

**CIRCULAR N° 0038**

**REF: Art. 2° letra f) Ley N° 19.913**

**MATERIA:** Imparte instrucciones en materia de prevención de lavado o blanqueo de activos.

**Santiago, 26 de junio de 2008**

**A: Personas naturales y jurídicas señaladas en el artículo 3° de la Ley N° 19.913:  
Corredores de propiedades**

Los corredores de propiedades, por la naturaleza de sus actividades, podrían llegar a ser utilizados por terceros como “medio” para dar apariencia de legitimidad a activos provenientes de actividades ilícitas. Esta situación, además de quebrantar el orden legal, los expone a riesgos de reputación, operativos y jurídicos.

En razón de lo anterior y atendida la necesidad de mejorar, perfeccionar y uniformar los mecanismos de prevención del lavado o blanqueo de activos de esta actividad y en virtud de lo señalado en la letra f) del artículo 2° de la Ley N° 19.913, se procede a dictar las siguientes instrucciones, las que serán de carácter obligatorio para los corredores de propiedades. Las presentes medidas que se instruyen, tienen como base fundamental las recomendaciones internacionales sobre la materia.

Los corredores de propiedades deberán contar con un sistema de prevención de lavado o blanqueo de activos basado en el concepto de “conozca a su cliente”, para lo cual deberán adoptar medidas que les permitan tener un adecuado conocimiento de ellos, de las actividades que desarrollan, de las características más relevantes de las operaciones que realizan y de los fundamentos en que éstas se apoyan.

Para estos efectos, se considerarán clientes a todas las personas naturales o jurídicas con las cuales los corredores de propiedades establezcan o mantengan una relación contractual, como consecuencia de la prestación de un servicio ofrecido por éstos, en el marco de las actividades propias de su giro. Esta relación puede ser ocasional o habitual.

Los principales componentes del sistema de prevención del delito de lavado o blanqueo de activos que los corredores de propiedades desarrollen, deberán constar en un manual, el cual dará debida cuenta de las políticas y procedimientos a aplicar para evitar que se vean envueltos o sirvan de medio para la eventual comisión del referido delito. En lo principal, este manual deberá contener, como mínimo, lo siguiente:

1. **Conocimiento del cliente:** Es obligación de los corredores de propiedades identificar y conocer a sus clientes.

El “conocimiento del cliente” comienza desde el momento en que, con motivo de la solicitud de un servicio, una persona natural o jurídica se vincula con un corredor de propiedades, y hasta terminar completamente su relación contractual. En consecuencia, se requieren la elaboración de políticas y procedimientos de identificación de clientes tanto para su aceptación como para su mantención. Es necesario tener especial atención en la prestación de servicios a individuos que desempeñan o han desempeñado funciones públicas destacadas en un país extranjero, denominadas Personas Políticamente Expuestas o PEPs,

como por ejemplo, jefes de Estado o de un gobierno, políticos de alta jerarquía, funcionarios gubernamentales, judiciales o militares de alta jerarquía, altos ejecutivos de empresas estatales, funcionarios importantes de partidos políticos, etc.

Los corredores de propiedades deberán mantener actualizados los antecedentes de sus clientes en el curso de su relación contractual, de modo de asegurarse de que los datos proporcionados correspondan en tiempo y forma a los verdaderos. Lo anterior, con el objeto que les permita asegurar que las operaciones que realizan estos clientes son coherentes con el tipo y la dimensión de sus actividades.

Así también, los corredores de propiedades deberán informar a sus clientes de la obligación de actualizar, periódicamente, la información que varíe, suministrando los documentos de respaldo correspondientes. Asimismo, éstos deberán verificar y asegurarse, por los medios que estimen adecuados, que la información sobre la identificación entregada por los clientes corresponda a la realidad. Los antecedentes mínimos que los corredores de propiedades deberán requerir de sus clientes, y registrar, son:

- Nombre completo (en el caso de personas jurídicas se deberá registrar la razón social completa);
- Sexo (cuando corresponda);
- Nacionalidad;
- Número de Cédula Nacional de Identidad o número de pasaporte. En el caso de personas jurídicas se deberá solicitar su RUT (se deberá exigir la exhibición de el o los documentos originales debiendo la empresa conservar fotocopia de estos);
- Profesión, ocupación u oficio y giro en el caso de personas jurídicas;
- Domicilio o dirección en nuestro país, o país de origen o de residencia;
- Teléfono de contacto.

La información relacionada con la identificación y el conocimiento del cliente, como asimismo la relacionada con las operaciones que éstos realicen, deberá conservarse por un plazo mínimo de cinco años a partir del último servicio solicitado por dicho cliente y deberá estar disponible para la Unidad de Análisis Financiero cuando ésta la requiera.

Esta instrucción es complementaria a la obligación de mantener, por un plazo mínimo de cinco años, registros especiales por toda operación en efectivo superior a cuatrocientas cincuenta unidades de fomento o su equivalente en otras monedas, según lo establece el artículo 5° de la Ley N° 19.913.

2. **Detección y reporte de operaciones sospechosas:** Los corredores de propiedades deberán contemplar la implementación de los mecanismos necesarios para la detección de operaciones sospechosas teniendo como base ilustrativa, ejemplar y no taxativa, el documento “Señales de alerta” entregado por esta Unidad de Análisis Financiero mediante Circular N° 0008, del 31 de mayo de 2006, el cual se encuentra disponible en la página web [www.uaf.gov.cl](http://www.uaf.gov.cl)

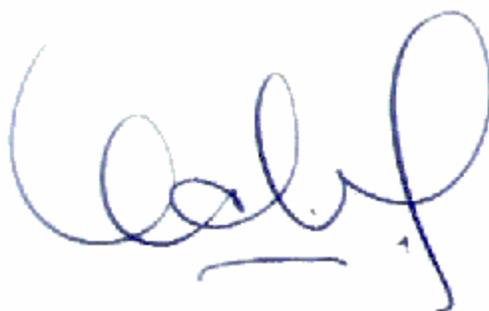
Para el caso de detectarse operaciones sospechosas deberán establecerse procedimientos internos específicos que garanticen la confidencialidad de la información en los términos señalados en el artículo 6° de la Ley N° 19.913, y aseguren los plazos mínimos para efectuar el reporte de éstas a la UAF, de acuerdo a lo establecido en el artículo 3° de esa misma ley, y en la Circular UAF N° 0034 del 25 de octubre de 2007.

3. **Funcionario responsable:** Los corredores de propiedades, cumpliendo con la obligación impuesta por el artículo 3° inciso cuarto de la Ley N° 19.913, deberán contemplar el establecimiento de un cargo (Oficial de Cumplimiento) que tenga como función principal la coordinación de las políticas y procedimientos de prevención y detección de operaciones sospechosas, como asimismo, responsabilizarse por el cumplimiento de las obligaciones contenidas en la Ley N° 19.913 y circulares emitidas por esta Unidad.
4. **Capacitación del personal:** Los corredores de propiedades deberán contemplar el desarrollo y ejecución de programas de capacitación e instrucción permanentes a sus empleados, actividad a la que éstos deberán asistir a lo menos una vez al año. El programa de capacitación e instrucción deberá contener, a lo menos, los conceptos de lavado o blanqueo de activos y sus consecuencias, la normativa que regula la materia y sus sanciones tanto administrativas como penales así como, también, las señales de alerta y procedimientos frente a una operación de carácter sospechosa.

El manual anteriormente mencionado deberá constar por escrito y ser de conocimiento de todo el personal. Asimismo, es obligatorio que el referido manual sea actualizado periódicamente, tanto respecto de los servicios que incorporen a sus actividades como también respecto de las nuevas señales de alerta y eventuales tipologías que se entreguen.

**Las obligaciones contenidas en la presente Circular son consideradas esenciales para los efectos de la verificación de su cumplimiento por parte de esta Unidad de Análisis Financiero y su eventual incumplimiento podrá ser sancionado administrativamente de conformidad al Título II “De las infracciones y sanciones” de la Ley N° 19.913.**

Atentamente,



**Víctor Ossa Frugone**  
Director  
Unidad de Análisis Financiero