCI%20%20DEL%20PERFIL%20PSICOL%20%20GICO%20DE%20UN%20POSIBLE%20DEFRAUDADOR%20EN%20EL%20PROCESO%20DE%20CONTRATACION%20UTILIZANDO%20LA%20PSICOLOGIA%20FORENSE%20EN%20UNA%20EMPRESA%20CONSTRUCTORA.pdf?sequence=1&isAllowed=y>
- Etcheberry, W. (2015). La regulación internacional del lavado de activos y el financiamiento del terrorismo. K. Ambos, C. Caro y E. Malarino (Coords.), *Lavado de activos y compliance. Perspectiva internacional y derecho comparado*, 91-142. <https://cedpal.uni-goettingen.de/data/publicaciones/2015/LavadoCompliance.pdf>
- Fondo Monetario Internacional. (2014). *Los mercados inmobiliarios, la estabilidad financiera y la economía*. <https://www.imf.org/es/News/Articles/2015/09/28/04/53/sp060514>
- Fonseca, A., Jabonero, J., & Pulido, N. J. (2005). Lavado de activos. *Apuntes Contables*, (9), agosto. <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=9340217>
- Función pública de Colombia (2025) Ley 526 de 1999. <https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=6288>
- Gibbs, G. (2012). *El análisis de datos cualitativos en investigación cualitativa*. Ediciones Morata. <https://dpp2016blog.wordpress.com/wp-content/uploads/2016/08/graham-gibbs-el-anc3a1lisis-de-datos-cualitativos-en-investigacion-cualitativa.pdf>



- Gómez, D. A., Martínez, L. C., & Rodríguez, J. P. (2023). Herramientas para autocontrol y gestión del riesgo integral de lavado de activos y financiación del terrorismo. *Revista Científica*, (25), 78-94. <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=9236276>
- González, (2018). *Lavado de activos en el sector inmobiliario colombiano*. [Tesis de pregrado, Universidad Militar Nueva Granada]. <https://repository.unimilitar.edu.co/bitstream/handle/10654/17510/GonzalezHernandezMariaCamila2018.pdf?sequence=1&isAllowed=y>
- Grupo de Acción Financiera Internacional [GAFI]. (2023). *Estandares internacionales sobre la lucha contra el lavado de activos, el financiamiento del terrorismo, y el financiamiento de la proliferación de armas de destrucción masiva*. <https://biblioteca.gafilat.org/wp-content/uploads/2024/07/Recomendaciones-metodologia-actDIC2023.pdf>
- Hernández-Sampieri, R. y Mendoza, C. (2018). Metodología de la investigación: Las rutas cuantitativa, cualitativa y mixta (1ra ed.). *McGraw-Hill*. http://www.biblioteca.cij.gob.mx/Archivos/Materiales_de_consulta/Drogas_de_Abuso/Articulos/SampieriLasRutas.pdf
- Huayllani Vargas, H. (2016). *El delito previo en el delito de lavado de activos* [Tesis de maestría, Pontificia Universidad Católica del Perú]. PUCP Repositorio Institucional. <https://tesis.pucp.edu.pe/items/c1e0e11e-f9bc-462a-8492-0f385a0fc138>
- Hurtado, J., Romero, S., & Zambrano, M. (2022). La Auditoría Forense como Herramienta para la Detección de Fraudes Financieros en Ecuador. *Revista Científica Zambos*, 1(1), 33-50. <https://doi.org/10.69484/rcz/v1/n1/52>
- Infobae. (2025). Desmantelan red de lavado de activos por más de 569.000 millones de pesos en Colombia: todos fueron enviados a la cárcel. Recuperado de <https://www.infobae.com/colombia/2025/06/28/desmantelan-red-de-lavado-de-activos-por-mas-de-569000-millones-de-pesos-en-colombia-todos-fueron-enviados-a-la-carcel/>
- Instituto Geográfico Agustín Codazzi [IGAC] (2021) Análisis inmobiliario y de actividad edificadora de la ciudad de Popayán (Cauca). https://www.igac.gov.co/sites/default/files/2022-05/20210910_19001_Analisis_OIC_Popayan_portada.pdf
- Instituto Geográfico Agustín Codazzi [IGAC]. (2023). *Informe de Gestión Anual 2023. Observatorio Inmobiliario Catastral*. Recuperado de <https://www.igac.gov.co/sites/default/files/transparencia/planeacionypresupuesto/Informe%20de%20Gesti%C3%B3n%20Anual%202023%20DEFINITIVO.pdf>
- Manzaba, S. S., Intriago, M. O., Vega, V. R., & Gutiérrez, G. G. (2024). La auditoría forense como herramienta esencial para prevenir el fraude corporativo. *593 Digital Publisher CEIT*, 9(6), 1307-1320. DOI: <https://doi.org/10.33386/593dp.2024.6.2759>
- Mendoza, J. (2023). Detección del fraude en una auditoría de estados financieros. *Universidad Católica Boliviana San Pablo Cochabamba, Bolivia*, 24: 227-242. <https://www.redalyc.org/pdf/4259/425942160012.pdf>



- Merino, G. (2018). *La contabilidad forense como actividad preventiva ante el riesgo de fraude ocupacional y sus efectos en la gestión empresarial de los países integrantes del mercado integrado latinoamericano*. [Tesis de doctorado, Universidad de San Martín de Porres]. https://repositorio.usmp.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12727/4371/merino_hge.pdf;jsessionid=FCF9CEC4C6754A05EE04802B90870BBF?sequence=1
- Mogrovejo, J., Raynaud, N., Eslava, R., y Peña, L. (2022). Lavado de activos: riesgos y consecuencias socioeconómicas en la frontera colombo-venezolana. *Revista de Relaciones Internacionales, Estrategia y Seguridad*. <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=9239513>
- Montaña y Rincón, (2023). Auditoría Forense en la lucha contra el lavado de activos en empresas inmobiliarias. *Universidad Libre de Colombia*. <https://repository.unilibre.edu.co/bitstream/handle/10901/27638/Auditoría%20Forense%20en%20la%20lucha%20contra%20el%20lavado%20de%20activos%20en%20empresa%20inmobiliarias..pdf?sequence=1&isAllowed=y>
- Muñoz, L., y Bautista, V. (2018). *Conocimiento de lavado de activos en Colombia: Enfoque a las recomendaciones del Grupo de Acción Financiera Internacional (GAFI) y normatividad nacional*. [Tesis de especialización, Universidad La Gran Colombia]. <https://repository.ugc.edu.co/server/api/core/bitstreams/e11acf7b-980a-4c55-a0f1-55ee5c9724eb/content>
- Muñoz, N. y Silva, M. (2020). La auditoría forense y la lucha contra los delitos financieros: una perspectiva general. *El Centauro*, 10(13), 81–88. <https://revistas.unilibre.edu.co/index.php/centauro/article/view/6686/5979>
- Oficina de las Naciones Unidas contra la Droga y el Delito (UNODC), y Cámara de Comercio de Bogotá (CCB). (2017). Modelo de administración del riesgo lavado de activos y financiación del terrorismo (LA/FT) para el sector inmobiliario. https://www.injusticia.gov.co/pr-co/ODC/Público/Públi/CR1032017_modelo_riego_lavado_sector_i.pdf
- Ortega, (2024). *Estafa y desilusión: Más de 50 familias sin hogar por incumplimiento de constructora en Popayán*. Periódico Virtual. <https://periodicovirtual.com/estafa-y-desilusion-mas-de-50-familias-sin-hogar-por-incumplimiento-de-constructora-en-popayan/>
- Ortega, K. y Sarmiento, V. (2017) Balance y perspectivas del sector edificador 2016-2017. *Estudios económicos, Camacol*, 82: 1-15. <https://camacol.co/sites/default/files/descargables/Informe%20econ%C3%B3mico%20N%C3%B3%202082.pdf>
- Pallant, J. (2016). Manual de Supervivencia de SPSS. *McGraw-Hill Education*. <https://www.taylorfrancis.com/books/mono/10.4324/9781003117452/spss-survival-manual-julie-pallant>
- Pares. (2024). Presencia y accionar de grupos armados en Colombia. Recuperado de <https://pares.com.co/2024/07/17/presencia-y-accionar-de-grupos-armados-en-colombia/>

- Pascual, M. (2018). Análisis de la reciente reforma en materia de prevención del blanqueo de capitales y de la financiación del terrorismo. *Universidad de Oviedo*, (68), 34-39. <https://digibuo.uniovi.es/dspace/bitstream/handle/10651/50966/Reforma%20Blanqueo%20Marcos%20Pascual.pdf?sequence=1&isAllowed=y>
- Perotti, J. (2009). La problemática del lavado de dinero y sus efectos globales: una mirada a las iniciativas internacionales y las políticas argentinas. *unisci Discussion Papers*, 20: 78-99. <https://www.redalyc.org/pdf/767/76711408007.pdf>
- Pineda y Erazo (2018). *Análisis financiero del sector inmobiliario en la ciudad de Popayán: ¿existen evidencia de una burbuja especulativa?* [Trabajo de pregrado, Corporación Universitaria Autónoma del Cauca]. <https://repositorio.uniautonoma.edu.co/bitstream/handle/123456789/450/T%20F-M%20031%202018.pdf?sequence=1&isAllowed=y>
- Poot Dzul, L. A. (2024). La auditoría forense una disciplina de la contabilidad. *Ciencia Latina Revista Científica Multidisciplinar*, 8(4), 13259-13274. <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=9742371>
- Quiroga Martínez, J. A. (2022). Cauca: departamento estratégico para el narcotráfico y terrorismo. [Trabajo de investigación, Escuela Superior de Administración Pública]. <https://www.esdegrepositorio.edu.co/handle/20.500.14205/11136>
- Red global de conocimientos en auditorías y control interno [AUDITOLL]. (2023, 8 de agosto). <https://www.auditool.org/blog/fraude/el-abc-de-la-auditoria-forense-que-necesitas-saber>
- Ríos, V. E., Jiménez, V. E. R., & Cordero, E. A. (2022). Análisis de la aplicación de actividades de control para la detección y prevención de lavado de activos en el sector automotriz e inmobiliario de Cuenca – Ecuador. *Revista Killkana Sociales*, 6(1), 1-20. https://killkana.ucacue.edu.ec/index.php/killkana_social/article/view/1025/1241
- Rojas Rojas, D. A. (2021). Papel del contador público en el Sistema de Autocontrol y Gestión de Riesgo Integral SAGRILAFT [Trabajo de grado, Tecnológico de Antioquia, Institución Universitaria]. <https://dspace.tdea.edu.co/handle/tdea/2425>
- Ruiz López, C. E., Vargas Lozano, R., & Castillo Garay, L. (2020). *El lavado de activos en Colombia: consideraciones desde la dogmática y la política criminal* (2.ª ed.). Universidad Externado de Colombia. <https://books.google.es/books?hl=es&lr=&id=x4T6DwAAQBAJ&oi=fnd&pg=PT7&dq=lavado+de+activos+en+colombia&ots=GHWchWyRsh&sig=j4dO1XZGwd2O6JXWV2WwxxG5GU#v=onepage&q=lavado%20de%20activos%20en%20colombia&f=false>
- Salvatierra Velásquez, G. M., Quimis Chávez, E. L., Macías Cedeño, L. M., & Cedeño Coya, J. Y. (2023). Diez políticas y procedimientos de control para prevenir el lavado de activos y otros delitos en empresas constructoras. *LATAM Revista Latinoamericana de Ciencias Sociales y Humanidades*, 4(1), 1361–1375. <https://doi.org/10.56712/latam.v4i1.344>
- Suarez, L., y Hurtado, A. (2014). La dimensión económica del lavado de activos. *Unidad de Información y Análisis Financiero* (2da ed.



<https://www.uiaf.gov.co/sites/default/files/2024-06/La%20dimension%20economica%20del%20LA.pdf>

Unidad de Información y Análisis Financiero [UIAF]. (2014a). La dimensión económica del lavado de activos (2da ed.). *Ministerio de Hacienda y Crédito Público*.
<https://www.uiaf.gov.co/sites/default/files/2022-06/documentos/archivos-anexos/La%20dimension%20economica%20del%20LA.pdf>

Unidad de información y análisis financiero UIAF (2014b) Lo que debes saber sobre el lavado de activos y financiación del terrorismo.
<https://www.uiaf.gov.co/sites/default/files/202406/Lo%20que%20debe%20saber%20sobre%20LAFT-1.pdf>

Valle, A. (2022). *La investigación descriptiva con enfoque cualitativo en educación*. Lima: Pontificia Universidad Católica del Perú.
<https://repositorio.pucp.edu.pe/index/handle/123456789/184559>

Vargas, H. (2016). *El delito previo en el delito de lavado de activos*. [Trabajo de maestría. Pontificia Universidad Católica de Perú].
<https://tesis.pucp.edu.pe/server/api/core/bitstreams/b69fea55-ff76-4cf4-b422-c424a03d96ba/content>

Vásquez, (2022). Detección y prevención del lavado de activos: perspectiva desde la auditoría forense. *Apuntes Contables*. 31 (nov. 2022), 135–151.
<https://doi.org/10.18601/16577175.n31.08>.

Viana, J. (2016). Todo lo que debe saber para invertir en finca raíz. *Portafolio*.
<https://www.portafolio.co/mis-finanzas/los-beneficios-de-invertir-en-finca-en-raiz-500433>

Zabala, T. (2019). Mitigación del riesgo de lavado de activos y financiación del terrorismo. *Catálogo Editorial*, 1(376), 1-80.
<https://revistas.poligran.edu.co/index.php/libros/article/view/2042/1955>

Zambrano, Y. (2015). La auditoría forense: un mecanismo para detectar el fraude de estados financieros en Colombia. *Inquietud Empresarial*. Vol. XV (2), 13-36.
https://revistas.uptc.edu.co/index.php/inquietud_empresarial/article/download/7607/5851/19922