

RES. EXENTA D.J. N° 117-220-2023

ROL N° 004-2023

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

Santiago, 5 de septiembre de 2023

VISTOS: Lo dispuesto en la Ley N° 19.913; los artículos 40 y 41 de la Ley N° 19.880; las Circulares UAF N° 49, de 2012 y 53 de 2015; el Decreto Supremo N° 910, de 2022, del Ministerio de Hacienda; la Resolución Exenta D.J. N° 117-004-2023 de la Unidad de Análisis Financiero y las presentaciones del sujeto obligado **Inmobiliaria Altas Cumbres S.A.**; y,

CONSIDERANDO:

Primero) Que, la Unidad de Análisis Financiero por Resolución Exenta N° 117-004-2023, de 5 de enero de 2023, formuló cargos e inició un proceso sancionatorio en contra del sujeto obligado **Inmobiliaria Altas Cumbres S.A.**, ya individualizado en el presente proceso infraccional, por no dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en las instrucciones de carácter general que ha impartido esta Unidad de Análisis Financiero.

Segundo) Que, el 17 de febrero de 2023, se notificó personalmente a don **Marco Antonio Sepúlveda Biermann**, representante legal del sujeto obligado **Inmobiliaria Altas Cumbres S.A.**

Tercero) Que, el 2 de marzo de 2023, el sujeto obligado presentó un escrito formulando descargos, solicitando en subsidio la disminución de la multa al mínimo aplicable o al que sea considerado apropiado, además de acompañar documentos y acreditar personería.

Cuarto) Que, mediante Resolución Exenta D.J. N° 117-112-2023, de 12 de mayo de 2023, se tuvieron por presentados los descargos y las alegaciones subsidiarias; se tuvieron por acompañados los documentos, y por acreditada la personería.

Esta resolución fue notificada mediante carta certificada depositada en el domicilio del sujeto obligado el 19 de mayo de 2023, según da cuenta el expediente administrativo.

Quinto) Que, mediante presentación de 31 de mayo de 2023, el sujeto obligado acompañó los siguientes documentos:

- 1) Instrumento privado de 25 de mayo de 2023.
- 2) Copia de Formato de Fichas de cliente.

- 3) Copia de reglamento Interno de orden, Higiene y Seguridad, de Inmobiliaria Altas Cumbres S.A.
- 4) Copia de Anexo de contrato, sobre Materias Prevención de lavado de Activos y Financiamiento del Terrorismo.
- 5) Borrador Código de Ética propuesto al Directorio.
- 6) Copia de Acta de Sesión de Directorio de Inmobiliaria Altas Cumbres S.A.
- 7) Copia Manual de Prevención de lavado de Activos y Financiamiento del Terrorismo, versión 2023.

Sexto) Que, considerando los cargos formulados, y las defensas y alegaciones esgrimidas por **Inmobiliaria Altas Cumbres S.A.**, en sus presentaciones, revisados los antecedentes y pruebas rendidas en conformidad con las reglas de la sana crítica, cabe considerar lo siguiente:

a. **Incumplimiento a lo dispuesto en el párrafo final del numeral 2, del Título III de la Circular N° 49, de 2012, modificado por el artículo primero de la Circular N° 59, de 2019; en cuanto al deber de actualizar la ficha de cliente anualmente o cuando existan cambios relevantes.**

Este cargo se fundamenta en lo señalado en el Informe de Verificación de Cumplimiento N° 43/2022, elaborado por la División de Fiscalización y Cumplimiento de la Unidad de Análisis Financiero, basado en los antecedentes que los funcionarios de este Servicio tuvieron a la vista y en cuya virtud arribaron a la conclusión de que existiría en principio un incumplimiento a la normativa.

En efecto, durante la fiscalización realizada se solicitó a la empresa una muestra de 25 clientes, 23 personas naturales y dos personas jurídicas, y que se aportara respecto de estas antecedentes relativos a la actualización anual de la información contenida en las fichas de clientes. Sobre el punto, el sujeto obligado **Inmobiliaria Altas Cumbres S.A.** no aportó ningún antecedente, ante lo que es dable establecer que a la fecha de la fiscalización, la empresa en referencia no aplicaba las medidas de debida diligencia descritas.

Por tanto, teniendo en consideración los antecedentes recopilados en el Informe de Verificación de Cumplimiento N° 43/2022, cabe formular cargo por este eventual incumplimiento.

Descargos

Sobre el particular, el sujeto obligado manifiesta que *"...Inmobiliaria Altas Cumbres S.A. ha intentado cumplir estrictamente y en todo momento con lo que se ha dispuesto en la legislación vigente, prueba de ello fue rápido actuar del sujeto obligado para responder los requerimientos que se le efectuaran"*. Ahora bien, en lo que se refiere propiamente a la solicitud de documentos a los clientes sostiene: *"Además, todos los datos de la ficha de clientes se actualizan regularmente, aunque no quede registro de ello, por cuanto el sistema de seguimiento de clientes, conocido como Plan OK, no genera reportes que den cuenta de los cambios efectuados"*.

En este orden ideas y atendidas las características del negocio inmobiliario, la actualización de los datos de los clientes debe realizarse a lo menos en dos situaciones “1. *Cuando el cliente suscribe la promesa de compraventa*; 2. *Cuando el cliente suscribe la escritura pública de compraventa*.” Así, el sujeto obligado tendría que revisar los antecedentes de los clientes en ambas circunstancias.

Análisis

Los descargos del sujeto obligado refieren la manera en que gestionaría y administraría las fichas de cliente, actualizando sus datos a lo menos en dos oportunidades, a saber, al momento de suscribir la promesa de compraventa y al momento de suscribir el contrato de compraventa. Al expediente se han aportado imágenes del sistema Plan OK., en los que efectivamente se advierte una ficha de cliente con diversos campos.

Por otro lado, la imputación formulada por este Servicio se fundamenta en la ausencia de antecedentes sobre la actualización de las fichas, ya sea anualmente o ante cambios relevantes. Tomando en consideración la naturaleza de la actividad económica del fiscalizado, lo señalado en cuanto a que los datos se actualizan con la suscripción de la promesa y luego con la compraventa resulta razonable, pero esta declaración no es verificable ni acreditable por medio alguno, y la propia empresa sostiene que su sistema no tiene la capacidad para dejar registro de las modificaciones y actualizaciones que realiza.

De este modo, la empresa cuenta con un sistema para recopilar información y mantener fichas de clientes, no obstante, ese sistema carece de la capacidad para dejar constancia de las actualizaciones de tal modo que resulta imposible para este Servicio tener por acreditada la alegación de la empresa en cuanto a su actualización de datos en los dos momentos señalados.

En atención a lo anterior, y considerando que el sujeto obligado cuenta con un sistema para registrar a sus clientes y mantener ficha de los mismos, el reproche dice relación exclusivamente con la actualización y la incapacidad de acreditar el cumplimiento de la obligación.

Conclusión.

Por tanto, teniendo a la vista los antecedentes recopilados en el Informe de verificación de Cumplimiento, lo manifestado en los descargos y la prueba aportada, en aplicación de las reglas de la sana crítica se tendrá por acreditado el presente cargo infraccional.

b. Incumplimiento a lo dispuesto en el Título IV, letra a) de la Circular UAF N° 49, de 2012, en relación a la obligación de implementar y ejecutar medidas de debida diligencia, entre ellas establecer sistemas apropiados de manejo del riesgo para determinar si un posible cliente un cliente o el beneficiario final es o no una Persona Expuesta Políticamente (PEP).

Este cargo se fundamenta en lo señalado en el Informe de Verificación de Cumplimiento N° 43/2022, elaborado por la División de Fiscalización y Cumplimiento de la Unidad de Análisis Financiero, fundado en los antecedentes que los

funcionarios de este Servicio tuvieron a la vista, y en cuya virtud arribaron a la conclusión de que existiría en principio un incumplimiento a la normativa.

En efecto, durante la fiscalización la empresa manifestó que identificaba a sus clientes PEP a través de una declaración e indicó que no tenía clientes PEP. En atención a lo anterior, se les solicitaron las declaraciones para una muestra de 23 clientes, y para 19 de ellos no aportó la referida declaración.

Junto con lo anterior, cabe consignar que revisados en bases de datos la muestra de clientes aportados por el fiscalizado, se identificó a 2 clientes PEP no registrados como tal por la empresa.

NOMBRE CLIENTE	RUT CLIENTE	FECHA DE INGRESO	REVISIÓN CALIDAD DE PEP SEGÚN UAF
D.F.P.R.	10.066.XXX-X	30-10-2020	Director Regional, SERVIU de Magallanes y la Antártica Chile, región de Magallanes y la Antártica Chilena, periodo 01-03-2019 al 02-03-2022.
S.M.I.G.	8.905.XXX-X	26-02-2020	Directora Regional, Superintendencia de Educación, región de Magallanes y la Antártica Chilena, periodo 03-01-2019 al 05-05-2022.

Por tanto, teniendo en consideración los antecedentes recopilados en el Informe de Verificación de Cumplimiento N° 43/2022, cabe formular cargo por este eventual incumplimiento.

Descargos.

Respecto de este cargo, el sujeto obligado manifiesta lo siguiente: *“A este respecto, se puede señalar que una de estas personas no llegó siquiera a ser cliente de la inmobiliaria, sino que sólo fue un prospecto de tal, razón por la cual no se pudo terminar el proceso de recabar toda la información que se requiere previo a formalizar la promesa de compraventa de una propiedad. Esto da cuenta de la transparencia con la que el sujeto obligado trató de actuar durante la Fiscalización, incluyendo en las bases de datos incluso a quienes, pese a que finalmente no llegaron a establecer un vínculo contractual que permitiese exigirle la información requerida por la UAF, sí se encontraban en nuestra base de datos de clientes”.*

Análisis.

El presente cargo infraccional presenta dos elementos fundantes: por un lado, la ausencia de declaraciones PEP para 19 casos de una muestra de 23; y, en segundo lugar, la detección de dos personas identificadas en dicha calidad, conformándose así una imputación por no ejecutar medidas de manejo de riesgo para la identificación de los beneficiarios finales. Por su parte, el sujeto obligado en sus descargos se refiere únicamente a los dos casos de PEP identificados, argumentando que uno de ellos ni siquiera llegó a ser cliente de la empresa.

Pues bien, todos los sujetos obligados deben contar e implementar políticas de manejos de riesgo para la identificación de clientes y posibles clientes que tengan la calidad de PEP. Estas políticas deben aplicarse en la realidad y encontrarse acordes con las capacidades y tamaño de cada sujeto obligado. En concreto, **Inmobiliaria Altas Cumbres S.A.** manifestó que contaba con la política de solicitar a sus clientes una declaración, y requerida una muestra de 23 clientes, no aportó la información para 19 de estos. Junto con lo anterior,

manifestó que no tenía clientes PEP, pero en el proceso de fiscalización se identificaron dos personas con dicha calidad, lo que corrobora la falta de aplicación del procedimiento.

En cuanto lo señalado en el descargo de la empresa relativo a que una de las personas no alcanzó a ser cliente, aun no tomando en consideración dicho nombre, no se altera la constatación realizada por los fiscalizadores en cuanto a la ausencia de declaraciones para un importante número de clientes. Atendido que la propia empresa manifestó que identifica a sus clientes PEP a través de dichas declaraciones, al no contar con las mismas, se da cuenta de la falta de aplicación de la política y gestión del riesgo de los clientes y potenciales clientes PEP.

Conclusión.

En atención a los antecedentes recopilados en la fiscalización, la formulación de cargos y los descargos deducidos por el sujeto obligado, se puede manifestar que estos últimos no tienen la aptitud de controvertir el cargo formulado, no existiendo tampoco en el expediente administrativo antecedentes que tengan dicha aptitud, por lo que en aplicación de las reglas de la sana crítica se tendrá por acreditado el cargo formulado y a su respecto se aplicará la sanción de multa y amonestación escrita.

c. Incumplimiento a lo previsto en el literal ii) del Título VI de la Circular UAF N° 49 de 2012, en cuanto a la obligación de contar con un manual de prevención en materia de Lavado de Activos y Financiamiento del Terrorismo (LA/FT) que incluya todos los contenidos mínimos y se encuentre actualizado.

Este cargo se fundamenta en lo señalado en el Informe de Verificación de Cumplimiento N° 43/2022, elaborado por la División de Fiscalización y Cumplimiento de la Unidad de Análisis Financiero, fundado en los antecedentes que los funcionarios de este Servicio tuvieron a la vista y en cuya virtud arribaron a la conclusión de que existiría en principio un incumplimiento a la normativa.

En efecto, revisado el manual de prevención aportado por el sujeto obligado, se observa que dicho documento no incorpora la normas y pautas éticas de comportamiento de los trabajadores que corresponde a un contenido mínimo. Por otro lado, el manual acompañado incorpora las señales de alerta publicadas por este Servicio el año 2010, siendo que la última actualización de las mismas corresponde a octubre de 2021.

Por tanto, teniendo en consideración los antecedentes recopilados en el Informe de Verificación de Cumplimiento N° 43/2022, cabe formular cargo por este eventual incumplimiento

Descargos.

Sobre el particular, sostiene el sujeto obligado que *“Al respecto, se puede informar que el Manual de Prevención de lavado de Activos y Financiamiento del Terrorismo, así como el Reglamento Interno de Orden Seguridad e Higiene sí consideran normas y pautas éticas de comportamiento de los trabajadores y que éste sí se encuentra actualizado , pudiendo citarse, como prueba de ellos los puntos específicos que tanto*

el Manual como el Reglamento establecen normas obligatorias de conducta a los trabajadores respecto de este punto...”.

A continuación, el sujeto obligado cita su Manual de Prevención, en particular las páginas 6, 10, 12 y 20, donde constan referencias a las pautas éticas, a las responsabilidades de los miembros de la empresa, etc. Renglón seguido, sostiene que realizó modificaciones a los contratos de trabajo en atención a las modificaciones en la ley de responsabilidad penal de las personas jurídicas.

Concluye indicando “...podemos señalar respecto de las señales de alerta, que si bien no se encontraban detalladas en Manual de Prevención de Lavado de Activos y Financiamiento del Terrorismo –documento que a la fecha se encuentra actualizado y que considera todas las restantes materias instruidas mediante circulares–, estas son igualmente abordadas por la empresa, y por otra, a través del Modelo de Prevención del delito que tiene implementado la empresa, y Modelo que también cuenta con una política actualizada y capacitaciones que se efectúan a todos los miembros de la organización.”

Análisis

Como se puede apreciar, el cargo considera dos elementos de imputación: en primer lugar, la ausencia de contenidos relacionados a las pautas éticas de comportamiento en materia de prevención de LA/FT; y en segundo lugar, la falta de actualización evidenciada en la utilización de señales de alerta del año 2010.

En cuanto al primer elemento del cargo, el sujeto obligado aporta citas textuales de su manual de prevención que dan cuenta de la existencia de principios básicos obligatorios, que en concreto corresponden a pautas éticas y están relacionadas con prevención de LA/FT. En síntesis, la empresa ya contaba en su Manual de Prevención con pautas éticas relacionadas a la prevención del LA/FT.

En cuanto al segundo elemento del cargo, relativo a las señales de alerta, el sujeto obligado se ha limitado a manifestar que su manual no contenía todas las señales de alerta, pero que eran abordadas en capacitaciones y en el modelo de prevención de delitos. Cabe consignar que el año 2021, la Unidad publicó la versión más reciente de las señales de alerta, y el sujeto obligado mantenía en el Anexo IV de su manual, las correspondientes al año 2010.

Conclusión.

Teniendo a la vista los antecedentes recopilados en la fiscalización, lo señalado y aportado con los descargos, en aplicación de las reglas de la sana crítica, se concluye que el manual de prevención si contaba con pautas éticas de comportamiento, pero efectivamente no estaba actualizado, elemento del cargo que se considera acreditado.

Sin perjuicio de todo lo anterior, **Inmobiliaria Altas Cumbres S.A.** a través de su presentación de 31 de mayo acompaña una versión 2023 del Manual de Prevención y un Borrador de Código de Ética, mostrando su voluntad de dar cumplimiento a sus obligaciones, antecedentes que serán tomados en consideración al momento de resolver el presente procedimiento sancionatorio, a modo de aminorante de responsabilidad, motivo por el cual este incumplimiento únicamente será sancionado con amonestación escrita.

Séptimo) Que, los hechos descritos en los considerandos precedentes son constitutivos de infracciones de carácter leve, según lo señalado en la letra a), del artículo 19 de la ley N° 19.913.

Octavo) Que, las conductas acreditadas pueden ser sancionadas, de acuerdo a lo dispuesto en el número 1 del artículo 20 de la ley N° 19.913, desde una amonestación por escrito a una multa de hasta UF 800 (ochocientas Unidades de Fomento) para las infracciones leves.

Noveno) Que, tal como lo dispone el artículo 19 inciso primero de la ley N° 19.913, para la imposición de la sanción dispuesta por la presente resolución exenta, se debe tomar en especial y estricta consideración en primer lugar la gravedad y consecuencias de las omisiones en los que se han fundado los cargos materia de estos autos infraccionales, y la capacidad económica del sujeto obligado.

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

RESUELVO:

1.- A la presentación de 31 de mayo de 2023, **téngase por acompañados** los documentos individualizados en el considerando quinto de la presente resolución exenta.

2.- **DECLÁRASE** que **Inmobiliaria Altas Cumbres S.A.**, ha incurrido en los hechos infraccionales señalados en la letra a), b) y c) de la Resolución Exenta D.J. N° 117-004-2023, de formulación de cargos, según los razonamientos contenidos en la presente resolución exenta.

3.- **SANCIÓNESE** al sujeto obligado a **Inmobiliaria Altas Cumbres S.A.**, con una amonestación escrita sirviendo como tal la presente resolución exenta, y una multa a beneficio fiscal de UF 20 (veinte Unidades de Fomento).

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 inciso 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.- **SE HACE PRESENTE**, que sólo una vez que se encuentre ejecutoriada la presente resolución sancionatoria, se procederá a la comunicación a la Tesorería General de la República de la multa impuesta por la misma, encontrándose a partir de dicho momento disponible para su pago en línea en el sitio web de la Tesorería General de la República, www.tesoreria.cl, o en las oficinas provinciales o regionales de dicho Servicio.

7.- **DÉSE** cumplimiento en su oportunidad, a lo dispuesto en el artículo 25 de la Ley N° 19.913, si procediere.

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

Anótese, agréguese al expediente y archívese en su oportunidad.


CARLOS PAVEZ TOLOSA
Director

Unidad de Análisis Financiero

JPC/AMT