

SEÑALES DE ALERTA

ÁREA VENTAS EMM

Con el objeto de prevenir que ocurran situaciones de Lavado de Activos o de Financiamiento del Terrorismo dentro de las operaciones habituales del giro de la Inmobiliaria, se informa la siguiente nómina de señales de alerta de este tipo de situaciones.

- Que el cliente compre bienes inmuebles pagando parte del precio (pie o saldo de precio) o la totalidad del mismo con dinero efectivo.
- Que el cliente compre bienes inmuebles a nombre de inversionistas extranjeros, utilizando fondos que vienen desde el exterior.
- Detectar que el cliente presenta antecedentes, datos y/o documentación falsa o aparentemente falsa o no fidedigna.
- Que el cliente represente a terceros e intente ocultar la identidad del verdadero comprador del inmueble.
- Que el cliente compre un determinado bien inmueble que no coincida con la capacidad real de pago o perfil del cliente.
- Adquisición de bienes inmuebles por parte de personas jurídicas con escaso capital o sin capacidad económica suficiente como para solventar la operación.
- Cliente pretende adquirir bienes con fondos cuyo origen es inusual, como fondos obtenidos de personas desconocidas, depósitos en efectivo o giros provenientes de fuentes inusuales o de países de alto riesgo.

La siguiente nómina de señales de alerta es una recomendación mínima y no taxativa elaborada por la UAF y contenidas en sus Guías de Señales de Alerta de los años 2010, 2015 y 2021:

1. Relacionadas con el comportamiento del cliente (conozca a su Cliente)

- 1.1 Operaciones que no se condicen con la capacidad económica y perfil del cliente.
- 1.2 Cambio repentino del comportamiento financiero de un cliente sin justificación aparente.
- 1.3 Cliente indica una dirección que coincide con el domicilio de otro negocio diferente al que declaró desarrollar, o se ajusta a la ocupación declarada.
- 1.4 Cliente que al momento de realizar una operación se rehúsa o evita entregar información acerca de su actividad, acreencias o capacidad financiera.
- 1.5 Cliente que al efectuar una operación elude o definitivamente se rehúsa a entregar información respecto a propósito, origen y destino de los fondos.
- 1.6 Cliente que realiza transacciones de elevado monto y no declara un empleo remunerado o actividad acorde que justifique los montos involucrados .

- 1.7 Cliente que realiza un alto número de depósitos durante el mismo día, utilizando distintas cajas o sucursales de una misma entidad financiera.
- 1.8 Cliente que presiona e insiste en que una determinada operación se realice con extrema rapidez, evitando trámites predefinidos y sin justificar el motivo del apremio.
- 1.9 Cliente que sin justificación evita presentarse en la entidad con la que está realizando una transacción, llegando incluso a nombrar representantes o intermediarios encargados del manejo de sus inversiones.
- 1.10 Cliente que se rehúsa a recibir correspondencia o estados de cuenta, los retira personalmente o lo hace esporádicamente.
- 1.11 Clientes cuya dirección para envío de correspondencia y estados de cuenta se encuentra en el extranjero o corresponda a una casilla de correo.
- 1.12 Cliente que periódicamente realiza transferencias desde su cuenta personal a cuentas de instituciones financieras en países considerados de alto riesgo financiero y/o de seguridad pública.
- 1.13 Cliente que en un corto período aparece como dueño de nuevos negocios o empresas, constituidas con capitales iniciales relevantes.
- 1.14 Cliente que en un corto período aparece como dueño de activos, los cuales representan un alto valor patrimonial.
- 1.15 Cliente que sin justificación aparente comienza a recibir transferencias desde el exterior por montos elevados y con alta periodicidad.
- 1.16 Cliente que entrega documentación incompleta, inconsistente o falsa al momento de realizar una determinada operación.
- 1.17 Cliente especialmente preocupado de los controles y supervisiones a las que se deben someter sus transacciones.
- 1.18 Cliente que se rehúsa o suspende una transacción al momento de ser requerido para que aporte información acerca de origen de los fondos involucrados.
- 1.19 Cliente que se rehúsa o suspende una transacción cuando se le informa que los antecedentes serán presentados a alguna entidad supervisora o reguladora.
- 1.20 Uso de alto volúmenes de dinero en efectivo en billetes de baja denominación para operaciones comerciales “normales”.
- 1.21 Cliente PEP que realiza operaciones inusuales en relación con sus ingresos.
- 1.22 Cliente solicita créditos o alguna otra operación presentando antecedentes de respaldo como contratos, comprobantes o cualquier otro documento en un idioma distinto al español, cuya veracidad no sea acreditable.
- 1.23 Que se tome conocimiento por los medios de difusión pública u otro, según sea el caso, que un cliente está siendo investigado o procesado por el delito de lavado de activos, delitos precedentes o financiamiento del terrorismo.
- 1.24 Cliente proveniente de país riesgoso, recepciona y remite fondos no acordes con su perfil conocido.
- 1.25 Cliente que al efectuar alguna operación siempre presenta una actitud o acto sospechoso.
- 1.26 Clientes que presentan documentos de identificación inusuales o en mal estado.
- 1.27 Cliente utiliza múltiples instrumentos financieros para pagar a una determinada entidad, sin que su actividad económica justifique esa diversidad de instrumentos.
- 1.28 Cliente que cambia frecuentemente sus datos tales como dirección, teléfono y ocupación, sin justificación aparente.

2. Relacionadas con operaciones de remesas de dinero

- 2.1 Transferencias solicitadas por un cliente y remitidas a sí mismo en otra sucursal o agencia.
- 2.2 Transferencias remitidas a diferentes países, con un mismo beneficiario y en corto período de tiempo.
- 2.3 Transferencias realizadas a varias personas, respecto a los cuales se detecta datos en común (dirección, teléfono, entre otros).
- 2.4 Recepción de fondos provenientes de distintos remitentes, respecto de los cuales se detecten datos en común (dirección, teléfono, entre otros).
- 2.5 Transferencias recibidas o enviadas si aparente razón comercial ni consistencia con los antecedentes conocidos del cliente.
- 2.6 Transferencias realizadas por montos exactamente bajo el umbral de registro.
- 2.7 Recepción o remisión reiterada de fondos desde o hacia países con altos niveles de producción y/o tráfico ilícito de estupefacientes.
- 2.8 Recepción de transferencias por alto montos, remitidas por empresas procesadoras de pagos en línea (paypal, money bookers, etc.), las cuales no aportan información acerca del remitidor.

3. Relacionadas con personas dedicadas a gestión inmobiliaria

Es indispensable que se manejen un adecuado conocimiento del cliente que incluya información de sus actividades, su comportamiento financiero y el propósito de su trabajo.

- 3.1 Compra de bienes inmuebles realizada en forma sucesiva para transferir la propiedad a diferentes personas o sociedades, en poco tiempo, sin una causa aparente.
- 3.2 Compras realizadas para terceros, que permitan el anonimato en la propiedad de los bienes.
- 3.3 Adquisiciones masivas de bienes inmuebles por personas determinadas y sin justificación aparente.
- 3.4 Compra de bienes inmuebles por personas no residentes en el país.
- 3.5 Compra de bienes inmuebles a nombre de inversionistas extranjeros, para lo cual se han empleado fondos provenientes del exterior.
- 3.6 Compra de bienes inmuebles a favor de menores de edad.
- 3.7 Compra de bienes inmuebles pagando la mayor parte del precio o la totalidad con dinero efectivo.
- 3.8 Compra de bienes inmuebles realizando el pago del pie inicial con dinero efectivo.
- 3.9 Compra de bienes inmuebles por personas con domicilio desconocido (usar como domicilio el de la oficina del abogado), con dirección exclusiva para correspondencia o con datos aparentemente falsos.
- 3.10 Indicios de que el comprador no actúa por su cuenta y que intenta ocultar la identidad del verdadero comprador.
- 3.11 Solicitud de realizar operaciones en condiciones o valores claramente diferentes a los del mercado.
- 3.12 Operaciones que no se ajustan a los propósitos que se especifican para realizarlas.
- 3.13 Operaciones que presentan incongruencias injustificables dado el perfil del cliente y el ámbito en el que este se desenvuelve regularmente.
- 3.14 Cliente que utiliza los servicios de un profesional para que actúe como su intermediario frente a entidades financieras, sin que exista una justificación para ello.
- 3.15 Solicitud de dividir operaciones o dividir los pagos de las mismas.
- 3.16 Inusual ofrecimiento de pagos en efectivo.
- 3.17 Sociedades inmobiliarias donde la principal fuente de ingresos sean las transferencias internacionales.

3.18 Cliente compra bienes de alto valor por parte de entidades con escaso capital, o sin aparente capacidad económica.

4. Relaciones con personas expuestas políticamente (PEP) nacionales o extranjeros

4.1 Utilización de intermediarios para realizar operaciones que por lo general no lo requieren, pudiendo tener como propósito ocultar identidad del PEP.

4.2 La persona realiza preguntas respecto de las políticas PEP, pudiendo tener como propósito ocultar la identidad PEP.

4.3 La persona se muestra reacia a proporcionar información respecto del origen de los fondos.

4.4 La información proporcionada por la persona no se condice con la información pública que se dispone, tales como declaraciones de patrimonio o remuneraciones oficiales publicadas.

4.5 Una persona extranjera que no es capaz de explicar la razón de sus negocios en el país.

4.6 Operaciones realizadas por una PEP de otro país en instituciones que usualmente no atienden clientes extranjeros o de alto valor.

4.7 La persona se encuentra facultada para tomar decisiones respecto de asignaciones de fondos, partidas presupuestarias o flujos de dinero.

4.8 PEP que figura o intenta ser registrada como autorizada para el manejo de una o varias cuentas corrientes de terceros, sin que exista un vínculo claro y justificado.

4.9 Depósitos o giros de grandes cantidades de dinero desde una cuenta bancaria asociada a una PEP, uso de cheques bancarios u otros instrumentos al portador para realizar pagos por montos elevados.

4.10 Cuando se dificulta la distinción entre los flujos de fondos personales y aquellos derivados de su actividad profesional.

4.11 La actividad financiera de la persona no se condice con su actividad profesional.

4.12 La persona realiza transferencias de fondos entre diferentes cuentas e instituciones financieras, sin una aparente razón de negocio.

4.13 La transaccionalidad de un determinado producto financiero se incrementa justo cuando la persona ha asumido una función pública de relevancia.

4.14 PEP de un país identificado, por una fuente creíble, como riesgoso por sus altos niveles de corrupción.

4.15 PEP posee la propiedad (parcial) o control sobre instituciones financieras.

4.16 PEP es director o propietario efectivo de una persona jurídica, la cual, a su vez, es cliente de una institución financiera o no financiera.

4.17 La transaccionalidad de un determinado producto financiero se incrementa justo cuando la persona ha asumido una función pública de relevancia.

4.18 PEP funcionario público de alta jerarquía que, en el ejercicio de su cargo, incrementa considerablemente su patrimonio personal, sin justificación aparente.

5. Relacionadas con el Financiamiento del terrorismo

5.1 Apertura de cuentas de instituciones financieras desde países, territorios o autoridades nacionales; países y territorios denominados como no cooperadores por el GAFI o la ONU).

- 5.2 Envío o recibo de fondos mediante transferencias internacionales desde o hacia países, territorios o jurisdicciones sometidos a especial seguimiento (por ejemplo: países cooperadores por el GAFI o la ONU).
- 5.3 Desarrollo de complejos esquemas transferencias internacionales de fondos de una persona a otra, como un medio para ocultar el origen y destino de los fondos, utilizando el ATM nacional e internacional para el retiro frecuente de dinero.
- 5.4 Transacciones que involucran divisas seguidas, dentro de un breve período, por transacciones electrónicas hacia o desde países, territorios o jurisdicciones sometidos a y territorios denominados como no cooperadores por el GAFI o la ONU).
- 5.5 Existencia de una o más cuentas comerciales a través de la (s) cual (es) se realiza un gran número de transferencias hacia y desde el exterior, y para la cual no parece existir un propósito comercial o económico suficientemente justificado particularmente cuando esta actividad se realiza desde o hacia países, territorios o jurisdicciones sometidos a especial seguimiento (por ejemplo: países designados por las autoridades nacionales; países y territorios denominados como no cooperadores por el GAFI o la ONU).
- 5.6 Uso de múltiples cuentas para recopilar y luego canalizar fondos hacia un pequeño número de beneficiarios extranjeros, particularmente cuando están ubicados en países, territorios o jurisdicciones sometidos a especial seguimiento (por ejemplo: países designados por las autoridades nacionales; países y territorios denominados como no cooperadores por el GAFI o la ONU).
- 5.7 Personas naturales y/o jurídicas (incluyendo socios, accionistas, directores, gerentes, etc.) que desarrollan actividades comerciales en Chile y que figuren en listas internacionales de alerta y exclusión (por ejemplo, Lista de Sanciones del Consejo de Seguridad de Naciones Unidas).
- 5.8 Personas naturales y/o entidades que, siendo sospechosas de haber estado involucradas en actos de terrorismo, utilizan las cuentas de terceros para realizar transferencias, depósitos o retiros desde o hacia el exterior.
- 5.9 Existencia de múltiples depósitos en efectivo en la cuenta personal de un tercero o de una persona jurídica (con o sin fines de lucro), descrito como "donaciones" o "contribuciones" a ayuda humanitaria o en términos similares.
- 5.10 Adhesión voluntaria o forzosa de empresas nacionales o extranjeras a redes de apoyo financiero de organizaciones terroristas, las cuales son extorsionadas y presionadas a modificar su estructura societaria (socios, capital social, participación, entre otros) a operar en territorios de especial seguimiento, a realizar movimientos de dinero que no guardan relación con su actividad económica, a malversar fondos públicos a través de licitaciones y aparente.
- 5.11 Creación y funcionamiento de organizaciones sin fines de lucro cuya actividad u objeto social no resulta justificado con las características del medio o lugar en donde opera, la recepción y el envío frecuente de dinero desde o hacia el exterior, el uso de los fondos no justificado en relación con el propósito para la que fue creada, inexistencia de la infraestructura necesaria para desarrollar sus actividades, recepción de aportes en dinero en efectivo para financiar sus operaciones internas y se vincula a personas externas que reciben o reenvían dineros a terceros.
- 5.12 Utilización de enlaces virtuales de transferencia entre cuentas bancarias tradicionales servicios de pagos anónimos (Money Services Business, monedas virtuales, intercambiadores de divisas digitales o canales de pago alternativo: e-cash, e-wallet) con la finalidad de estratificar los fondos de su fuente original e integrarlos en una o más cuentas mediante transferencias desde o hacia lugares que generan preocupación.
- 5.13 Utilización de enlaces virtuales de transferencia entre cuentas bancarias tradicionales y sitios de juegos en línea (particularmente los dedicados a crear y vender monedas virtuales y que promueven el anonimato de

los jugadores) con la finalidad de estratificar los fondos de su fuente original e integrarlos en una o más cuentas mediante transferencias desde o hacia lugares que generan preocupación.

5.14 Reportes de los medios de prensa nacional y extranjeros, en donde el titular de un producto/servicio financiero aparezca vinculado a organizaciones y/o actividades terroristas o que financian dichas actividades.

5.15 Uso de personas que transportan dinero en efectivo (o “cash couriers”), para transferir fondos desde una organización sin fines de lucro hacia áreas con actividad terrorista.

5.16 Existencia de información confiable que indica que una organización sin fines de lucro (o sus representantes) están relacionados con terceros que apoyan o están involucrados en actividades terroristas.

5.17 Organización sin fines de lucro que basan su existencia en la recepción de aportes provenientes de países considerados de elevado riesgo terrorista.

5.18 Organización sin fines de lucro con actividad local financiada principalmente con aportantes extranjeros, atomizados en diversos países a través del mundo.