

Manual de Prevención del Lavado de Activos Y Financiamiento del Terrorismo

VITAL INMOBILIARIA Y CONSTRUCCION Y TODAS SUS FILIALES INMOBILIARIAS

1. Objetivo

El propósito del presente manual consiste en establecer las directrices, normas y procedimientos de Vital Inmobiliaria y Construcción y todas sus filiales Inmobiliarias a sus directores y a sus trabajadores, deben adoptar en relación a la prevención del lavado de activos y financiamiento del terrorismo, concerniente al cumplimiento de las obligaciones establecidas en la **Ley N° 19.913 y circulares emitidas por la Unidad de Análisis Financiero (UAF)**.

Además, pretende establecer las políticas y procedimientos para evitar que las Empresas sean utilizadas o pueda participar en los delitos antes mencionados o en el financiamiento de actividades ilícitas o para dar apariencia de legitimidad a activos que emanen de dichos ilícitos.

2. Alcance

Este Manual es una guía y reglamentación para cada trabajador y ejecutivo de **Vital Inmobiliaria y Construcción y todas sus filiales Inmobiliarias**, independiente de su cargo. Por medio de este instrumento, las Empresas enseñan y entregan un marco teórico a todos los trabajadores, con el fin de dar cumplimiento a las obligaciones que impone la **Ley N° 19.913** y el correspondiente marco normativo.

Es responsabilidad de todos los trabajadores de **Vital Inmobiliaria y Construcción y todas sus filiales Inmobiliarias**, aceptar, conocer y cumplir de buena fe y cabalmente las disposiciones de este Manual.

Además, es deber de cada trabajador, denunciar de forma oportuna cualquier operación que, a juicio de éste, posea el carácter de sospechosa, para lo cual deberá hacer llegar dicha información al Oficial de Cumplimiento de la Sociedad.

3. Glosario de Términos y Conceptos

Lavado de activos (LA): Es la actividad mediante la cual se busca ocultar o disimular la naturaleza, origen, ubicación, propiedad o control de dinero y/o bienes obtenidos ilegalmente. Su finalidad es la de introducir en la economía activos de procedencia ilícita, dándoles apariencia de legalidad al valerse de actividades lícitas, lo que permite a delincuentes y organizaciones criminales disfrazar el origen ilegal de su producto, sin poner en peligro su fuente.-

Definiciones basadas en el “**Glosario de términos de Lavado de Activos y Financiamiento del Terrorismo**”, publicado en el sitio oficial de la UAF (www.uaf.cl)

Financiamiento del terrorismo (FT): Es cualquier forma de acción económica, ayuda o mediación que proporcione apoyo financiero a las actividades de elementos o grupos terroristas. Pese a que el objetivo principal de las entidades terroristas suele no ser financiero, ellos requieren fondos para poder realizar sus actividades.

Aun cuando el origen de los recursos obtenidos por dichos grupos sea legítimo, para ellos es importante ocultar la fuente y su uso, ya que de esta manera la actividad de financiamiento puede pasar inadvertida.

UAF: Unidad de Análisis Financiero. La UAF es el organismo responsable en Chile de prevenir e impedir el uso del sistema financiero y de otros sectores de la actividad económica en la comisión de los delitos de lavado de activos y financiamiento del terrorismo. Es un servicio público descentralizado, creado mediante la Ley N° 19.913, el 18 de diciembre de 2003. Su visión reside en ser

la institución referente en la prevención del lavado de activos y financiamiento del terrorismo, con el fin de contribuir a la estabilidad económica del país.

Operación Sospechosa: Es todo acto, operación o transacción que, de acuerdo con los usos y costumbres de la actividad de que se trate, resulte inusual o carente de justificación económica o jurídica aparente, sea que se realice en forma aislada o reiterada.

PEP: Son personas políticamente expuestas, esto es, chilenos o extranjeros que desempeñan o hayan desempeñado funciones políticas destacadas, hasta a lo menos un año de finalizado su ejercicio.

ROE: Reporte de Operaciones en Efectivo, de carácter obligatorio y el cual debe presentarse de manera semestral. Por medio de éste, los sujetos obligados a informar a la UAF detallan transacciones en dinero efectivo (esto es, papel moneda o dinero metálico) superiores a los US\$ 10.000 (Dólares Americanos) o su equivalente en pesos chilenos.

ROS: Reporte de Operaciones Sospechosas, de carácter obligatorio para los sujetos obligados de informar a la UAF, quienes deben enviarlo de inmediato cuando en el ejercicio de sus actividades económicas detecte indicios de operaciones sospechosas de lavado de activos o financiamiento del terrorismo.

4. Derechos y Deberes de la Sociedad

Derechos: Se deja establecido el derecho de la Sociedad a asumir que la información proporcionada por cualquier trabajador de Vital Inmobiliaria y Construcción y todas sus filiales Inmobiliarias, es entregada de buena fe, sin perjuicio de la responsabilidad legal de quien haga entrega de una información falsa en forma dolosa.

La información proporcionada de buena fe en conformidad a esta ley, eximirá de toda responsabilidad legal a quienes la entreguen.

Deberes:

1. Oficial de Cumplimiento: El inciso 4° del artículo 3° de la Ley N° 19.913, que crea a la UAF, impone la obligatoriedad de designar un funcionario responsable de relacionarse con la Unidad de Análisis Financiero, el cual es también denominado **oficial de cumplimiento** en diversos cuerpos normativos tanto nacionales como internacionales.

El oficial de cumplimiento es el encargado de coordinar las políticas y procedimientos de prevención y detección de operaciones sospechosas,

1. supervisar la aplicación de la normativa nacional vigente para la prevención del lavado de activos y el financiamiento del terrorismo y responsabilizarse por el cumplimiento de las obligaciones contenidas en la ley 19.313 y circulares emitidas por la UAF. En cumplimiento de lo anterior, es responsable del conocimiento, análisis y posterior envío a la UAF de toda operación sospechosa que le sea informada (**ROS**), como también de remitir al servicio los registros de operaciones.
2. efectivo superiores a US\$ 10.000 o su equivalente en otras monedas (**ROE**). Entre sus funciones, también se destaca el establecimiento y desarrollo de programas de capacitación y control en LA/FT.

2. ROS: Es deber de todos los trabajadores de la Sociedad, informar al oficial de cumplimiento sobre operaciones o actividades que consideren sospechosas. El oficial, por su parte, tiene la obligación de informar a la Unidad de Análisis Financiero, sobre cualquiera de estas denuncias mediante el reporte de operaciones sospechosas, acompañando la documentación fundante necesaria.

3. ROE: Es deber de la Sociedad informar semestralmente de toda operación de efectivo que supere los US\$ 10.000 (Dólares Americanos) o su equivalente en pesos chilenos.

4. Mantención de Registros: Es deber de la Sociedad mantener los registros especiales requeridos por la normativa dictada por la UAF, por un plazo mínimo de 5 años, incluyendo registro de transferencias electrónicas nacionales o transfronterizas que efectúe la Sociedad.

5. Reporte de Operaciones Sospechosas de Lavado de Activos (ROS)

Es obligación de la Sociedad, mediante el Oficial de Cumplimiento, de informar a la UAF de cualquier Operación Sospechosa que se haya reportado o detectado dentro de la organización, acompañando la documentación fundante necesaria.

5.1. ¿Cómo determinar cuándo una operación es sospechosa?

1. Debida diligencia y conocimiento del cliente: La Sociedad tiene el deber de mantener actualizados los datos y antecedentes de sus clientes, trabajadores y proveedores, a fin de prevenir los delitos de lavado de dinero y terrorismo. Estos datos deberán corroborarse, en los casos que el Oficial de Cumplimiento estime conveniente. Este concepto permite determinar un marco de comportamiento normal que servirá de referencia en la detección de aquello que se considere sospechoso.

Dentro de los datos mínimos a tener de cada uno de los colaboradores, se debe contar con: Nombre completo, Nacionalidad, RUT (pasaporte), dirección de contacto, teléfono de contacto, profesión, correo electrónico y actividad económica que realiza. Toda esa información debe conservarse por un plazo mínimo de 5 años y estar disponibles para la UAF cuando ésta los requiera.

En especial, la Sociedad debe implementar y ejecutar medidas especiales de debida diligencia y conocimiento del cliente respecto de las PEP.

2. No habitualidad: Es una transacción, aislada o permanente, que involucra una actividad anormal o no esperada del cliente, proveedor o trabajador y que carezca de justificación económica.

3. Ambos principios anteriormente expuestos se complementan (Coherencia actividad comercial), en consecuencia no toda operación inusual implica necesariamente una operación sospechosa.

Si un trabajador identifica una operación sospechosa la debe informar **al Oficial de Cumplimiento**. Para tales efectos, se ha creado un correo electrónico confidencial (**denuncia@cvital.cl**), en el cual se debe indicar todos los antecedentes de la operación observada. Finalmente, es el Oficial de Cumplimiento quien debe efectuar la denuncia ante la UAF. **El ROS, a diferencia del ROE, no considera periodicidad y se debe reportar en la medida que sean detectadas.** Reporte elaborado, el cual se debe realizar mediante la plataforma para dichos efectos en el portal web de la UAF, deberá contener la siguiente información:

- Identificación del reportado.
- Período de análisis.
- Descripción de la transacción. (Tipo, monto, fecha y forma de pago)
- Descripción de los hechos.

Dentro de las consideraciones a tener en cuenta dentro del reporte, se establece que se deben reportar operaciones (no personas), que dicho reporte en sí no implica una denuncia, que no es infalible (no se conoce en su totalidad al cliente), que la obligación de detectar operaciones inusuales no recae sobre una sola persona en la entidad supervisada, y que no debe ser subjetivo.

5.2. Señales de Alerta

En caso que algún trabajador o colaborador reconozca una señal de alerta, éste debe consultarlo con el Oficial de Cumplimiento designado por la Empresa.

Algunos ejemplos de señales de alerta son:

- Monto transado supera lo habitual.
- Cliente se rehúsa a entregar información.
- Cliente elude información respecto al propósito u origen de los fondos.
- Monto transado no coincide con la capacidad económica.
- Cambio repentino del comportamiento financiero del cliente.
- Cliente presenta documentación falsa.
- Empleados con un estilo de vida que no corresponde con el monto de su salario.
- Empleados que frecuente e injustificadamente se ausentan del lugar de trabajo.
- Empleados que impiden que otros compañeros de trabajo atiendan a determinados clientes.
- Empleados que muestran un inesperado y muy amplio incremento en sus ventas.
- Apertura de cuentas de instituciones financieras desde lugares que generan preocupación. (por ejemplo, países designados por las autoridades nacionales, países y territorios denominados por el GAFI como no cooperadores, etc.)
- Envío o recibo de fondos mediante transferencias internacionales desde y/o hacia lugares que generan preocupación.

- Una cuenta comercial a través de la cual se realiza un gran número de transferencias electrónicas desde y hacia el exterior, y para la cual no parece existir un propósito comercial lógico o económico de otro tipo,
- particularmente cuando esta actividad se realiza a través de o desde, lugares que generan preocupación.

Para más información, se puede consultar la **“Guía de Señales de Alerta Indiciarias de Lavado o Blanqueo de Activos”** que se puede descargar en el portal web de la UAF, en la dirección:

<http://www.uaf.cl/entidades/descargar.aspx?arid=382>

6. Reporte de Operaciones en Efectivo (ROE)

Es obligación de la Sociedad, mediante el oficial de cumplimiento, de informar semestralmente de todas las transacciones que en efectivo superen las US\$ 10.000 (Dólares Americanos) o su equivalente en otras monedas, en billete o moneda. El ROE, le permite a la Unidad de Análisis Financiero detectar transacciones que podrían estar involucradas en operaciones de lavado de activos.

Se considera que una transacción fue realizada en efectivo cuando el medio de pago o cobro corresponde a papel moneda o dinero metálico (billetes o monedas).

Por otro lado, este reporte no considera como una Operación de Efectivo:

1. Transacciones Bancarias.
2. Vale Vista.
3. Cheques u otros documentos mercantiles.

De existir alguna transacción en efectivo mayor US\$ 10.000, el Oficial de Cumplimiento debe informar un **ROE positivo**, mediante el portal del sitio web de la UAF. Por contraparte, si la Sociedad no tiene nada que informar, deberá reportar de igual forma un **ROE Negativo**, en el cual indicará la inexistencia de operaciones durante el período al cual se alude.

8. Oficial de Cumplimiento (ODC)

La persona designada a esta labor en **Vital Inmobiliaria y Construcción y todas las filiales Inmobiliarias** será el Contralor y, para todos los casos que se requiera, es el responsable de relacionarse con la Unidad de Análisis Financiero. Además, es el encargado de que lleve a cabo el programa de prevención contenido en el Manual, capacitación y envío de los reportes obligatorios o no obligatorios y deberá mantenerse informado y actualizado sobre las nuevas normas e información de carácter relevante que la UAF entregue al mercado, cumpliendo además todas las funciones indicadas en la sección 4.1 precedente.

9. Capacitación

Es deber del Oficial de Cumplimiento, capacitar a todos los trabajadores de Vital Inmobiliaria y Construcción en relación a los conceptos básicos de lavado de activos y financiamiento del terrorismo. Esta capacitación podrá realizarse de forma presencial, online o por otro medio electrónico que se estime conveniente para el caso, a lo menos una vez al año.

Además, todos los trabajadores de la Sociedad deberán recibir, ya sea en formato físico o virtual, una copia del presente Manual y, de forma periódica, se determinará el entrenamiento adecuado que deben recibir todos los colaboradores de Vital Inmobiliaria y Construcción.

10. Sanciones

El incumplimiento de las normas contenidas en el presente manual por parte de cualquier trabajador, colaborador, director o proveedor, podrá derivar en sanciones administrativas de carácter disciplinario por parte de la Empresa, conforme a lo establecido en el Reglamento Interno de Inmobiliaria Koyam SpA y Constructora e Inversiones Vital Spa y en los respectivos contratos individuales de trabajo. Esto último, no considera las sanciones administrativas y penales que podrían derivar de ello de las autoridades pertinentes.

11. Vigencia

El siguiente Manual fue aprobado por la Gerencia General de Vital Inmobiliaria y Construcción y todas sus filiales Inmobiliarias, durante el mes de Junio del año 2019

Luis Felipe Noziglia Parga, Gerente General:

Versión: 1