

**PONE TÉRMINO AL PROCESO  
SANCIONATORIO Y APLICA SANCIÓN QUE  
INDICA.**

**ROL N° 090-2012**

**RES. EXENTA D.J. N°106-876-2012**

**Santiago, 23 de octubre de 2012.**

**VISTOS:** Lo dispuesto en la Ley N° 19.913; los artículos 40 y 41 de la Ley N° 19.880; el Decreto Supremo (E) N° 422, de 2012, del Ministerio de Hacienda; las Circulares Nos. 11, de 2006, y 34, de 2007, de ambas de la Unidad de Análisis Financiero; las Resoluciones Exentas D.J. N° 106-355-2012 y siguientes; y,

**CONSIDERANDO:**

**Primero)** Que, la Unidad de Análisis Financiero por Resolución Exenta N° 106-355-2012, de 3 de mayo de 2012, formuló cargos e inició un proceso sancionatorio en contra del sujeto obligado **Zona Franca Santiago S.A.**, por hechos que constituirían una infracción a lo dispuesto en el artículo 5° de la Ley N°19.913, y las instrucciones impartidas por esta Unidad de Análisis Financiero en la Circulares UAF Nos. 11, de 2006, y 34, de 2007, en relación al no envío del Registro de Operaciones en Efectivo (ROE) correspondiente al segundo semestre del año 2011.

**Segundo)** Que, con fecha 23 de mayo de 2012 y atendido lo indicado en la Resolución Exenta D.J. N°106-430-2012, se notificó la resolución individualizada en el considerando anterior, al sujeto obligado aludido precedentemente, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 44 del Código de Procedimiento Civil, en relación con el numeral 2, del artículo 22 de la Ley N°19.913.

**Tercero)** Que, con fecha 6 de junio de 2012, el sujeto obligado Zona Franca Santiago S.A. presentó un escrito de descargos y acompañó documentos.

**Cuarto)** Que, en su presentación el sujeto obligado señala que el incumplimiento imputado a la empresa es erróneo, por cuanto ésta no ha tenido ni tiene en la actualidad locales, galpones o actividades comerciales de ninguna naturaleza en Zonas Francas de libre comercio, y agrega que la razón social si bien indica Zona Franca S.A., corresponde a una denominación de carácter comercial, encontrándose así inscrita en el Registro de Propiedad Industrial.

Señala además que la sociedad no tiene y nunca ha tenido dentro de su objeto social el corretaje de propiedades ni la gestión inmobiliaria. Y refiere que de acuerdo al formulario de Inicio de Actividades ante el Servicio de Impuestos Internos (SII), las actividades a desarrollar por la empresa corresponden a *"Comercialización de Art. de Regalos por Mayor y Menor. Explotación de Bienes Raíces -Playa de Estacionamiento."* Pero que, al imprimir desde el sitio web del SII la información relativa a la empresa, se indica la actividad de corredores de propiedades, asignada automáticamente por el mismo SII, durante el mes de agosto de 2005, siendo esto un error no imputable a Zona Franca Santiago S.A.

Continúa en su presentación indicando, que las alegaciones en comento se ratifican al tenor de los antecedentes acompañados, como el Libro de Ventas y Servicios, copias de ingresos por arriendos de mes de diciembre de 2011, Balance General de los años 2010 y 2011, y la copia de la Declaración de Impuesto a la Renta del Año Tributario 2012, que determinan que los ingresos provienen únicamente del arriendo de inmuebles, no existiendo ingresos por corretaje de propiedades o gestión inmobiliaria.

Agrega que es usual que quien realice la actividad de corretaje de propiedades, se encuentre asociado a entidades gremiales como ACOP (Asociación de Corredores de Propiedades) o COPROCH (Corredores de Propiedades de Chile), en las cuales la empresa nunca ha participado.

El sujeto obligado argumenta, respecto de la calidad de empresa de gestión inmobiliaria, que *"... es una actividad de estudio y financiamiento de la inversión inmobiliaria, en la cual tampoco ha participado nunca la sociedad Zona Franca S.A."*

Zona Franca Santiago S.A. expresa que procedió a regularizar los giros de las actividades de la empresa inscritos ante el Servicio de Impuestos Internos, eliminando el correspondiente al corretaje de propiedades, además de haber realizado el envío de la Declaración Negativa de Registro de Operaciones en Efectivo correspondiente al segundo semestre de 2011, en una manifestación de buena fe de parte de la empresa y aún cuando estima que tal obligación no le corresponde cumplir al sujeto obligado.

Y finaliza señalando que: *"Aprovecho esta ocasión para declarar solemnemente que mi representada tiene como único giro de actividades el arriendo de viene propios, y eventualmente el de comercialización de artículos de regalos, que por ahora está sin movimiento, y que nunca se ha ejercido la actividad de Corredor de Propiedades"*, y solicitando la absolución respecto de las infracciones que motivaron los cargos formulados.

**Quinto)** Que, mediante Resolución Exenta D.J. N°106-636-2012, se tuvo por presentados los descargos y por acompañados los documentos, se abrió un término probatorio y se fijaron dos puntos de prueba, relativos a la actividad o actividades económicas desarrolladas por la empresa, además de la efectividad de que el sujeto obligado dio cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 5° de la Ley N°19.913 y las Circulares UAF Nos. 11 y 34.

**Sexto)** Que, el sujeto obligado con fecha 26 de junio de 2012, presentó un escrito adjuntando documentos, los que se tuvieron por acompañados, mediante la Resolución Exenta D.J. N°106-768-2012.

**Séptimo)** Que, de acuerdo a lo señalado por el propio sujeto obligado en sus descargos, y corroborándose sus dichos con todas las probanzas que obran en el presente proceso sancionatorio y descritas en los considerandos precedentes, es posible establecer que la empresa actualmente se dedica a la explotación de bienes inmuebles propios, a través del arriendo de los mismos, actividad que de acuerdo a las alegaciones del sujeto obligado, no se encontraría entre aquellas señaladas en el artículo 3 de la Ley N°19.913.

**Octavo)** Que, al respecto se debe tener en consideración que el sujeto obligado se encuentra inscrito en esta Unidad de Análisis Financiero como empresa dedicada a la gestión inmobiliaria. Asimismo su giro registrado en el Servicio de Impuestos Internos es *"Compra, Venta y Alquiler (excepto amoblados) de Inmuebles propios o arrendados"*.

En este mismo sentido, cabe recordar que el artículo 3° de la Ley N°19.913 señala que se encuentran sometidos a las obligaciones establecidas en dicho texto legal, tanto quienes desarrollan la actividad de Corredor de Propiedades como las Empresas dedicada la Gestión Inmobiliaria, lo que da cuenta de la clara intención del legislador de incluir aquellas actividades comerciales vinculadas a la compraventa y arriendo de bienes inmuebles, sea que se trate de bienes raíces propios o ajenas, atendido que se trata de actividades no sometidas a un supervisión particular por parte del Estado y que, por su propia naturaleza, poseen un alto riesgo de ser utilizadas para el lavado de activos y financiamiento del terrorismo.

**Noveno)** Que, de acuerdo a las normas sobre interpretación legal contenidas en el Numeral 4 del Título Preliminar del Código Civil, y en especial la señalada en el artículo 19 del cuerpo legal referido, resulta atingente desentrañar el correcto sentido y alcance de una expresión usada por el legislador, cuando precisamente ésta no tenga la claridad necesaria para entenderla a cabalidad.

**Décimo)** Que, atendida la discusión planteada por el sujeto obligado en sus descargos, deviene de suyo determinar el sentido y alcance de la expresión "*gestión inmobiliaria*", para lo cual se debe tener presente que el artículo 20 del Código Civil dispone: "*Las palabras de la ley se entenderán en su sentido natural y obvio, según el uso general de las mismas palabras;...*" Al efecto, la reiterada jurisprudencia de los Tribunales de Justicia ha señalado que el sentido natural obvio de las palabras se encuentra consignado en el Diccionario de la lengua española, de la Real Academia Española (RAE).

Al respecto este indica que "gestión" significa: "*1. Acción y efecto de gestionar. 2. Acción y efecto de administrar.*" Y en cuanto a la expresión "inmobiliaria", el mismo diccionario la define como: "*1. Perteneciente o relativo a cosas inmuebles. 2. Empresa o sociedad que se dedica a construir, arrendar, vender y administrar vivienda.*"

**Décimo Primero)** Que, como se aprecia de lo expuesto en el considerando anterior, el sentido natural y obvio de ambas palabras interpretadas de conformidad a lo dispuesto en las normas citadas del Código Civil, no incluyen, en modo alguno, la referencia que el sujeto obligado efectúa en sus alegaciones, en orden a que el ejercicio de la actividad económica de "Gestión Inmobiliaria", implica "... (el) estudio y financiamiento de la inversión inmobiliaria."

Por el contrario, precisamente de acuerdo al sentido natural y obvio de los términos analizados, la actividad económica de gestión inmobiliaria abarca cualquier tipo de administración y negocio realizado con bienes raíces, sin tampoco hacer distinción respecto de si se trata de inmuebles propios o de terceros. Así, sólo resulta lógico concluir que la actividad comercial descrita por Zona Franca Santiago S.A. como la que realiza diariamente, corresponde a aquellas incluidas dentro del concepto de gestión inmobiliaria.

**Décimo Segundo)** Que, en concordancia con lo razonado en el considerando anterior, se colige el deber de la empresa de dar cumplimiento a las obligaciones establecidas en la Ley N°19.913 y en las Circulares dictadas por esta Unidad de Análisis Financiero, entre las que se encuentra el deber de remitir semestralmente un reporte del Registro de Operaciones en Efectivo superiores a UF 450 (cuatrocientas cincuenta Unidades de Fomento), cuyo incumplimiento por parte de la empresa para el período correspondiente al segundo semestre de 2011, motivó la formulación de cargos materia del presente proceso sancionatorio.

**Décimo Tercero)** Que, revisadas las bases de datos de esta Unidad de Análisis Financiero, y como consta en copia del listado de reportes ROE, que se incorpora mediante la presente resolución exenta, el sujeto obligado Zona Franca Santiago S.A. realizó sólo con fecha 31 de mayo de 2012, la Declaración Negativa de Operaciones en Efectivo correspondiente al segundo semestre del año 2011, lo que además resulta concordante con los antecedentes acompañados por el propio sujeto obligado.

**Décimo Cuarto)** Que, el envío del Registro de Operaciones en Efectivo fue realizado por la empresa fuera de plazo, por lo que el hecho de haberlo efectuado sólo debe ser considerado como una atenuante de responsabilidad por este Servicio, lo cual no obsta a la imposición de una sanción de carácter administrativo en contra del sujeto obligado.

**Décimo Quinto)** Que, los hechos descritos en los considerandos precedentes son constitutivos de infracciones de carácter leve y menos grave, de acuerdo a lo señalado en las letras a) y b), del artículo 19 de la Ley N°19.913.

**Décimo Sexto)** Que, la conducta acreditada puede ser sancionada, de acuerdo a lo dispuesto en los números 1 y 2, del artículo 20 de la Ley N°19.913, desde una amonestación por escrito a una multa total de hasta UF 3.000 (tres mil Unidades de Fomento).

**Décimo Séptimo)** Que, en conformidad a lo señalado precedentemente y a lo dispuesto en el artículo 22 de la Ley N° 19.913:

**RESUELVO:**

1.- **INCORPÓRESE** al presente proceso sancionatorio el Listado de Reportes ROE del sujeto obligado, de 19 de octubre de 2012.

2.- **DECLÁRASE** que Zona Franca Santiago S.A. ha incurrido en el incumplimiento señalado el Considerando Tercero de la Resolución Exenta D.J. N°106-355-2012 de formulación de cargos, por el razonamiento expuesto en los considerandos Séptimo a Décimo Cuarto de la presente Resolución Exenta D.J.

3.- **SANCIÓNESE con amonestación escrita**, sirviendo como tal la presente resolución, al sujeto obligado Zona Franca Santiago S.A., ya individualizado en el presente proceso infraccional.

4.- **SE HACE PRESENTE** que, de acuerdo a lo señalado por el número 8 del artículo 22, y en relación con lo señalado por el artículo 23, ambos de la Ley N°19.913, el sujeto obligado sancionado tiene el plazo de 5 (cinco) días, contado desde la notificación de la presente resolución, para interponer ante esta misma Unidad de Análisis Financiero el recurso de reposición establecido en el artículo 59 de la Ley N°19.880.

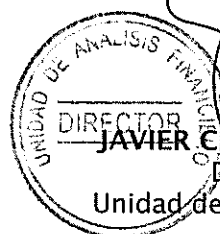
Así también, y conforme a lo señalado por el artículo 24 de la Ley N°19.913, el sujeto obligado sancionado tiene el plazo de 10 (diez) días, contado desde la notificación de la presente resolución, para deducir reclamo de ilegalidad ante la Corte de Apelaciones correspondiente al domicilio del sancionado.

Además, y de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 23 de la Ley N°19.913, la interposición del recurso de reposición, suspenderá el plazo para deducir el reclamo de ilegalidad señalado en el número 3 precedente.

5.- **SE HACE PRESENTE** al sujeto obligado sancionado que esta Resolución será tomada en consideración como antecedente para los efectos de la comisión de infracciones reiteradas en conformidad al artículo 20, inciso final, de la Ley N° 19.913.

6.- **NOTIFÍQUESE** la presente Resolución de acuerdo a lo señalado en el número 3, del artículo 22 de la Ley N° 19.913.

Anótese, notifíquese, y archívese en su oportunidad.

  
DIRECTOR  
**JAVIER CRUZ TAMBURRINO**  
Director (S)  
Unidad de Análisis Financiero

JPC