

RES. EXENTA D.J. N° 113-087-2019

ROL N° 033-2018

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

Santiago, 8 de febrero de 2019

**VISTOS:** Lo dispuesto en la Ley N° 19.913; los artículos 40 y 41 de la Ley N° 19.880; las Circular UAF N° 49, de 2012; el Decreto Supremo N° 253, de 2016, del Ministerio de Hacienda; la Resolución Exenta D.J. N° 112-137-2018 de la Unidad de Análisis Financiero y la presentación de **Mardones Propiedades Limitada**;

**CONSIDERANDO:**

**Primero)** Que, la Unidad de Análisis Financiero por Resolución Exenta N° 112-137-2018, de fecha 13 de marzo de 2018, formuló cargos e inició un proceso sancionatorio en contra del sujeto obligado **Mardones Propiedades Limitada**, ya individualizado en el presente proceso infraccional, por no dar cumplimiento a las disposiciones de carácter general que ha impartido esta Unidad de Análisis Financiero.

**Segundo)** Que, con fecha 19 de marzo de 2018, se notificó personalmente al sujeto obligado, la resolución exenta individualizada en el considerando anterior.

**Tercero)** Que, con fecha 3 de abril de 2018, y encontrándose dentro del plazo legal, el sujeto obligado presentó un escrito de descargos y acompañó el documento denominado "Aspectos prácticos para Recordar y Cumplir con la Normativa Exigida por la Unidad de Análisis Financiero (UAF)".

**Cuarto)** Que, atendido el estado de tramitación de los presentes autos infraccionales, y de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 8° de la ley 19.880, corresponde dictar la respectiva resolución de término mediante la que se establezca la efectividad de los hechos que sustentan los cargos formulados por este Servicio mediante la Resolución Exenta D.J. N° 112-073-2018, determinando en consecuencia si corresponde aplicar alguna sanción al sujeto obligado **Mardones Propiedades Limitada**.

**Quinto)** Que, considerando los cargos formulados por este Servicio, teniendo presente también las afirmaciones realizadas por el sujeto obligado **Mardones Propiedades Limitada** en sus descargos, analizando asimismo los antecedentes y demás probanzas incorporadas al referido procedimiento de acuerdo a las normas de la sana crítica, se establecen en los siguientes considerandos los razonamientos y conclusiones que se señalan:

## I. Cuestiones Preliminares.

De manera preliminar manifiesta el sujeto obligado que los eventuales incumplimiento en los que ha incurrido serían producto de un error derivado de la falta de conocimiento, y que además confiaban en el control que sobre las materias reguladas realizaban otras entidades, manifestando al respecto *"En efecto, confiábamos que bastaba con el control que sobre las materias efectúan las otras instituciones que participan en el tema inmobiliario, esto es: los bancos, notarios y conservadores"*.

Continúa señalando que *"En la inmensa mayoría de los casos, los pagos de los clientes se efectúan en notaría al firmar las compraventas, razón por lo que entendíamos que en ese momento correspondía al notario verificar el cumplimiento y bastaba con los formularios que el cliente firma en esa instancia"*.

A continuación expresa que por ser miembros de ACOP CAMARA NACIONAL DE SERVICIOS INMOBILIARIOS A.G., entendían que al regirse con el documento definido por dicha organización, estaban dando cumplimiento cabalmente a las obligaciones que impone la UAF.

Como puede advertirse de lo señalado preliminarmente por el sujeto obligado, no controvierte los cargos formulados por este Servicio, sino que se manifiesta que los eventuales incumplimiento se deben al desconocimiento que tenía la empresa del real alcance de las obligaciones que emanan de la ley 19.913 y de las circulares dictadas por este Servicio. Además, plantea que asumían que habiendo otras entidades también involucradas en las operaciones inmobiliarias en las que ellos participan, estas eran suficiente.

Sobre esto cabe puntualizar al sujeto obligado que las obligaciones que emanan de la ley 19.913 y de la normativa dictada por esta Unidad son indelegables, y cada sujeto obligado está compelida a su cumplimiento sin que resulte relevante si existen otras instituciones que reporten los mismos hechos.

## II. Cargos Formulados en la Resolución Exenta

### D.J. N° 113-173-2018.

a. 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 sistemas apropiados de manejo de riesgo para determinar si un posible cliente, un cliente o el beneficiario final es o no una Persona Expuesta Políticamente (PEP).

Este cargo se fundamentó en lo señalado en el Informe de Verificación de Cumplimiento N° 85/2017, 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 UAF.

En efecto, durante la fiscalización el oficial de cumplimiento manifestó que el sujeto obligado **Mardones Propiedades Ltda.**, no cuenta con un procedimiento de debida diligencia del cliente que le permita la detección de clientes, posibles clientes o beneficiarios finales que tengan la calidad de Personas Expuestas Políticamente (PEP). Efectivamente, solicitados antecedentes sobre esta materia, en el Acta de Recepción/Entrega de Documentación, de fecha 26 de septiembre de 2017, expone que no exhibió ni entregó antecedentes relativos a la implementación de esta obligación. Además, lo anterior fue corroborado por el Oficial de Cumplimiento, que suscribió el Acta de Fiscalización N° 85 de 2017, y expuso en el espacio dispuesto para observaciones lo siguiente "*Se ejecutará*".

Respecto de este incumplimiento expone el sujeto obligado que "*Sobre este punto reiterar lo señalado previamente en orden a que ha existido un error involuntario derivado de la falta de comprensión sobre el alcance de las gestiones que corresponden a nuestra empresa respecto a la normativa de la Unidad de Análisis Financiero y que hemos corregido. En efecto confiábamos que bastaba con el control que sobre las materias efectúan las otras instituciones con las que se trabaja el tema inmobiliario, esto es: los bancos, notarios y conservadores. En términos prácticos los clientes al firmar las compraventas firmaban también sus declaraciones en las notarías y con ese hecho entendíamos que quedaba cumplida la obligación de ese cliente (rut).*".

Como puede advertirse de lo manifestado por el sujeto obligado en sus descargos, de su parte no existe controversia al cargo formulado, sino que más bien existía de su parte un desconocimiento de las obligaciones que impone la Unidad, y en este sentido su incumplimiento se debería más bien a un error.

En cuanto al control que hacen otros sujetos obligados de las obligaciones que emanan de la Unidad, es preciso hacer notar al sujeto obligado **Mardones Propiedades Ltda.**, que las obligaciones que emanan de la ley 19.913 y sus circulares complementarias deben ser cumplidas por cada sujeto obligado, no siendo delegables y sin importar cuántas otras entidades concurren o estén también obligadas a reportar. Así, aunque los bancos y las notarías se encuentren obligadas a reportar en caso de operaciones inmobiliarias, también los corredores de propiedades o agente inmobiliarios que participen en las operaciones se encuentran obligados, con total independencia de los deberes de las otras entidades.

Por tanto, teniendo presente los antecedentes recopilados en el Informe de verificación de Cumplimiento N° 85, de 2018, lo señalado por el sujeto obligado en sus descargos y los antecedentes que obran en el expediente administrativo, se tendrá por acreditado el cargo en cuestión.

b. Incumplimiento a lo dispuesto en el Título VIII de la Circular UAF N° 49, de 2012, en relación a la obligación de revisar y chequear permanentemente a sus clientes en los listados ONU, que individualiza a personas y entidades terroristas, y a lo dispuesto en la Circular UAF N° 54, de 2015, respecto de la obligación de contar con medios de verificación que permitan acreditar posteriormente el respectivo cumplimiento de dicha obligación.

Este cargo se fundamentó en lo señalado en el Informe de Verificación de Cumplimiento N° 85, de 2017, 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 UAF.

En efecto, durante la fiscalización el oficial de cumplimiento manifestó que el sujeto obligado **Mardones Propiedades Ltda.**, no revisa ni chequea a sus clientes en los listados ONU. Efectivamente, solicitados antecedentes sobre esta materia, en el Acta de Recepción/Entrega de Documentación, de fecha 26 de septiembre de 2017, expone que no exhibió ni entregó antecedentes relativos a la implementación de esta obligación. Además, lo anterior fue corroborado por el Oficial de Cumplimiento, que suscribió el Acta de Fiscalización N° 85 de 2017, y expuso en el espacio dispuesto para observaciones lo siguiente "*Se ejecutará*".

Respecto de este incumplimiento, **Mardones Propiedades Ltda.**, manifiesta escuetamente que "*Sobre este tema lamentamos no haber revisado los listados, correspondiente de la ONU, y solo podemos agregar que ya hemos implementado el procedimiento para su revisión*".

Como puede advertirse de lo señalado por el sujeto obligado en sus descargos, la empresa **Mardones Propiedades Ltda.**, no realizaba la revisión y chequeo de sus clientes en los listados ONU, y en este sentido durante la fiscalización realizada, manifestó a los fiscalizadores que implementaría la revisión y chequeo de los clientes en los listados. Así, resulta evidente que con sus alegaciones el sujeto obligado no controvierte el cargo formulado por este Servicio.

Por tanto, teniendo presente los antecedentes recopilados en el Informe de verificación de Cumplimiento N° 85 de 2018, lo señalado por el sujeto obligado en sus descargos, y los antecedentes que obran en el expediente administrativo, se tendrá por acreditado el cargo formulado.

c. Incumplimiento a lo previsto en el Título VI de la Circular UAF N° 49, de 2012, en cuanto a desarrollar y ejecutar planes de capacitación permanente a sus empleados.

Este cargo se fundamentó en lo señalado en el Informe de Verificación de Cumplimiento N° 85/2017, 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 UAF.

En efecto, durante la fiscalización el oficial de cumplimiento manifestó que el sujeto obligado **Mardones Propiedades Ltda.**, habría tenido actividades de capacitación en materia de Lavado de Activos y Financiamiento del Terrorismo, sin embargo no pudo precisar la fecha de realización, lugar, asistencia ni los materiales utilizados. Además, le fueron solicitados antecedentes sobre esta materia y en el Acta de Recepción/Entrega de Documentación, de fecha 26 de septiembre de 2017, se expone que no exhibió, ni entregó antecedentes relativos a la implementación de esta obligación. Además, lo anterior fue corroborado por el Oficial de Cumplimiento, que suscribió el Acta de Fiscalización N° 85 de 2017, y expuso en el espacio dispuesto para observaciones lo siguiente *"Se han realizado, pero sin dejar copia ni firma de asistente."*

Respecto de este punto manifiesta en sus descargos que *"Hemos efectuado varias capacitaciones, también entregamos instrucciones escritas respecto de ciertos aspectos normativos y de procedimientos, sin embargo, en esas oportunidades no hemos solicitado la firma de un acta a los asistentes"*.

Lo manifestado por el sujeto obligado respecto de este cargo infraccional dice relación con la existencia de gestiones o actividades de capacitación asociadas a las materias de lavado de activos y financiamiento del terrorismo, sin embargo por la propia manifestación del sujeto obligado, hecha presente durante la fiscalización y reiterada en los descargos recién extractados, las capacitaciones no se realizaban en los términos previstos en la normativa de esta Unidad, es decir con una periodicidad determinada, dejando registro de la asistencia y cubriéndose todos los temas señalados por las circulares.

Por tanto, teniendo presente los antecedentes recopilados en el Informe de Verificación de Cumplimiento N° 85 de 2018, las alegaciones del sujeto obligado y los antecedentes que obran en el expediente administrativo, se tendrá por acreditado el cargo infraccional.

d. Incumplimiento a lo dispuesto en el numeral ii) del Título VI de la Circular UAF N° 49, de 2012, relativo al deber de que el Manual de Prevención de Lavado de Activos y Financiamiento al Terrorismo describa los contenidos mínimos establecidos, haya sido puesto en conocimiento de todos los funcionarios y se encuentre actualizado.

Este cargo se fundamentó en lo señalado en el Informe de Verificación de Cumplimiento N° 85/2017, elaborado por la División de Fiscalización y Cumplimiento de la Unidad de Análisis Financiero, considerando 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 UAF.

En efecto, en relación al documento denominado "Aspectos Prácticos para recordar y Cumplir con la Normativa Exigida por la UAF", que corresponde al Manual de Prevención del sujeto obligado **Mardones Propiedades Ltda.**, el Informe de verificación de Cumplimiento plantea varias observaciones.

En primer lugar, el referido documento no incluye los contenidos obligatorios indicados en los numerales 4 y 5 de la Circular UAF N° 49, de 2012, relativo a contar con un procedimiento de aviso oportuno y reservado a la Unidad en caso de operaciones sospechosas, y en cuanto a contar con normas éticas y conducta del personal de la empresa.

Adicionalmente, el Manual no ha sido puesto en conocimiento de los funcionarios de la entidad, no habiendo sido traspasado en ningún formato, ni físico ni digital, según lo constatado en el Informe de Verificación de Cumplimiento.

Finalmente, el Manual de Prevención aportado por el sujeto obligado, no incorpora como contenido la prevención del financiamiento del terrorismo, en conformidad a lo que dispone la Circular UAF N° 54, de 2015, lo que da cuenta de que dicho manual no se encuentra actualizado.

Respecto de los elementos que componen este cargo, señala el sujeto obligado respecto del primer punto que *"Sobre este particular efectivamente existe un manual con el que se trabajaba y que se había entregado y comunicado al personal de la empresa, lamentablemente no se dejó constancia o no hemos encontrado aún el comprobante del mismo. Sin embargo, el manual existe y fue exhibido a los inspectores de la UAF estando incompleto"*.

Sobre esta primera cuestión, cabe señalar al sujeto obligado que en caso alguno se desconoce la existencia de un manual de prevención, pues tal como lo reconoce expresamente la resolución de formulación de cargos, la empresa contaba con dicho documento, sin embargo se observan algunas falencias asociadas a dicho documento. En primer lugar, se observa que no existe constancia y el sujeto obligado lo reconoce, de la entrega material o de haber puesto en conocimiento de los empleados el manual de prevención, no constando en el expediente administrativo, ni entrega material ni electrónica del mismo.

Respecto del segundo elemento del cargo expone que *"Ya hemos actualizado el manual, y contiene las menciones pertinentes a la prevención del Lavado"*

*de Activos y Financiamiento al Terrorismo, el que fue puesto en conocimiento del personal de la empresa”.*

En cuanto al segundo elemento de la infracción, la falta de actualización y de algunos contenidos mínimos manifiesta el sujeto obligado que lo ha subsanado, incluyendo el tema relativo al financiamiento del terrorismo, y que además el documento habría sido puesto en conocimiento de los trabajadores de la empresa. De este modo, reconoce las observaciones formuladas durante la fiscalización, y a su respecto plantea su corrección.

En concordancia con todo lo señalado, en atención a los antecedentes que constan en el informe de verificación de Cumplimiento N° 85, de 2018, lo señalado por el sujeto obligado en sus descargos y los antecedentes que obran en el expediente administrativo, se tendrá por acreditado el cargo formulado.

**Sexto)** Que, como cierre de su presentación, el sujeto obligado plantea varias observaciones, en primer lugar solicita se considere “el largo historial” de cumplimiento de la obligación ROE, la existencia de manuales y procedimientos, los que incompletos muestran acciones tendientes al cumplimiento. Como tercer punto indica que siendo una empresa pequeña, no cuenta con los recursos, medios físicos y personal para enfrentar los desafíos normativos en los mismos niveles que las grandes empresas.

Luego solicita que se tenga en consideración lo previsto *“en el art. 19 de la ley 19.913 referido a la considerar la menguada capacidad económica en que nos encontramos, derivada de años de crisis en el sector inmobiliario, lo que ha reducido considerablemente las ventas especialmente el año pasado el que nos ha dejado con pérdidas”.*

Por último, concluye señalando que su intención es implementar y dar cumplimiento a toda la normativa UAF.

En cuanto al cumplimiento de las obligaciones ROE hacemos presente al sujeto obligado que la remisión de los mismos es un deber de todos los sujetos obligados, y su cumplimiento no puede considerarse como un elemento atenuante respecto de la eventual responsabilidad por el incumplimiento de otras normas. En cuanto a las capacidades materiales del sujeto obligado, le hacemos notar que las normas dictadas por esta Unidad no pretenden generar costos adicionales a la operación de las empresas, y ni tampoco que todas las empresas cumplan de la misma manera, debiendo cada una determinar la manera en atención a sus capacidades y estructura.

En lo que dice relación a la existencia de manuales y procedimientos, cabe hacer notar que tal como se expone respecto de cada uno de los cargos, dichos antecedentes ya han sido tomados en consideración. Por su parte, la voluntad de implementar las mejoras y ajustes al sistema preventivo es un punto que se tomará en consideración al momento de imponer la sanción correspondiente.

Por último, en concordancia con lo previsto en el artículo 19 de la ley, se tendrá en especial consideración la capacidad económica del sujeto obligado,

en base a los antecedentes aportados por el propio sujeto obligado en la fiscalización realizada y que obran en el expediente administrativo.

**Séptimo)** Que, los hechos descritos en los considerandos precedentes son constitutivos de infracciones de carácter leve, de acuerdo a 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).

**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 ha tomado 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.

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

**RESUELVO:**

1. **TÉNGASE** por presentados los descargos, y por acompañado el documento individualizado en el considerando tercero.

2. **DECLÁRASE** que el sujeto obligado **Mardones Propiedades Limitada** ha incurrido en los incumplimientos señalados en el Considerando Cuarto de la Resolución Exenta D.J. N° 112-137-2018 de formulación de cargos, por los razonamientos expuestos en el Considerando Sexto de la presente Resolución Exenta.

3. **SANCIÓNESE** con amonestación escrita, sirviendo como tal la presente resolución, y una multa a beneficio fiscal de UF 20 (Veinte Unidades de Fomento) al sujeto obligado **Mardones Propiedades Limitada**.

4. **SE HACE PRESENTE**, de acuerdo a lo señalado por el número 8 del artículo 22 de la Ley N° 19.913, que 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 referido en el artículo 23, de la Ley N° 19.913.

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 precedentemente.

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.

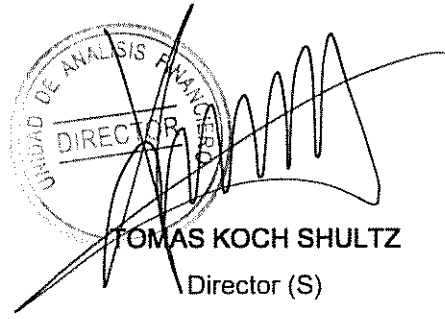
6. **SE HACE PRESENTE**, que sólo una vez que se encuentre ejecutoriada la presente resolución sancionatoria, se procederá a la comunicación a la Tesorería General de la República de la multa impuesta por la misma, encontrándose a partir de dicho momento disponible para su pago en línea en el sitio web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

7. **DÉSE** cumplimiento, una vez que se encuentre ejecutoriada la presente Resolución, con lo dispuesto en el artículo 25 de la Ley N° 19.913.

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.



  
**TOMAS KOCH SHULTZ**  
Director (S)  
Unidad de Análisis Financiero

