



**MANUAL DE PREVENCIÓN DE DELITOS**

Código: D-MPD-01  
Versión: 01

DOCUMENTO

**MANUAL DE PREVENCIÓN DE DELITOS**

## **MANUAL DE PREVENCIÓN DE DELITOS DE LAVADO DE ACTIVOS**

**Y**

### **FINANCIAMIENTO DEL TERRORISMO**

### **GRUPO INMOBILIARIO PLAYA MANSA**

<b>ELABORADO POR</b>	<b>REVISADO POR</b>	<b>APROBADO POR</b>
MAURICIO VARGAS	JUAN CARLOS REITZ	
ENCARGADO DE PREVENCIÓN DE DELITOS	GERENTE GENERAL	DIRECTORES
Firma	Firma	Firma

Toda copia total o parcial de este documento queda estrictamente prohibida, sin la expresa autorización de la Gerencia General del GRUPO INMOBILIARIO PLAYA MANSA o de sus Representantes autorizados



## MANUAL DE PREVENCIÓN DE DELITOS

Código: D-MPD-01  
Versión: 01

DOCUMENTO


MANUAL DE PREVENCIÓN DE DELITOS

### INDICE

INDICE .....	2
INTRODUCCIÓN .....	5
1 Conceptos y antecedentes generales. ....	7
1.1 Manual de Prevención de Delitos .....	7
1.1.1 Concepto del Manual de Prevención de Delitos. ....	7
1.1.2 Objetivos del Manual de Prevención de Delitos. ....	7
1.1.3 Alcance del Manual de Prevención de Delitos. ....	8
1.1.4 Obligatoriedad del Manual de Prevención de Delitos. ....	8
1.2 Antecedentes generales de la Ley N° 19.913. ....	8
1.2.1 Estructura general de la Ley N°19.913.....	10
a) La Unidad de Análisis Financiero.....	10
b) Los Sujetos Obligados .....	10
c) El Lavado de Activos.....	10
d) Delitos base más frecuentes.....	12
i. Delito de cohecho. ....	12
ii. Delito de financiamiento del terrorismo. ....	14
iii. Fraudes y exacciones ilegales.....	14
iv. Malversación de caudales públicos. ....	14
v. Tráfico ilícito de estupefacientes y sustancias psicotrópicas. ....	14
1.3 La actividad reglamentaria administrativa de la Unidad de Análisis Financiero .....	15
1.4 Política general anticorrupción.....	18
2 Implementación y actividades del MANUAL DE PREVENCIÓN DE DELITOS a propósito de la Ley número 19.913. ....	20
2.1 Designación de un Encargado de Prevención de Delitos (EPD) .....	20
2.2 Áreas de apoyo. ....	20
2.3 Ambiente de control .....	20
2.4 Actividades de prevención. ....	21
2.4.1 Gestión de Riesgo. ....	21
ii. Evaluación del riesgo.....	22

iii.	Mapas de riesgos.....	23
2.4.2	Difusión y entrenamiento.....	23
ii.	Comunicación y canales de información.....	23
2.4.3	Relación con Personas Expuestas Políticamente.....	20
ii.	Ley del Lobby y su ámbito de aplicación para las empresas que forman parte del GRUPO INMOBILIARIO PLAYA MANSA.....	21
iii.	Declaración de parentesco.....	22
2.4.4	Relación con Recursos Humanos.....	23
2.4.5	Relación con proveedores.....	24
2.4.6	Relación con terceros asociados a la compra de bienes raíces.....	25
2.4.7	Modificación y creación de procedimientos.....	26
2.5	Actividades de detección.....	28
2.5.1	Señales de alerta.....	28
2.5.2	Reporte de operación sospechosa.....	28
2.5.3	Procedimiento de denuncia.....	30
2.5.4	Procedimiento para la investigación de denuncias.....	31
2.5.5	Revisión de litigios.....	33
2.6	Actividades de Respuesta.....	33
2.6.1	Denuncia a la justicia.....	33
2.6.2	Sistema de sanciones.....	33
i.	Sanciones.....	34
ii.	Infracciones al MANUAL DE PREVENCIÓN DE DELITOS.....	34
2.7	Actividades de supervisión y monitoreo.....	35
2.7.1	Auditoría.....	35
2.7.2	Actualización permanente del MANUAL.....	36
2.7.3	Política de conservación de registros.....	37



	<b>MANUAL DE PREVENCIÓN DE DELITOS</b>	Código: D-MPD-01 Versión: 01
DOCUMENTO	<b>MANUAL DE PREVENCIÓN DE DELITOS</b>	

## INTRODUCCIÓN

El presente documento busca representar de forma clara y coherente el contenido, estructura, y funcionamiento del LEY N° 19.913, que es el cuerpo legal que da vida a la Unidad de Análisis Financiero y, además, establece y tipifica el delito de Lavado de Activos. Este manual está diseñado, implementado y dirigido para las empresas pertenecientes al GRUPO INMOBILIARIO PLAYA MANSA.

Para su confección, se ha tenido a la vista la normativa nacional aplicable en materia de prevención y detección de los delitos de Lavado de Activos, es decir, se basa principalmente en la Ley N° 19.913 y, además, se incluye la normativa administrativa que la Unidad de Análisis Financiero ha dictado conforme a su potestad reglamentaria.

En atención al giro, objetivos, y servicios de las empresas que forman parte del GRUPO INMOBILIARIO PLAYA MANSA, además de la relación diaria y directa con funcionarios y organismos públicos y con el público en general, el GRUPO INMOBILIARIO PLAYA MANSA se encuentra continuamente expuesto al delito de Lavado de Activos consagrado en la Ley N°19.913. Además, el GRUPO INMOBILIARIO PLAYA MANSA al estar en un constante y rápido crecimiento, involucra a nuevos colaboradores, clientes, proveedores y procesos, todos los cuales requieren ser medidos y controlados a fin de evitar la comisión de los delitos que estén incluidos en esta regulación.

El GRUPO INMOBILIARIO PLAYA MANSA y las empresas que lo componen, está plenamente consciente de la importancia de esta problemática, por lo cual ha establecido una serie de medidas destinadas a detectar, prevenir, y disuadir oportunamente la perpetuación de los delitos de lavado de activos y financiamiento del terrorismo, sean cometidos tanto por colaboradores internos como por terceros relacionados con la empresa (clientes, proveedores). Para ello ha desarrollado e implementado un Manual DE PREVENCIÓN DE DELITOS (MPD), en el ejercicio de los deberes de dirección y supervisión indicados en la ley, impidiendo que se configure la responsabilidad penal de las Empresas que lo conforman.

A partir de lo señalado, es posible advertir que el presente documento tiene por objeto brindar el marco general del la normativa del Lavado de Activos del GRUPO INMOBILIARIO PLAYA MANSA, el cual ha sido adoptado teniendo en consideración la forma de organización de la Empresa y los valores que la inspiran, tales como el Respeto, Probidad, Eficiencia, Veracidad, Idoneidad, Lealtad, Neutralidad, Transparencia, Confidencialidad y Cooperación, los cuales están contenidos en el Código de Ética y Conducta Corporativo.

En términos generales, la implementación de este Manual se estructura en base a un estudio acabado de regulación legislativa y administrativa nacional, en materia de Lavado de Activos, así como también una explicación de su estructura, orgánica y repercusiones en materia legal.



**MANUAL DE PREVENCIÓN DE DELITOS**

Código: D-MPD-01  
Versión: 01


DOCUMENTO

**MANUAL DE PREVENCIÓN DE DELITOS**

Es importante destacar que este Manual se relaciona directamente con el sistema de gestión de calidad del GRUPO INMOBILIARIO PLAYA MANSA, que determina en forma clara y ordenada, a través de políticas, procedimientos, documentos y registros, cómo se realiza la gestión dentro de la Empresa y los procedimientos de actuación de cada área, todos los cuales fueron modificados y adaptados al Manual DE PREVENCIÓN DE DELITOS (MPD).

Con el objeto de hacer realmente efectivos los fines perseguidos, y tal como lo exige la normativa vigente, se incorporan programas de difusión y capacitaciones para los colaboradores, sistemas de advertencias y sanciones, un procedimiento de denuncias y tratamiento de la información, así como mecanismos de evaluación y actualización permanentes.

Finalmente, disponer de este Manual permite al GRUPO INMOBILIARIO PLAYA MANSA contar con una base sólida para potenciar su reputación organizacional, pues constituye una valiosa herramienta que demuestra la búsqueda de una cultura de gestión basada en la excelencia y rectitud.

	<b>MANUAL DE PREVENCIÓN DE DELITOS</b>	Código: D-MPD-01 Versión: 01
DOCUMENTO	<b>MANUAL DE PREVENCIÓN DE DELITOS</b>	

## **1 Conceptos y antecedentes generales.**

### **1.1 Manual de Prevención de Delitos**

#### **1.1.1 Concepto del Manual de Prevención de Delitos.**

Se entiende por MANUAL DE PREVENCIÓN DE DELITOS a un documento que contiene el conjunto de políticas, procedimientos, y mecanismos de control implementados por una empresa o grupo de empresas, para llevar a cabo un claro seguimiento y oportuno manejo de los riesgos con efecto legal a los cuales tanto sus colaboradores, como dueños y terceros relacionados se encuentran expuestos.

#### **1.1.2 Objetivos del Manual de Prevención de Delitos.**

El objetivo principal del presente MANUAL DE PREVENCIÓN DE DELITOS es explicación e información en la detección, prevención y disuasión de los delitos de: i) lavado de activos, i) financiamiento del terrorismo, en cualquiera de las empresas que forman parte del GRUPO INMOBILIARIO PLAYA MANSA, a través de la adopción de un conjunto de procedimientos y herramientas de control.

Por otra parte, este manual busca garantizar que el tratamiento de cualquier eventual delito que se cometan en su seno, corresponda a un hecho excepcionalísimo atribuible exclusivamente a la responsabilidad del sujeto o de los sujetos que participen en ellos, y no como consecuencia, como efecto o consecuencia de una política o marco generado por el GRUPO INMOBILIARIO PLAYA MANSA para sus empresas, miembros y respectivos colaboradores.

Finalmente, mediante el presente MANUAL DE PREVENCIÓN DE DELITOS se espera dar cumplimiento a los valores inspiradores del GRUPO INMOBILIARIO PLAYA MANSA, y a los deberes de dirección y supervisión indicados en la Ley número 20.393 y, por lo tanto, impidiendo en consecuencia la configuración de responsabilidad penal para todas las empresas del GRUPO INMOBILIARIO PLAYA MANSA.

Otros objetivos del Manual de Prevención de Delitos

- a) Informar acerca del conjunto de políticas y procedimientos de prevención y de control relativo a los delitos de: i) lavado de activos y ii) financiamiento del terrorismo.
- b) Informar y explicar las políticas y procedimientos de conocimiento de los clientes que GRUPO INMOBILIARIO PLAYA MANSA posee.
- c) Transmitir nociones básicas sobre el concepto de los delitos contemplados en la Ley número 19.913.
- d) Informar de manera sencilla sobre los riesgos a que cada colaborador, tercero y en general sujeto obligado se encuentra expuesto, como asimismo las respectivas acciones de mitigación asociadas.
- e) Incorporar para su lectura, en forma de anexo, toda la legislación y normativa que regula esta materia en nuestro país, y resaltar la importancia de su cumplimiento, tanto para las empresas que forman parte del GRUPO INMOBILIARIO PLAYA MANSA, como para sus colaboradores, terceros relacionados, y sujetos obligados.



## MANUAL DE PREVENCIÓN DE DELITOS

Código: D-MPD-01  
Versión: 01

DOCUMENTO

MANUAL DE PREVENCIÓN DE DELITOS

- f) Incorporar para su conocimiento, en forma de anexo, las fichas de riesgo, las acciones de mitigación y procedimientos involucrados para cada área.
- g) Informar y explicar los procedimientos de detección y reportes de operaciones sospechosas, así como también el procedimiento detallado de aviso oportuno y reservado respecto de sujetos incorporados a los listados de Naciones Unidas o que pertenezcan a la lista de países no cooperantes.
- h) Explicar a sus colaboradores el procedimiento de denuncias y tratamiento de la información. Así las cosas.
- i) Informar acerca del procedimiento de reporte de señales de alerta relacionadas con los delitos de Lavado de Activos y Financiamiento del Terrorismo .
- j) Dar a conocer las sanciones por incumplimiento al Manual DE PREVENCIÓN DE DELITOS (MPD). Conforme a esto, se establecer normas éticas y conducta del personal de GRUPO INMOBILIARIO PLAYA MANSA, relacionado principalmente con actividades de prevención de los delitos de Lavado de Activos y Financiamiento del Terrorismo.
- k) Cumplir con la normativa nacional e internacional respecto del tema.
- l) Evidenciar el compromiso asumido por el GRUPO INMOBILIARIO PLAYA MANSA en la lucha contra los delitos de: i) lavado de activos y ii) el financiamiento del terrorismo, entre otros.

### 1.1.3 Alcance del Manual de Prevención de Delitos.

El Manual DE PREVENCIÓN DE DELITOS está dirigido a todos los colaboradores, terceros relacionados y en general sujetos obligados de conformidad a lo dispuesto en la Ley número 19.913 y que pertenecen o están relacionados con cualquiera de las empresas que conforman el GRUPO INMOBILIARIO PLAYA MANSA incluyendo por cierto a sus dueños, directores, controladores, responsables, ejecutivos principales, representantes o quienes realicen actividades de administración y supervisión, como en general a todos los colaboradores que estén bajo la dirección o supervisión directa de alguno de los sujetos mencionados.

### 1.1.4 Obligatoriedad del Manual de Prevención de Delitos.

Las políticas y procedimientos relativos al Manual DE PREVENCIÓN DE DELITOS serán obligatorias, y se incorporan a las funciones y responsabilidades asignadas a cada colaborador en sus respectivos contratos de trabajo.


Es esencial la participación y cooperación de todos los miembros y colaboradores del GRUPO INMOBILIARIO PLAYA MANSA para el cumplimiento de los valores y conductas contenidos en el Código de Ética y Conducta Corporativa y el Reglamento Interno, además de la conciencia de la responsabilidad individual que les cabe en la evitación de este tipo de delitos.

## 1.2 Antecedentes generales de la Ley N° 19.913.

A fines del año 2003 se publicó en Chile la Ley número 19.913, la cual creó la Unidad de Análisis Financiero y tipificó el delito de Lavado de Activos. Esta ley surgió como la necesidad de contar con una institucionalidad especializada y con funciones apropiadas para la prevención y control del delito de lavado de activos o blanqueo de capitales. También se tiene como fundamento de esta ley,



consideraciones de orden internacional, ya que Chile adquirió compromisos en tratados suscritos por nuestro país, como la Convención contra el Crimen Transnacional Organizado, y a obligaciones adquiridas por Chile por la incorporación de nuestro país al Grupo de Acción Financiera de Sudamérica. Por otra parte, al tiempo en que fue publicada dicha ley, era necesaria formular un tipo penal perfeccionado de lavado de activos, fundamentalmente para ampliar los delitos que subyacen de esta figura penal.

	<b>MANUAL DE PREVENCIÓN DE DELITOS</b>	Código: D-MPD-01 Versión: 01
DOCUMENTO	<b>MANUAL DE PREVENCIÓN DE DELITOS</b>	

## 1.2.1 Estructura general de la Ley N°19.913

### a) La Unidad de Análisis Financiero

La UAF es un servicio público descentralizado, creado mediante la ley N° 19.913, el 18 de diciembre de 2003. Su misión 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. 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.

### b) Los Sujetos Obligados

Este cuerpo legal se encarga de señalar, en su artículo 3°, quiénes tienen la calidad de Sujeto Obligado. Y los define como aquellas personas naturales o jurídicas que deben proporcionar a la Unidad de Análisis Financiero información relacionada con actos, transacciones u operaciones sospechosas (ROS), las que sean advertidas en el ejercicio de sus actividades, se entienden por tales las que de acuerdo a los usos y costumbres de la actividad de que se trate, resulte inusual o carente de justificación económica o jurídica aparente, sea esta habitual o esporádica, se deberán informar las operaciones en efectivo (ROE) que excedan los US\$10.000 o su equivalente en pesos chilenos. Todo informe debe ir acompañada con todos los antecedentes necesarios para su acertada revisión e investigación.

Entre las entidades que tienen la calidad de Sujeto Obligado se encuentran las *Empresas de Gestión Inmobiliaria*. Dicho esto, GRUPO INMOBILIARIO PLAYA MANSA tiene la calidad de sujeto obligado conforme al inciso 1° del artículo 3° de la Ley N° 19.913.

### c) El Lavado de Activos

La Ley N°19.913 se encarga de establecer dos sistemas para combatir el Lavado de Activos, y es a través de un:

1. Sistema preventivo: En el cual, la ley establece una serie de obligaciones, las cuales se traducen en el *deber de informar* operaciones sospechosas. El organismo que vela por el cumplimiento de este deber es, precisamente, la UAF.
2. Sistema represivo: Que corresponde a la tipificación del delito de Lavado de Activos y el establecimiento de la pena correlativa (que es de 5 años y un día a 15 años de presidio, y multa de 1.000 UTM). Al tratarse de un delito, implica la intervención del Ministerio Público y de los Juzgado de Garantía y Tribunal de Oral en lo Penal, según sea el caso.

El Lavado de Activos puede definirse como cualquier procedimiento mediante el cual dinero o bienes procedentes de actividades ilícitas son incorporados al circuito normal de capital y bienes y, a menudo, legitimados como provenientes de actividades lícitas.



## MANUAL DE PREVENCIÓN DE DELITOS

Código: D-MPD-01  
Versión: 01

DOCUMENTO

MANUAL DE PREVENCIÓN DE DELITOS

En nuestro país, se sanciona a los particulares que oculten o disimulen bienes que provengan de los delitos mencionados anteriormente. En estos casos, debe tenerse en consideración que no necesariamente debe ser con pleno conocimiento de la ilicitud de esos bienes, pues basta que, por las circunstancias del caso, el particular esté en condiciones de conocerlas con la simple adopción de medidas de resguardo propias de su actividad, y sin embargo, actúa al margen de tales cuidados. El lavado de activos generalmente implica un conjunto de transacciones múltiples para disfrazar el origen de los ingresos financieros de tal manera que los delincuentes puedan utilizarlos sin comprometerlos. Sin perjuicio de lo anterior, los colaboradores de la empresa deben adoptar los resguardos adecuados cuando en el ejercicio de su trabajo observen una actividad sospechosa, entendida ésta como 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.

En la empresa podría ocurrir, por ejemplo, si alguno de sus actuales y/o potenciales clientes utilizase bienes y/o recursos financieros que hayan sido obtenidos a través de actividades ilícitas- ligadas por ejemplo al narcotráfico- para efectuar la compra y/o promesa de compra de uno o más bienes raíces ofertados a través de alguno de los proyectos inmobiliarios.

Ahora bien, dentro de la estructura del delito de Lavado de Activos podemos encontrar dos hechos: i) el delito base y ii) el Lavado de Activos, propiamente tal. El primero se refiere a aquellos delitos que producen recursos obtenidos de manera ilícita y que buscan ser ocultados o disimulados, al ser incorporados a la economía, a través de actividades lícitas.

La Ley N°19.913 establece una lista de delitos base, que pueden ser antecedente de un futuro Lavado de Activos, encontrándose los siguientes delitos:

1. **Tráfico ilícito de estupefacientes y sustancias psicotrópicas.**
2. **Actos terroristas.**
3. Control de armas.
4. Infracciones a la Ley de Mercado de Valores.
5. Delitos establecidos en la Ley General de Bancos.
6. Delitos aduaneros.
7. Delitos contra la propiedad intelectual.
8. Delitos de la Ley del Banco Central.
9. Delitos tributarios (incorporado por la Ley N°20.818).
10. **Prevaricación.**
11. **Malversación de caudales públicos.**
12. **Fraude al Fisco.**
13. Negociación Incompatible.
14. Tráfico de Influencias.
15. **Exacciones ilegales.**
16. **Cohecho.**
17. Secuestro y sustracción de Menores.
18. Delitos de prostitución y pornografía infantil.



## MANUAL DE PREVENCIÓN DE DELITOS

Código: D-MPD-01  
Versión: 01

DOCUMENTO

MANUAL DE PREVENCIÓN DE DELITOS

19. Trata de Personas.
20. Algunas estafas y fraudes.
21. Asociación ilícita.

La Ley N° 19.913, además, contempla que los Sujetos Obligados, deberán establecer un Sistema de Prevención de Delito de Lavado de Activos y Financiamiento del Terrorismo, el cual tendrá como pilares los siguientes elementos:

1. Designación de un Oficial de Cumplimiento.
2. Elaboración de un Manual de Prevención.
3. Elaboración de un Plan de capacitación de personal.

### **d) Delitos base más frecuentes.**


#### **i. Delito de cohecho.**

El delito de cohecho, también denominado soborno o coima, es uno de los clásicos delitos asociados a la corrupción, y que consiste en ofrecer, prometer, o dar a un funcionario público nacional o extranjero, un beneficio económico o de otra naturaleza, en provecho de éste o de un tercero, para que realice una acción o incurra en una omisión con miras a la obtención o mantención, para sí u otro, de cualquier negocio o ventaja indebidos en el ámbito de cualquier transacción nacional o internacional.


En términos simples, se configura al ofrecer o dar cualquier beneficio, generalmente dinero, a un funcionario público a fin de obtener una ventaja que favorezca a nuestra empresa. Es importante destacar que solo basta con ofrecer o prometer dar algo para que se configure el delito, ya sea en nuestro país o en el extranjero.

Este delito constituye uno de los principales riesgos de las empresas que forman parte del GRUPO INMOBILIARIO PLAYA MANSA, en atención al alto contacto que presentan nuestros colaboradores y terceros relacionados con funcionarios públicos, y en particular con funcionarios municipales ligados por sus funciones al desarrollo del rubro inmobiliario. Este delito podría tener lugar, por ejemplo, si cualquiera de los colaboradores de la empresa e incluso un proveedor vinculado al GRUPO INMOBILIARIO PLAYA MANSA, ofreciera dinero a un funcionario público para obtener un permiso que vaya en contra de la normativa vigente, o bien, si algún gerente o jefatura de algunas de las empresas le entregase una suma de dinero a un funcionario público para agilizar un trámite que resulte necesario para el desarrollo de un proyecto inmobiliario.

Se entiende por funcionario público cualquier persona que tenga en Chile o en el extranjero un cargo legislativo, administrativo o judicial, por nombramiento o elección, cualquiera que ejerza una función pública en Chile o en el extranjero, en un organismo público o en una empresa pública, o cualquier funcionario o agente de una organización pública internacional.

	<b>MANUAL DE PREVENCIÓN DE DELITOS</b>	Código: D-MPD-01 Versión: 01
DOCUMENTO	<b>MANUAL DE PREVENCIÓN DE DELITOS</b>	

De acuerdo a la normativa internacional se entiende que los beneficios pueden constituir activos de cualquier tipo, como muebles o inmuebles, tangibles o intangibles, y los documentos o instrumentos legales que acrediten, intenten probar o se refieran a la propiedad u otros derechos sobre dichos activos.

	<b>MANUAL DE PREVENCIÓN DE DELITOS</b>	Código: D-MPD-01 Versión: 01
DOCUMENTO	<b>MANUAL DE PREVENCIÓN DE DELITOS</b>	

**ii. Delito de financiamiento del terrorismo.**

El financiamiento del terrorismo consiste, básicamente, en prestar apoyo financiero a grupos o acciones de carácter terrorista. Este tipo de financiamiento tiene lugar cuando una persona, por cualquier medio, directa o indirectamente, ilegal o legalmente, proporciona o recauda fondos con la intención de que sean utilizados o sabiendo que serán utilizados, completa o parcialmente, para llevar a cabo un acto terrorista.

Si bien es poco probable la ocurrencia de este delito, en nuestro país y en la industria inmobiliaria en particular, podría configurarse si de cualquier forma se destinan fondos al financiamiento del terrorismo, mediante pagos inusuales o donaciones no respaldadas, por ejemplo, o si los fondos provienen de fuentes declaradas como terroristas de acuerdo a las Listas de la ONU.

**iii. Fraudes y exacciones ilegales.**


Incluyen el fraude al fisco; las negociaciones incompatibles con el ejercicio de funciones públicas; el tráfico de influencias cometido por la autoridad o funcionario público que utiliza su posición para conseguir beneficios económicos para sí o para terceros; y exacciones ilegales, consistentes en exigir en forma injusta el pago de prestaciones multas o deudas.

**iv. Malversación de caudales públicos.**

Consiste en la utilización de recursos fiscales, de cualquier clase, para un fin distinto al que fueron asignados.

**v. Tráfico ilícito de estupefacientes y sustancias psicotrópicas.**

Se entenderá que cometen el delito de tráfico de drogas, los que, sin contar con la autorización competente, importen, exporten, transporten, adquieran, transfieran, sustraigan, posean, suministren, guarden o porten tales sustancias nocivas o las materias primas para su elaboración.

	<b>MANUAL DE PREVENCIÓN DE DELITOS</b>	Código: D-MPD-01 Versión: 01
DOCUMENTO	<b>MANUAL DE PREVENCIÓN DE DELITOS</b>	

### 1.3 La actividad reglamentaria administrativa de la Unidad de Análisis Financiero

La Unidad de Análisis Financiero cuenta con la atribución de dictar circulares, las cuales son normas de rango infralegal que vienen a complementar y hacer operativa lo indicado por la Ley N°19.913. Estas son dictadas por su Director, en el ejercicio de su potestad reglamentaria.

Dentro de ellas, la Circular N°49/2012 es una de las más importantes, pues es la que se encarga de ordenar y sistematizar las instrucciones de carácter general que, hasta antes de su dictación, fueron impartidas por la Unidad de Análisis Financiero a los Sujetos Obligados de informar.

En ella se establecen las obligaciones a las cuales los Sujetos Obligados están afectos. A saber:

1. Obligación de reportar e informar: Cualquier operación de carácter sospechoso de la que tenga conocimiento en razón de su actividad, acompañando todos los antecedentes necesarios para su acertada revisión por parte de la UAF. A su vez, esta obligación incluye la de:
  - a. Reportar operaciones sospechosas (ROS): En este caso, los sujetos obligados deben informar y reportar a la UAF, lo antes posible, de las operaciones sospechosas de las que tengas conocimiento en el ejercicio de su actividad profesional, comercial o empresarial, asimismo, acompañar los documentos y antecedentes que se estimen necesarios.


Una vez detectada una operación sospechosa, está la obligación en enviar un ROS electrónico, a través de la página web de la UAF.

- b. Reportar operaciones en efectivo (ROE): Los sujetos obligados tienen la obligación de informar semanalmente, durante los primeros 10 días del mes de enero y de julio de cada año, las operaciones en efectivo (es decir, en papel dinero o dinero metálico), que realicen en el ámbito de su actividad, y que superen los \$10.000 dólares o su equivalente en pesos chilenos u otra moneda.

Si la empresa no tuviere operaciones en efectivo que reportar a la UAF, igualmente debe enviar un "Registro de Operaciones en Efectivo Negativo" o ROE Negativo", a través de la misma página web.

Rectificación de ROE: En caso de que deba ser rectificado un ROE, se deberá llevar a cabo en la totalidad del reporte, y no respecto de una o una de las transacciones que se registren. La cual deberá cumplir con los siguientes requisitos:

- i. Plazo de 10 días para rectificar a contar del vencimiento del plazo de la obligación de informar.
  - ii. La solicitud deberá ser enviada por escrito al Director de la UAF por parte del Oficial de Cumplimiento respectivo, indicando tipo de reporte, período que corresponde, fecha de envío y razones que fundamentan la solicitud.

	<b>MANUAL DE PREVENCIÓN DE DELITOS</b>	Código: D-MPD-01 Versión: 01
DOCUMENTO	<b>MANUAL DE PREVENCIÓN DE DELITOS</b>	

- iii. En caso de remplazo de reporte de operación en efectivo por uno de operaciones de efectivo negativo, adicionalmente, deben ser incorporados los antecedentes de respaldo que lo acrediten.
- iv. Realizada la solicitud, la UAF revisará los antecedentes y procedencia, para luego contactar al solicitante y comunicarle el estado de la solicitud.

2. **Obligación de crear y mantener registros:** Los Sujetos Obligados deben llevar registros especiales, ya sea en formato físico o electrónico, con el objeto de cumplir de la mejor manera las obligaciones que la ley y las circulares de la UAF le imponen. Estos registros permiten identificar los comportamientos sospechosos o poco habituales por parte de sus clientes y generar eventualmente perfiles de riesgo de los mismos, para detectar cualquier operación sospechosa.

Los registros deberán contar con cierta información mínima, a saber:

- a. Nombre o razón social.
- b. Número de cédula de identidad o pasaporte, en caso de extranjeros.
- c. Número de boleta, factura o documento emitido.
- d. Domicilio o dirección en Chile o país de origen o residencia.
- e. Correo electrónico y teléfono de contacto.
- f. Giro comercial registrado ante el Servicio de Impuestos Internos.

Los Sujetos Obligados deberán mantener los siguientes registros:

- a. **Registro de Operaciones en Efectivo:** Deberá contener todas las operaciones en efectivo, sea en papel moneda o dinero metálico, y que superen los \$10.000 dólares o su equivalente en moneda nacional u otras monedas.
- b. **Registro Debida Diligencia y Conocimiento del Cliente (DDC):** El cual contendrá la información de todas aquellas operaciones que hubiesen requerido de un sistema DDC.
- c. **Registro de Operaciones realizadas por Personas Expuestas Políticamente (PEP):** El que contendrá todas las operaciones llevadas a cabo por una persona que se incluya dentro de la definición de PEP, la cual deberá ser informada por vía electrónica lo antes posible, cuando se considere que es una operación sospechosa.
- d. **Registro de Transferencia Electrónica de Fondos:** Debe ser llevado por los Sujetos Obligados remitentes de fondos de esta clase, y deberá incluir toda la información solicitada por la UAF.

Toda la información que se encuentre contenida en estos registros deberá ser custodiada y mantenida por los Sujetos Obligados por el plazo de cinco años y deberá estar a disposición de la UAF cuando ésta lo requiera.

3. **Debida diligencia y conocimiento del cliente (DDC):** Es un deber de los Sujetos Obligados conocer e identificar a sus clientes, ya que se traduce en una eficaz herramienta para prevenir el lavado de activos y el financiamiento del terrorismo.





## MANUAL DE PREVENCIÓN DE DELITOS

Código: D-MPD-01  
Versión: 01

DOCUMENTO

MANUAL DE PREVENCIÓN DE DELITOS

Así, la empresa debe contar con un sistema de prevención de estos delitos a través del concepto de “conocer al cliente”. Así las cosas, en caso de aquellas operaciones sobre \$1.000 dólares, o su equivalente en otra moneda, deberá solicitar a sus clientes la siguiente información:

- a. Nombre o razón social.
- b. Número de cédula de identidad o pasaporte, en caso de extranjeros.
- c. Profesión, ocupación u oficio en caso de persona natural y giro comercial en caso de personas jurídicas.
- d. Número de boleta, factura emitida.
- e. Domicilio o dirección en Chile o país de origen o residencia.
- f. Correo electrónico y teléfono de contacto.

En caso de negativa por parte de algún cliente, constituirá como señal de alerta con el objeto de analizar el envío de un ROE a la Unidad de Análisis Financiero.

En el caso de que los Sujetos Obligados comercialicen bienes, productos de cualquiera clase o presten servicio de forma continua, deberán generar una “ficha cliente” de cada uno de ellos. Ésta deberá actualizarse anualmente.

4. De las personas expuestas políticamente: Los sujetos obligados deben implementar y ejecutar de estas personas, medidas de debida diligencia y conocimiento de clientes, entre las que se encuentran:
  - a. Establecer sistemas apropiados de manejo del riesgo para determinar si un clientes o beneficiario es PEP.
  - b. Obtener y exigir, aprobación de la alta gerencia para establecer relaciones comerciales con un PEP o que ha gozado de dicha calidad.
  - c. Tomar medidas razonables para medir la fuente de la riqueza, la fuente de los fondos de los clientes o beneficiarios identificados como PEP.
  - d. Implementar procedimientos y medidas de debida diligencia frente a una relación comercial con un PEP.
5. Transacciones electrónicas de fondos: Los Sujetos Obligados que realicen transferencias electrónicas de fondos deberán incorporar la información precisa y detallada del remitente, sobre la transferencia y los mensajes relacionados con el envío, debiendo conservar en un plazo de cinco años, como mínimo, en el registro especial para tales efectos. Este deberá contener:
  - e. Monto y fecha de la transferencia.
  - a. Nombre del ordenante.
  - b. Número de cédula de identidad o de pasaporte o documento similar, si fuere extranjero.
  - c. Número de cuenta del ordenante.
  - d. Domicilio del ordenante.
6. Dar señales de alerta: Éstas pueden definirse como comportamiento o características de ciertas operaciones o personas, que podrían conducir a detectar una operación sospechosa de lavado de activos o financiamiento del terrorismo. Constituye una de las fuentes de conocimiento más importante, siendo un deber de los Sujetos Obligados complementar internamente la guía que la Unidad de Análisis Financiero entrega a través de su página web, con los hechos y situaciones que



## MANUAL DE PREVENCIÓN DE DELITOS

Código: D-MPD-01  
Versión: 01

DOCUMENTO

MANUAL DE PREVENCIÓN DE DELITOS

se deriven de su propia actividad, así como las relaciones con sus clientes y la información que se obtenga de los mismos, las que deberán ser consignadas en el respectivo manual de prevención.

Como una herramienta eficaz para la prevención del Lavado de Activos y el Financiamiento del Terrorismo, los Sujetos Obligados deberán dar especial atención a las señales de alerta publicadas en la página web de la UAF.

7. Resolución del Consejo de Seguridad de Naciones Unidas: A través de la página web de la UAF, se han publicado y puesto a disposición de los Sujetos Obligados, la lista de los comités 1267 de 1999, 1333 de 2000, 1373 de 2001, 1390 de 2002, 1718 de 2006, 1737 de 2006, 1747 de 2007, 1803 de 2008, 1929 de 2010, 1988 de 2011, 1989 de 2011, 2253 de 2015, 2356 de 2017, y 2371 de 2017 del Consejo de Seguridad de las Naciones Unidas, que contiene una nómina que individualiza a personas físicas y entidades miembros de los talibanes y de la organización de Al-Qaida o asociados a ellos, así como sus actualizaciones y modificaciones.

Los Sujetos Obligados tienen la obligación de revisar y chequear de manera continua y permanente, ya que no sólo constituye una señal de alerta para el sistema preventivo de detección de ilícitos, sino que además se debe tener en cuenta que dentro de los delitos base que incluye el Lavado de Activos, se encuentra, precisamente, los contenidos en la Ley N° 18.314, que determina la conducta terrorista y fija su penalidad, especialmente lo referido al financiamiento del terrorismo.

8. De los países y territorios no cooperantes y paraísos fiscales: Los Sujetos Obligados deberán guardar especial observancia en su quehacer diario de las transacciones que eventualmente realicen con países que, de acuerdo con el Grupo de Acción Financiera Internacional (GAFI) y a la Organización de Cooperación y Desarrollo Económico (OCDE), sean calificados como no cooperantes o paraísos fiscales.

En la página web de la UAF, se encuentra un listado de países, territorios y jurisdicciones calificados como no cooperantes, y de aquellos considerados como paraísos fiscales.

### 1.4 Política general anticorrupción.

El GRUPO INMOBILIARIO PLAYA MANSA establece para todas sus empresas, la siguiente política global anticorrupción, cuyas directrices propenderán a:

1. Establecer un procedimiento documentado de actuación ante organismos públicos, que contenga las actuaciones y registros correspondientes.
2. Definir los canales de comunicación con los funcionarios y organismos públicos en la ejecución de tareas y trámites propios de la gestión de la organización.
3. Establecer un sistema de delegación formalizado, que discipline la responsabilidad hacia el exterior del Grupo, y establezca rendiciones de cuenta periódicas de los gastos realizados en



## MANUAL DE PREVENCIÓN DE DELITOS


Código: D-MPD-01  
Versión: 01

DOCUMENTO

MANUAL DE PREVENCIÓN DE DELITOS

Representación de la compañía

4. Elaborar protocolos de atención para funcionarios públicos y/o fiscalizadores en dependencias de la empresa.
5. Dejar registro escrito de las visitas de inspección que realicen a las distintas áreas de la empresa funcionarios de reparticiones públicas (tesorería, tributaria, laboral, etc.) y los resultados de las visitas mismas, que conlleven eventualmente la aplicación de sanciones.
6. Establecer criterios objetivos para la elección de colaboradores, asesores, agentes intermediarios y todo eventual socio externo, estableciendo instrumentos idóneos para evaluar el efectivo cumplimiento de los servicios contratados.
7. Establecer un proceso de selección de personal transparente y objetivo, el que deberá incluir entrevistas psicológicas que incorporen evaluaciones de probidad y de comportamiento esperado frente a riesgos y situaciones límites, así como también la solicitud de documentación que acredite la idoneidad del candidato seleccionado.
8. Establecer la estricta prohibición a todo el personal de las empresas pertenecientes al GRUPO INMOBILIARIO PLAYA MANSA de los siguientes comportamientos.
  - a) Dar o prometer la entrega de dinero a funcionarios públicos chilenos o extranjeros, sea en Chile como en el exterior, que no corresponda a honorarios y estipendios u otros gastos o tasas determinados previamente por la autoridad competente.
  - b) Hacer regalos de cualquier tipo, fuera de la práctica habitual en el mercado, los que deberán ser siempre aprobados previamente por la Gerencia General. En particular, se prohíbe cualquier regalía a funcionarios públicos chilenos o extranjeros, que pueda influenciar la independencia de juicio, o inducir a obtener cualquier ventaja para la empresa. Para ello, el GRUPO INMOBILIARIO PLAYA MANSA definirá un criterio para realizar atenciones empresariales, las que no deben ir más allá de la cortesía, debiendo ser proporcionadas, razonables, transparentes, legítimas y socialmente aceptables, y de ser conocidas no deberían causar incomodidad a quien las entrega o recibe.
  - c) Influnciar, en el curso de una negociación de negocios con el Estado chileno o Estados extranjeros, las decisiones de los funcionarios que tomen parte en la negociación o tomen decisiones respecto de ella.

	<b>MANUAL DE PREVENCIÓN DE DELITOS</b>	Código: D-MPD-01 Versión: 01
DOCUMENTO	<b>MANUAL DE PREVENCIÓN DE DELITOS</b>	

## **2 Implementación y actividades del MANUAL DE PREVENCIÓN DE DELITOS a propósito de la Ley número 19.913.**

### **2.1 Designación de un Encargado de Prevención de Delitos (EPD)**

Se designa a un colaborador de la empresa como ENCARGADO DE PREVENCIÓN DE DELITOS (EPD), quien deberá ser autónomo respecto de la administración, sus dueños, socios, accionistas o controladores.

Entre sus principales funciones estará velar por la implementación efectiva del MANUAL DE PREVENCIÓN DE DELITOS, por su permanente actualización, y porque los empleados estén adecuadamente entrenados y formados en las obligaciones legales orientadas a la prevención de los delitos. Será también el encargado de controlar y auditar la eficacia de este MANUAL DE PREVENCIÓN DE DELITOS.

Además, es el responsable de recibir, recopilar, e investigar aquellas situaciones que puedan ser constitutivas de delito y que involucren a la empresa en su relación con colaboradores o terceros externos, informando al directorio de la empresa controladora del GRUPO INMOBILIARIO PLAYA MANSA, y adoptando las medidas acordadas.

Su perfil de cargo se encontrará disponible en la Intranet de las empresas pertenecientes al GRUPO INMOBILIARIO PLAYA MANSA, donde se detallará las competencias y requisitos para ocupar este cargo.

### **2.2 Áreas de apoyo.**


El objetivo de las áreas de apoyo es entregar soporte al ENCARGADO DE PREVENCIÓN DE DELITOS (EPD) en las actividades de prevención, detección, respuesta y supervisión del MANUAL DE PREVENCIÓN DE DELITOS. Esto se puede materializar en la asesoría en la toma de decisiones, apoyo en la coordinación de actividades, entrega de información, entre otros.

Las áreas de apoyo serán principalmente las siguientes:

- a) Gerencia General.
- b) Gerencia Comercial.
- c) Jefa de Operaciones.
- d) Jefe de Administración y Finanzas.

### **2.3 Ambiente de control**

El ambiente de control es la base del MANUAL DE PREVENCIÓN DE DELITOS, ya que proporciona los lineamientos fundamentales respecto de su estructura y funcionamiento.

	<b>MANUAL DE PREVENCIÓN DE DELITOS</b>	Código: D-MPD-01 Versión: 01
DOCUMENTO	<b>MANUAL DE PREVENCIÓN DE DELITOS</b>	

Este se compone, pero no se limita, a los siguientes documentos:

- a) Código de Ética y de Conducta Corporativa: El GRUPO INMOBILIARIO PLAYA MANSA elaborará un documento que contendrá un conjunto de normas que se deben aplicar para el desarrollo de sus funciones, otorgando un sello y un estilo a la forma en que se relaciona y desarrolla sus negocios, así como directrices que ajustan el comportamiento de todos sus empleados y colaboradores a las exigencias de los programas de cumplimiento del sistema de prevención. El Código de Ética y de Conducta Corporativo deberá contener referencias al Manual de Prevención de Delitos en las normas generales, relaciones con autoridades, relaciones con proveedores y terceros, y manejo de dineros e infracciones en un acápite especial.
- b) Reglamento interno de Orden, Higiene, y Seguridad: Se incluyen referencias al MANUAL de Prevención de Delitos).
- c) Procedimientos del Sistema de Gestión de la Calidad: Se modifican y adecuan los procedimientos al tenor del MANUAL de Prevención de Delitos.

## **2.4 Actividades de prevención.**

Estas acciones contribuyen a disminuir la probabilidad de ocurrencia de condiciones o hechos no deseables, evitando incumplimientos o violaciones al Manual DE PREVENCIÓN DE DELITOS.

### **2.4.1 Gestión de Riesgo.**


#### **i. Conceptos.**

La gestión de riesgo, consiste en la identificación acabada de la operación normal de las empresas pertenecientes al GRUPO INMOBILIARIO PLAYA MANSA, como asimismo de los procesos que potencialmente se encontrarían expuestos en esa operación, de modo de apreciar la exposición a los riesgos que podrían llegar a sufrir. En otros términos, es el estudio de los procesos internos y los riesgos asociados a ellos y los efectos que tienen sobre las actividades de las empresas pertenecientes al GRUPO INMOBILIARIO PLAYA MANSA.

Su objetivo es hacer un diagnóstico certero respecto de las exposiciones de riesgo que presenta una determinada actividad y/o proceso, según sus propias características y forma de organización.

La administración de riesgos es la aplicación de estrategias para evitar o reducir los costos generados por los riesgos identificados, incluyendo:

- La investigación e identificación de las fuentes de riesgo.
- La estimación de su probabilidad y evaluación de sus efectos.
- La planificación de estrategias y procedimientos de control de riesgos.
- La auditoría de cumplimientos de estrategias y procedimientos.

	<b>MANUAL DE PREVENCIÓN DE DELITOS</b>	Código: D-MPD-01 Versión: 01
DOCUMENTO	<b>MANUAL DE PREVENCIÓN DE DELITOS</b>	

## ii. Evaluación del riesgo.

Una vez identificadas las fuentes de riesgo, hay que evaluarlos para determinar su probabilidad de ocurrencia, conjugando una combinación del grado de habitualidad y exposición al factor de riesgo. Es así como se clasifican los riesgos detectados de acuerdo a un criterio determinado.

*Habitualidad:* La habitualidad viene determinada por la frecuencia del riesgo, es decir, el número de repeticiones por unidad de tiempo de contacto con el factor de riesgo, pudiendo clasificarse en alto, medio, o bajo.

- Alto: Si el contacto con el factor de riesgo se produce en forma diaria.
- Medio: Si el contacto con el factor de riesgo es una vez al mes.
- Bajo: Si el contacto con el factor de riesgo es una vez al año.


Por ejemplo, se considera bajo el riesgo de participación en licitaciones ante organismos públicos, ya que las empresas del GRUPO INMOBILIARIO PLAYA MANSA no suelen participar habitualmente en este tipo de procesos, por lo tanto, el riesgo es poco probable de ocurrir.

*Exposición:* La exposición tiene relación con la motivación o el incentivo que se tiene para conseguir un determinado objetivo, y se estará más o menos expuesto, dependiendo si se trata de operaciones relacionadas directamente con la misión del GRUPO INMOBILIARIO PLAYA MANSA, o no.

En el caso de la evaluación del riesgo en su dimensión orgánica, la exposición estará relacionada con la función propia de cada colaborador, y lo que se espera de quien ocupa esa posición. Por ello una adecuada descripción de cargo que contenga los mecanismos de control propios de las responsabilidades de dicho cargo es fundamental para determinar dónde se alojan los nudos de riesgo dentro del organigrama.

- Alto: Si las operaciones o procedimientos tienen por objeto llevar a cabo en forma directa la misión de la empresa o lo que se espera del cargo respectivo.
- Medio: Si las operaciones o funciones no están relacionadas directamente con la misión de la empresa o con lo que se espera del cargo, pero le entregan un valor agregado.
- Bajo: Si las operaciones o funciones no se relacionan directamente con la misión de la empresa o con lo que se espera del cargo, sino que solo sirven de soporte a ellas.

Por ejemplo, se considera de baja exposición las operaciones de rendiciones de gastos o el destino de fondos de proveedores, ya que no se trata de procedimientos que sostengan la actividad de la empresa, por lo tanto la probabilidad de riesgo disminuye.

	<b>MANUAL DE PREVENCIÓN DE DELITOS</b>	Código: D-MPD-01 Versión: 01
DOCUMENTO	<b>MANUAL DE PREVENCIÓN DE DELITOS</b>	

### iii. Mapas de riesgos.

La combinación de estos dos factores, habitualidad y exposición, en conjunto con el análisis realizado, permite construir un mapa de riesgo asociado a los procedimientos y operaciones de la empresa, indicando el impacto que tiene en la organización la ocurrencia de un evento de estas características según los factores de frecuencia y exposición.

## 2.4.2 Difusión y entrenamiento.

### i. Capacitaciones.

Tal como lo exige la normativa vigente, se debe dar a conocer el Manual DE PREVENCIÓN DE DELITOS a toda la organización, lo cual permitirá, entre otras cosas, crear conciencia en los colaboradores de la responsabilidad individual que les cabe en la evitación de delitos, se deberán realizar capacitaciones del Manual DE PREVENCIÓN DE DELITOS.

Sin perjuicio de lo anterior, todo nuevo colaborador que ingrese a cualquiera de las empresas que conforman el GRUPO INMOBILIARIO PLAYA MANSA será informado sobre los alcances del Manual DE PREVENCIÓN DE DELITOS, a más tardar dentro de los 30 días siguientes a la fecha de ingreso, en coordinación con el encargado del área de recursos humanos y el Encargado de Prevención de Delitos.

Se deberá dejar constancia que los colaboradores hayan recibido la capacitación, llevando un libro de asistencia, en el cual se debe registrar la fecha y la asistencia del ENCARGADO DE PREVENCIÓN DE DELITOS (EPD).


### ii. Comunicación y canales de información.

Con el objeto de reforzar el actuar ético y acatamiento a los procedimientos establecidos en el plan de prevención, así como sus modificaciones u otros aspectos de relevancia, el ENCARGADO DE PREVENCIÓN DE DELITOS (EPD) mantendrá en forma permanente comunicación con los colaboradores de la empresa a través de la realización de charlas, circulares y publicaciones.

Si la organización desarrolla un portal de Intranet, resulta aconsejable habilitar una sección para publicar noticias y mantener actualizado al equipo de trabajo sobre materias relacionadas con el Manual DE PREVENCIÓN DE DELITOS.

Adicionalmente, como parte del canal de comunicación y denuncias, se debe habilitar un correo electrónico tipo [denuncias@playamansa.cl](mailto:denuncias@playamansa.cl), mediante el cual se establecerá un mecanismo que permita a los interesados hacer consultas sobre cómo proceder en asuntos potencialmente riesgosos a efecto de evitar incurrir en actos que puedan vulnerar la legislación aplicable, a este manual y a las políticas anticorrupción aplicable a las empresas del GRUPO INMOBILIARIO PLAYA MANSA. Del mismo modo, se podrán realizar denuncias sobre la ocurrencia de eventuales delitos o situaciones sospechosas al interior de la organización.



	<b>MANUAL DE PREVENCIÓN DE DELITOS</b>	Código: D-MPD-01 Versión: 01
DOCUMENTO	<b>MANUAL DE PREVENCIÓN DE DELITOS</b>	

### 2.4.3 Relación con Personas Expuestas Políticamente.

#### i. Procedimiento general de actuación ante PEP.

Se establece un procedimiento documentado de actuación ante PEP, que contenga las actuaciones y registros correspondientes, con el objeto de prevenir y evitar cualquier comportamiento que pueda influenciar la independencia de juicio de algún PEP, o inducir a obtener cualquier ventaja indebida para cualquiera de las empresas pertenecientes al GRUPO INMOBILIARIO PLAYA MANSA.

Si la actuación *se realiza en forma presencial*, se distingue:


- Si la actuación exige respaldo:
  - a) Actuación respaldada por sí misma: Todas las gestiones que impliquen la realización presencial de alguna gestión por escrito, se respaldarán a través del mismo documento. Así por ejemplo, la concurrencia a reparticiones públicas y/o municipales ligadas al desarrollo de un proyecto inmobiliario efectuadas con el objeto de presentar alguna solicitud serán respaldadas por medio de los mismos escritos.
  - b) Actuaciones que requieren de respaldo: Todas las gestiones que impliquen comparecencia personal ante un organismo público, que no impliquen una gestión por escrito y no se trate de materias reguladas por la Ley de Lobby, deberán respaldarse por medio de correo electrónico en el que se realice la solicitud o por actas que señalen el objetivo y resultado de la gestión.
  - c) Actuaciones reguladas por la Ley del Lobby: Aquellas gestiones que sean reguladas por la Ley del Lobby, deberán cumplir estrictamente con dicha regulación, sin perjuicio de respaldarse la gestión por un acta que contenga el objetivo y resultado de dicha gestión.
- Si la actuación no exige respaldo:
  - a) Hay determinadas actuaciones o solicitudes que no requieren respaldo escrito, tales como trámites ordinarios o con funcionarios que no tienen responsabilidad en la toma de decisiones, como puede ser una persona que recibe documentación en una repartición pública.
  - b) En ellas, se debe respetar siempre los requisitos y plazos exigidos para cada trámite.

Si la actuación *no se realiza en forma presencial*,

En este caso, el responsable debe tener el respaldo del correo electrónico o copia de la carta o documento enviado, a través del cual realiza la solicitud o gestión y de la respuesta entregada por el organismo correspondiente, en el caso que la solicitud haya sido efectuada por esta vía.

Adicionalmente, toda comunicación que se establezca con funcionarios públicos y/o PEP debe realizarse exclusivamente utilizando los medios de comunicación institucionales, declarando en cada mensaje que sólo se podrá mantener contacto a través de este medio.



	<b>MANUAL DE PREVENCIÓN DE DELITOS</b>	Código: D-MPD-01 Versión: 01
DOCUMENTO	<b>MANUAL DE PREVENCIÓN DE DELITOS</b>	

## ii. Ley del Lobby y su ámbito de aplicación para las empresas que forman parte del GRUPO INMOBILIARIO PLAYA MANSA

### 1. Antecedentes generales.

El 28 de noviembre de 2014 entró en vigencia la ley número 20.730 que regula la publicidad en la actividad de lobby y demás gestiones que representen intereses particulares, con el objeto de fortalecer la transparencia y probidad en las relaciones con los órganos del Estado.

Las empresas pertenecientes al GRUPO INMOBILIARIO PLAYA MANSA se consideran para la ley como un lobbista o gestor de intereses, ya que alguna de sus actuaciones tendría como objetivo promover, defender o representar un interés particular, para influir en las decisiones de las autoridades, como por ejemplo, con diputados para la tramitación de un proyecto de ley en materias relacionadas al rubro inmobiliario.

### 2. Actividades reguladas por la Ley.


No toda conducta en la cual intervengan autoridades públicas va a estar sujeta al cumplimiento de las obligaciones establecidas por la presente ley, sino sólo aquellas que tengan por objeto obtener la decisión de realizar, o bien de que no se concreten, las siguientes actividades:

- Actos administrativos, proyectos de ley y leyes, como también de las decisiones que adopten los sujetos pasivos,
- Acuerdos, declaraciones o decisiones del Congreso Nacional o sus miembros, incluidas sus comisiones,
- Contratos que realicen los sujetos pasivos señalados en esta ley y que sean necesarios para su funcionamiento, y
- Políticas, planes y programas efectuados por los sujetos pasivos señalados en esta ley, a quienes correspondan estas funciones.

### 3. Obligaciones.

*Registros, respaldos de reuniones:* No hay obligaciones específicas de llevar un registro de reuniones ni de las actas respectivas, sin perjuicio de que el procedimiento de GRUPO INMOBILIARIO PLAYA MANSA lo exige solo a nivel preventivo.

*Deber de información:* Las personas que gestionen intereses particulares estarán sujetas al cumplimiento de ciertas obligaciones que la ley precisa, todas las cuales se pueden subsumir bajo la fórmula de un deber de información, el que comprende todos los antecedentes y circunstancias que esta ley exige, entre los cuales podemos destacar, el nombre de las personas a quienes representan y la circunstancia si reciben una remuneración por las gestiones realizadas.

	<b>MANUAL DE PREVENCIÓN DE DELITOS</b>	Código: D-MPD-01 Versión: 01
DOCUMENTO	<b>MANUAL DE PREVENCIÓN DE DELITOS</b>	

#### 4. Sujetos pasivos de lobby.

La ley enumera todas las autoridades y funcionarios obligados como sujetos pasivos. Se incluyen los ministros, subsecretarios, jefes de servicios, los directores regionales de los servicios públicos, los intendentes y gobernadores, los secretarios regionales ministeriales y los embajadores, y sus respectivos jefes de gabinete. También los consejeros regionales, los alcaldes, los concejales, los secretarios ejecutivos de los consejos regionales, los directores de obras municipales y los secretarios municipales. El contralor general de la República y el sub-contralor general; el presidente, el vicepresidente y los consejeros del Banco Central; los comandantes en jefe, el director general de la Policía de Investigaciones de Chile, el general director de Carabineros, el jefe y subjefe del Estado Mayor Conjunto y los encargados de las adquisiciones de las Fuerzas Armadas y de Orden.

Los diputados, los senadores, el secretario general y el prosecretario de la Cámara de Diputados, el secretario general y el prosecretario tesorero del Senado, y los asesores legislativos; el fiscal nacional del Ministerio Público y los fiscales regionales; los consejeros del Consejo de Defensa del Estado, del Consejo Directivo del Servicio Electoral, del Consejo para la Transparencia, del Consejo de Alta Dirección Pública, del Consejo Nacional de Televisión, del Instituto Nacional de Derechos Humanos; los integrantes de los paneles de expertos de tarifas eléctricas y del transporte público y del Panel Técnico de concesiones de obras públicas, sólo en lo que respecta al ejercicio de sus funciones. Asimismo, se consideran sujetos pasivos de esta ley los integrantes de las comisiones evaluadoras de compras públicas, sólo en lo que respecta al ejercicio de dichas funciones y mientras integren esas comisiones. También el director de la Corporación Administrativa del Poder Judicial.

Es importante tener presente que todas estas autoridades, mediante resolución, pueden decidir incorporar como sujeto pasivo a las personas que, en razón de su función o cargo, tengan atribuciones decisorias relevantes o influyan decisivamente en quienes tengan dichas atribuciones, y reciban por ello regularmente una remuneración.


El Poder Judicial, el Tribunal Constitucional y la Justicia Electoral podrán incorporarse voluntariamente.

#### 5. Sanciones.

Si los lobbistas o gestores de interés particular omiten de manera inexcusable la información exigida o incluyen a sabiendas información inexacta o falsa, serán sancionados con multa de diez a cincuenta unidades tributarias mensuales.

##### iii. Declaración de parentesco.

Las empresas pertenecientes al GRUPO INMOBILIARIO PLAYA MANSA por su rubro, son sujetos obligados para la UNIDAD DE ANÁLISIS FINANCIERO (UAF), por lo cual se cuenta con una POLÍTICA PEP (Personas Expuestas Políticamente), y formularios y procedimientos ad-hoc, a objeto de informar oportunamente y cumplir a cabalidad con la respectiva normativa sectorial, precaviendo que se pueda generar alguna incompatibilidad que signifique incumplir con los niveles de imparcialidad exigidos por la legislación vigente.

	<b>MANUAL DE PREVENCIÓN DE DELITOS</b>	Código: D-MPD-01 Versión: 01
DOCUMENTO	<b>MANUAL DE PREVENCIÓN DE DELITOS</b>	

Por lo tanto, la organización contará con el respectivo formulario que deberá rellenar cada empleado y/o colaborador, indicando si tiene un pariente hasta el segundo grado de consanguinidad que ocupe un cargo público y que pueda ser clasificado como Persona Expuesta Políticamente PEP.


Esta obligación debe entenderse como un mecanismo de protección y fortalecimiento de los sistemas anticorrupción del aparato del Estado, toda vez que la existencia de una nómina de PEP es un desincentivo para quienes pretendan cohechar a funcionarios públicos, pues deben tener en cuenta que sobre sus transacciones se aplicarán procesos reforzados de debida diligencia.

De acuerdo a lo expuesto, el Manual DE PREVENCIÓN DE DELITOS debe considerar solicitar directamente a sus colaboradores expuestos la autorización de la información de sus parientes, para su uso normativo dentro del manual de prevención, y garantizando que no sea para otros fines. Con ese solo sentido, se exige una declaración jurada de parentesco, que indica: "En el caso de haber parentesco, será responsabilidad de cada colaborador informarlo a su jefatura directa y abstenerse de participar en actuaciones o realizar gestiones que, en virtud de dicho vínculo, puedan afectar los principios de probidad y transparencia".

#### **2.4.4 Relación con Recursos Humanos.**

El área de Recursos Humanos es una de las áreas de apoyo fundamentales al MANUAL DE PREVENCIÓN DE DELITOS, colaborando principalmente en:


- Establecer procesos de selección de personal, transparente y objetiva, los que deberán incluir entrevistas psicológicas y entrega de documentación e incorporar evaluaciones de probidad.
- Lograr la efectiva inclusión de las cláusulas confeccionadas por el ENCARGADO DE PREVENCIÓN DE DELITOS (EPD) en los diversos contratos que cualquiera de las empresas pertenecientes al GRUPO INMOBILIARIO PLAYA MANSA celebre con sus trabajadores y/o colaboradores.
- Entregar la información que requiera el ENCARGADO DE PREVENCIÓN DE DELITOS (EPD) para el desempeño de sus funciones en relación a la implementación, operatividad y efectividad del Manual.
- Coordinar las actividades de difusión del MANUAL DE PREVENCIÓN DE DELITOS que efectúe el ENCARGADO DE PREVENCIÓN DE DELITOS (EPD).
- Entregar información necesaria respecto de empleados sujetos a investigación.
- Elaborar el Reglamento Interno de Orden, Higiene y Seguridad incorporando las cláusulas relacionadas con el MANUAL DE PREVENCIÓN DE DELITOS .
- Asesorar en la toma de decisiones en relación a las sanciones y acciones a seguir producto de las investigaciones efectuadas.

	<b>MANUAL DE PREVENCIÓN DE DELITOS</b>	Código: D-MPD-01 Versión: 01
DOCUMENTO	<b>MANUAL DE PREVENCIÓN DE DELITOS</b>	

#### 2.4.5 Relación con proveedores.

Con el objeto de conocer a quiénes prestan servicios y en ciertos casos representan a la organización frente a terceros, y evitar que puedan involucrar a la empresa en algún tipo de responsabilidad, se adoptarán las siguientes medidas:


- a) Elaborar y disponer de un procedimiento de selección, registro, y evaluación de proveedores.
- b) Elaborar un protocolo oficial de contratación de proveedores. A modo de ejemplo: Los proveedores que tengan más de 3 órdenes de compra emitidas (recurrentes) y que el monto de compra supere los \$ 5.000.000 (cinco millones), se les solicitará la firma de la declaración conocimiento y aceptación del MANUAL DE PREVENCIÓN DE DELITOS, mientras que aquellos que tengan contrato, deberá suscribir un anexo o addendum adicional en cuya virtud declaran conocer la POLÍTICA DE PREVENCIÓN DE DELITOS y se obligan a cumplir con el MANUAL DE PREVENCIÓN DE DELITOS del GRUPO INMOBILIARIO PLAYA MANSA.
- c) Además, todos los contratos asociados a compras deben estar custodiados por el área de compras, por lo que se deben entregar los contratos originales o copias de ellos (excluyendo los contratos que tiene a cargo RRHH, como oficinas externas).
- d) Inclusión de una declaración de proveedores, en virtud de la cual cada proveedor declara conocer y aceptar el MANUAL DE PREVENCIÓN DE DELITOS implementado por el GRUPO INMOBILIARIO PLAYA MANSA y que se obliga a cumplir con las exigencias establecidas en él, de conformidad al siguiente tenor: "Declaración proveedores. Ley Número 20.393 (Órdenes de compra/sin contrato). En Viña del Mar, a....de febrero de 2018, comparece don o doña ....., chileno, cédula de identidad y rol único tributario número....., ingeniero (indicar otra profesión u oficio según corresponda), en representación (si corresponde) de la empresa ....., sociedad del giro de su denominación, Rol único tributario número..... con domicilio en calle....., Viña del Mar, y quien comparece en su calidad de PROVEEDOR de la empresa....., perteneciente por su parte al GRUPO INMOBILIARIO PLAYA MANSA, y quien reconoce, declara, y expone: Primero. Que se obliga a cumplir rigurosamente y de buena fe con todas las leyes y regulaciones aplicables al trabajo, servicio y/o producto a entregar, como asimismo respecto a cualquiera otra prestación que deba realizar en virtud de su calidad de PROVEEDOR de la empresa....., miembro del GRUPO INMOBILIARIO PLAYA MANSA. Segundo. Que declara conocer que el GRUPO INMOBILIARIO PLAYA MANSA ha implementado un Manual de Prevención de Delitos (MPD) para sus empresas miembros de conformidad a lo dispuesto en los artículos 3 y 4 de la Ley número 20.393 sobre responsabilidad penal de las personas jurídicas por los delitos de cohecho, lavado de activos, financiamiento del terrorismo, y receptación, como asimismo por el resto de los delitos que en lo sucesivo se incorporen al catálogo contenido en el artículo 1 de la referida ley y sus modificaciones posteriores. Dicho Manual de prevención se encuentra a disposición del PROVEEDOR quien en este acto declara haberlo leído y aceptado en todos sus términos. A mayor abundamiento, el PROVEEDOR se obliga a no realizar ninguna actividad que pueda ser considerada constitutiva de delito y muy especialmente, a dar pleno y cabal cumplimiento a las obligaciones de supervigilancia y dirección que la ley 20.393 le ha impuesto respecto de sus respectivos empleados,

	<b>MANUAL DE PREVENCIÓN DE DELITOS</b>	Código: D-MPD-01 Versión: 01
DOCUMENTO	<b>MANUAL DE PREVENCIÓN DE DELITOS</b>	

colaboradores, proveedores y terceros relacionados. Tercero. Que declara conocer que el GRUPO INMOBILIARIO PLAYA MANSA ha diseñado e implementado un manual de prevención de delitos bajo los términos de la misma ley 20.393, estableciendo al efecto, mecanismos de control y supervigilancia necesarios para evitar la comisión de los hechos y conductas descritos en la ley por parte de sus empleados, colaboradores, proveedores y terceros relacionados con la empresa..... como asimismo con cualquier otra del GRUPO INMOBILIARIO PLAYA MANSA, sea que se trate de una matriz, filial, o cualquier otra figura societaria semejante. Cuarto. Que se obliga a tomar todas las medidas necesarias que resulten necesarias para asegurar que sus respectivos trabajadores o dependientes, contratistas, o subcontratistas en su caso, no incurran en alguna de las conducta prohibidas por la ley 20.393, y en especial, todas aquellas que puedan llegar a generar algún tipo de responsabilidad penal para la empresa.....como asimismo para cualquier otra del GRUPO INMOBILIARIO PLAYA MANSA, sea que se trate de una matriz, filial, o cualquier otra figura societaria semejante. Quinto. Que se obliga a informar de inmediato tanto a la empresa.....como al GRUPO INMOBILIARIO PLAYA MANSA en su conjunto, acerca de cualquiera de las conducta prohibidas por la ley 20.393, y/o que actual o potencialmente pudiera llegar a impactar en su respectiva responsabilidad penal, civil, o crédito y fama. Todo lo anterior, sin perjuicio de adoptar de inmediato las medidas necesarias para evitar o mitigar estos efectos de conformidad a lo dispuesto en la cláusula precedente. Sexto. Que se compromete a entregar tanto a la empresa.....como asimismo cualquiera de las empresas pertenecientes al GRUPO INMOBILIARIO PLAYA MANSA, toda la información que éstas le requieran en el marco de las investigaciones internas que se llevaran a efecto de conformidad a lo dispuesto en su Manual de Prevención de Delitos (MPD), sean éstas de carácter meramente preventivo, o bien cuándo se refiera a indagaciones sobre hechos constitutivos de delito, sea que estas investigaciones tengan carácter sistemático y/o aleatorio.

#### 2.4.6 Relación con terceros asociados a la compra de bienes raíces

Se incluirá una cláusula de conocimiento del MANUAL DE PREVENCIÓN DE DELITOS en los contratos de promesa y compraventa de inmuebles en donde se desarrollarán los respectivos proyectos inmobiliarios. Las empresa pertenecientes al GRUPO INMOBILIARIO PLAYA MANSA deberán procurar, antes de la aprobación de la operación de promesa y/o compraventa de terrenos, conocer las actividades e ingresos de los potenciales promitentes vendedores, de manera tal que pueda minimizar, entre otros riesgos, la posibilidad de recibir dineros u otros medios de pago que tengan procedencia ilícita, tales como, tráfico de drogas; venta de artículos robados; artículos de contrabando, etc. La cláusula respectiva será del siguiente tenor: **“UNO:** Doña o Don XXX, en su calidad de -promitente- vendedor, mediante el presente acto declara: Conocer y aceptar la **Política sobre Personas Expuestas Políticamente (PEP)** del GRUPO INMOBILIARIO PLAYA MANSA del cual la INMOBILIARIA PLAYA MANSA SA forma parte en su calidad de -promitente- compradora en el presente contrato, y cuya copia se adjunta al presente instrumento como ANEXO NÚMERO UNO. TENER / NO TENER la calidad de persona expuesta políticamente (PEP), de acuerdo al listado que se indica en la cláusula segunda numeral IV de la Circular número 49 de la Unidad de Análisis Financiero de fecha 3 de diciembre del año 2012, ya sea porque actualmente se desempeña o se

	<b>MANUAL DE PREVENCIÓN DE DELITOS</b>	Código: D-MPD-01 Versión: 01
DOCUMENTO	<b>MANUAL DE PREVENCIÓN DE DELITOS</b>	

desempeñó uno o más de los cargos mencionados en la cláusula ya citada. SER / NO SER cónyuge o pariente hasta el segundo grado de consanguinidad: abuelo(a), padre, madre, hijo(a), hermano(a), nieto(a), ni haber celebrado pacto de actuación conjunta mediante el cual tengan poder de voto suficiente para influir en sociedades constituidas en Chile, con ninguna de las Personas Políticamente Expuestas que se indican en la cláusula citada en la letra b) precedente, sea que actualmente desempeñen o hayan desempeñado uno o más de los cargos dispuestos en dicha cláusula. Conocer y aceptar que el GRUPO INMOBILIARIO PLAYA MANSA, del cual forma parte la INMOBILIARIA PLAYA MANSA SA, ha implementado un MANUAL DE PREVENCIÓN DE DELITOS (MPD) para sus empresas miembros de conformidad a lo dispuesto en los artículos 3, 4 y siguientes de la Ley número 20.393 sobre responsabilidad penal de las personas jurídicas por los delitos de: Lavado de activos; Financiamiento del terrorismo; Cohecho, y, Receptación, Se considerarán también incluidos, el resto de delitos que en lo sucesivo se incorporen al catálogo contenido en el artículo 1 de la Ley número 20.393, como asimismo sus modificaciones posteriores. El MANUAL DE PREVENCIÓN DE DELITOS (MPD), del GRUPO INMOBILIARIO PLAYA MANSA se encuentra a disposición del- promitente- vendedor, quien en este acto, declara haberlo leído y aceptado en todos sus términos, confirmando que no participa en ninguno de los delitos tipificados en la Ley número 20.393 sobre responsabilidad penal de las personas jurídicas. Conocer y aceptar la POLÍTICA SOBRE PREVENCIÓN DE DELITOS del GRUPO INMOBILIARIO PLAYA MANSA del cual la INMOBILIARIA

PLAYA MANSA SA forma parte en su calidad de –promitente- compradora en el presente contrato, y cuya copia se adjunta al presente instrumento como ANEXO NÚMERO DOS. Que toda la información personal entregada a la –promitente- compradora en esta cláusula como asimismo aquella señalada en la comparecencia, es verídica y completa, eximiendo en consecuencia a la parte -promitente- compradora de toda responsabilidad que se derive de información falsa, errónea, inconsistente, inexacta, o insuficiente que la promitente vendedora hubiere proporcionado en este documento o de la violación del mismo. Además la promitente vendedora se obliga a informar cualquier cambio que alteren o modifiquen los datos personales conocidos por la promitente vendedora. **DOS:** Doña o Don XXXX, mediante el presente acto declara conocer y aceptar: i) el contenido del ANEXO NÚMERO UNO, consistente en una copia simple de la política sobre personas expuestas políticamente del GRUPO INMOBILIARIO PLAYA MANSA de la cual la INMOBILIARIA PLAYA MANSA SA forma parte en su calidad de promitente vendedora del presente contrato; ii) el contenido del ANEXO NÚMERO DOS, consistente en una copia simple de la POLÍTICA SOBRE PREVENCIÓN DE DELITOS del GRUPO INMOBILIARIO PLAYA MANSA, de la cual la INMOBILIARIA PLAYA MANSA SA forma parte en su calidad de promitente compradora del presente contrato, y, iii) el contenido del ANEXO NÚMERO TRES, consistente en la declaración y formulario ad-hoc para POLÍTICA SOBRE PERSONAS EXPUESTAS POLÍTICAMENTE (PEP) del GRUPO INMOBILIARIO PLAYA MANSA, suscrito por la parte –promitente- vendedora.”

#### 2.4.7 Modificación y creación de procedimientos.

Las acciones de prevención consisten en la aplicación de estrategias para evitar o reducir los costos generados por los riesgos identificados, estableciendo pautas de actuación, registro y control con el objeto de prevenir la comisión de delitos, por lo que la base de estas acciones preventivas está en la modificación de los procedimientos de cada área, adecuándolos al MANUAL DE PREVENCIÓN DE DELITOS.



**MANUAL DE PREVENCIÓN DE DELITOS**


Código: D-MPD-01  
Versión: 01

DOCUMENTO

**MANUAL DE PREVENCIÓN DE DELITOS**

Los procedimientos de cada área son las tareas que se realizan día a día en cada una de las empresas pertenecientes al GRUPO INMOBILIARIO PLAYA MANSA, todo lo cual se encuentra documentado en un procedimiento escrito, el cual debe ser un apoyo para el que comienza a trabajar y debe ser actualizado y mejorado de acuerdo a las necesidades y a las mejoras que vaya teniendo la operación.



	<b>MANUAL DE PREVENCIÓN DE DELITOS</b>	Código: D-MPD-01 Versión: 01
DOCUMENTO	<b>MANUAL DE PREVENCIÓN DE DELITOS</b>	

Con el objeto de reforzar la importancia del cumplimiento efectivo del MANUAL de Prevención , se incluye expresamente en los procedimientos referencias a los propósitos, alcance, términos y definiciones relativas al mismo.

## **2.5 Actividades de detección.**

### **2.5.1 Señales de alerta**

Éstas pueden definirse como comportamiento o características de ciertas operaciones o personas, que podrían conducir a detectar una operación sospechosa de lavado de activos o financiamiento del terrorismo. Constituye una de las fuentes de conocimiento más importante, siendo un deber de los Sujetos Obligados complementar internamente la guía que la Unidad de Análisis Financiero entrega a través de su página web, con los hechos y situaciones que se deriven de su propia actividad

Como una herramienta eficaz para la prevención del Lavado de Activos y el Financiamiento del Terrorismo, los Sujetos Obligados deberán dar especial atención a las señales de alerta publicadas en la página web de la UAF.

Corresponderá al ENCARGADO DE PREVENCIÓN DE DELITOS, estar atento a las situaciones que permitan identificar señales de alerta para, eventualmente reportar operaciones sospechosas que puedan vincularse con la comisión de delito de Lavado de Activos y Financiamiento del Terrorismo.

Para cumplir con esta obligación, el ENCARGADO DE PREVENCIÓN DE DELITOS, deberá revisar periódicamente y constantemente las señales que, de acuerdo a la página web de la UAF ([www.uaf.gob.cl](http://www.uaf.gob.cl)) grafiquen como comportamientos de clientes o ciertas características de ciertas operaciones financieras que puedan calificarse como Operación Sospechosa de algún Lavado de Activos o de Financiamiento del Terrorismo, permitiendo distinguir de aquellas operaciones de que acuerdo a los hechos, situaciones, transacciones, eventos, cuantías, indicadores financieros que de acuerdo a la experiencia nacional e internacional ha identificado elementos de juicio de los que se puede inferir la posible existencia de una operación que escapa del giro ordinario de las operaciones del GRUPO INMOBILIARIO PLAYA MANSA.

Además, el ENCARGADO DE PREVENCIÓN DE DELITOS deberá tener un listado actualizado de los documentos publicados por la Unidad de Análisis Financiero, que son emitidos por el GRUPO DE ACCIÓN FINANCIERA INTERNACIONAL (GAFI), GAFISUD, y por el Grupo Egmont, para los mismos efectos.

### **2.5.2 Reporte de operación sospechosa.**

Se entiende por operación sospechosa, todo acto, operación o transacción que, de acuerdo con los usos o 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.





## MANUAL DE PREVENCIÓN DE DELITOS

Código: D-MPD-01  
Versión: 01

DOCUMENTO


MANUAL DE PREVENCIÓN DE DELITOS

Para ello la normativa vigente exige que se instruya y capacite a todo el equipo, y especialmente a los trabajadores o colaboradores que ocupen posiciones relevantes que les permitan detectar casos sospechosos o de riesgo de comisión de delitos relacionados a la corrupción.

Algunas situaciones pueden indicar conductas tentativas de delito, caso en el cual será obligación del trabajador comunicarlo conforme al *procedimiento de denuncias*. Será obligación del ENCARGADO DE PREVENCIÓN DE DELITOS, realizar la investigación que indique si debe desecharse o continuar o bien, reportar y/o denunciar.

A modo de ejemplo, a continuación se exponen algunas de las referidas conductas:

- a) Cuando, sin justificación, resulte difícil o poco claro determinar la identidad del cliente persona natural o persona jurídica y sus representantes legales.
- b) Cuando se efectúen pagos en dinero efectivo por cantidades inusuales como forma de pago.
- c) Cuando la persona natural o jurídica con la cual se está contratando solicite cambiar el obligado al pago o el beneficiario del mismo.
- d) Cuando se pretende efectuar el pago de una factura con diferentes medios simultáneamente: dinero efectivo, cheque, vale vista, etc.
- e) Cuando el contratante de los bienes o servicios solicita sean destinados a una tercera persona de difícil identificación.
- f) Cuando un requerimiento de recaudación o pago resulta por sus características inusual, como sería el caso de una persona natural que desea efectuar un elevado número de operaciones sin un propósito comercial.
- g) Empleados con un estilo de vida que no corresponde con el monto de su salario.
- h) Empleados renuentes a disfrutar vacaciones.
- i) Empleados renuentes a aceptar cambios de su actividad o promociones que impliquen no continuar ejecutando las mismas actividades.
- j) Empleados que con frecuencia permanecen en la oficina más allá de la hora de cierre o concurren a ella por fuera del horario habitual.
- k) Empleados que frecuente e injustificadamente se ausentan del lugar de trabajo.
- l) Empleados que a menudo se descuadran en caja con explicación insuficiente o inadecuada.
- m) Empleados que impiden que otros compañeros de trabajo atiendan a determinados clientes.
- n) Empleados que utilizan su dirección personal para recibir la documentación de sus clientes.

	<b>MANUAL DE PREVENCIÓN DE DELITOS</b>	Código: D-MPD-01 Versión: 01
DOCUMENTO	<b>MANUAL DE PREVENCIÓN DE DELITOS</b>	

- o) Empleados que muestran un inesperado y muy amplio incremento en sus ventas o un aumento inesperado y súbito en el cumplimiento de las metas.

### 2.5.3 Procedimiento de denuncia.

El presente Manual DE PREVENCIÓN DE DELITOS explica el procedimiento de denuncia que busca entregar a los empleados, trabajadores, colaboradores, proveedores y terceros relacionados con las empresas que forman el GRUPO INMOBILIARIO PLAYA MANSA, la posibilidad de cumplir con sus respectivas obligaciones de denuncia en caso de tener noticia o sospecha de la comisión de cualquier hecho constitutivo de delitos o actos ilícitos.

Los trabajadores, colaboradores y proveedores de cada una de las empresas pertenecientes al GRUPO INMOBILIARIO PLAYA MANSA tienen la obligación de comunicar según los canales que se detallarán a continuación, cualquier situación o sospecha de comisión de delitos, que sean cometidos por personal de la organización como por terceros relacionados (clientes, proveedores), de acuerdo a las disposiciones del presente Manual DE PREVENCIÓN DE DELITOS, como asimismo según lo dispuesto en sus respectivos contratos y/o en el Código de Ética y de Conducta Corporativa del GRUPO INMOBILIARIO PLAYA MANSA. Del mismo modo, deben denunciar cualquier incumplimiento a las prescripciones del MANUAL DE PREVENCIÓN DE DELITOS de modo que el Encargado de Prevención de Delitos pueda tomar las medidas necesarias para solucionar tales incumplimientos.


El canal de denuncias será anónimo, salvo que expresamente el trabajador, colaborador o proveedor quiera identificarse. En este último caso el ENCARGADO DE PREVENCIÓN DE DELITOS tiene la obligación de tramitar dicha identificación con la máxima confidencialidad resguardando siempre la honra, crédito y seguridad del denunciante.

El canal de denuncias tendrá dos vías, una virtual y otra remota. La primera vía se incorpora en la página web corporativa [www.playamansa.cl/denuncias](http://www.playamansa.cl/denuncias) y consta de un formulario ad-hoc.

Asimismo, en caso de contar con Intranet, se debe habilitar una opción denominada “Canal de Denuncias para Prevención de Delitos” a la que puede acceder cualquier trabajador que despliegue la intranet. Dicho ingreso de la denuncia no requiere el acceso del trabajador a la intranet utilizando su clave, con lo cual se garantiza el anonimato de la denuncia.

Todas las denuncias ingresadas serán recibidas por el Encargado de Prevención de Delitos del GRUPO INMOBILIARIO PLAYA MANSA, quién debe realizar una oportuna tramitación.

Los trabajadores se comprometen a hacer sus denuncias en forma responsable y bien fundamentada y con el objeto de dar cumplimiento a sus obligaciones. El denunciante, considerando la anonimidad de su denuncia, debe entregar una descripción detallada de los hechos que la fundamenta, especialmente fecha, hora, lugar y forma de tomar conocimiento de tales hechos.

	<b>MANUAL DE PREVENCIÓN DE DELITOS</b>	Código: D-MPD-01 Versión: 01
DOCUMENTO	<b>MANUAL DE PREVENCIÓN DE DELITOS</b>	

En el formulario de denuncia respectivo se contendrá la siguiente información:

- a) Determinación de la empresa en donde han ocurrido los hechos denunciados.
- b) Lugar donde ocurrió el hecho (oficina, sala de venta, dirección, ciudad, etc.).
- c) Área de la empresa donde ocurrió el hecho denunciado.
- d) Fecha aproximada en que ocurrió el hecho observado.
- e) Descripción detallada de los hechos observados.
- f) Indicar nombres y cargos de personas involucradas en los hechos denunciados.
- g) Nombres y cargos de eventuales testigos de lo ocurrido.
- h) Monto aproximado relacionado con lo ocurrido (si es posible).
- i) Acompañar todos los antecedentes con que contara el denunciante y que permita el esclarecimiento de los hechos o facilite la investigación.


El mismo canal de denuncia se utilizará para poner en conocimiento del GRUPO INMOBILIARIO PLAYA MANSA la sospecha de toda violación en relación a la legislación nacional relativa a la Ley número 19.913, o a las políticas, normas y procedimientos de la empresa, pero especialmente, y sin que la enumeración siguiente pueda considerarse taxativa, y en todo caso cada vez que se genere:

- Cualquier pago indebido que se hiciera a un funcionario público chileno o extranjero, o cualquier beneficio económico en especie u otros bienes que se le hiciera.
- Cualquier sospecha de que dinero, bienes, u otras especies de cualquiera de las empresas pertenecientes al GRUPO INMOBILIARIO PLAYA MANSA pudieran estarse destinando al financiamiento de actividades ilícitas, como terrorismo, o destinado al LAVADO DE ACTIVOS y cualquier sospecha que pudiera tenerse respecto de la vinculación o participación de empleados, colaboradores o proveedores de alguna de las empresas pertenecientes al GRUPO INMOBILIARIO PLAYA MANSA en cualquiera de tales actividades.
- Cualquier sospecha de que dinero, bienes, u otras especies que reciba la Empresa a cualquier título pudieran provenir de actividades ilícitas como narcotráfico, tráfico de armas, secuestro, u otro delito cualquiera y cualquier sospecha respecto de la vinculación o participación de empleados, colaboradores o proveedores de alguna de las empresas pertenecientes al GRUPO INMOBILIARIO PLAYA MANSA en cualquiera de tales actividades.

La duda acerca de si las conductas de que ha tomado conocimiento el empleado, colaborador o proveedor de alguna de las empresas pertenecientes al GRUPO INMOBILIARIO PLAYA MANSA cae dentro de alguna de las hipótesis antes mencionadas, se entenderán como motivo suficiente para que éste tenga la obligación de denunciar.

#### **2.5.4 Procedimiento para la investigación de denuncias.**

Entendiendo que la investigación interna es fundamental para una adecuada detección de comisión de ilícitos dentro de la Empresa, este manual de PREVENCIÓN DE DELITOS viene a entregar las directrices para su procedimiento. En primer término, porque son un mecanismo de cooperación con la autoridad que permite dar cuenta de la efectividad de los programas de cumplimiento. Por ello, se ha establecido un procedimiento de investigación que se detona cuando existe una denuncia o sospecha de la comisión de algún delito, comprometa o no la responsabilidad penal de la empresa.


	<b>MANUAL DE PREVENCIÓN DE DELITOS</b>	Código: D-MPD-01 Versión: 01
DOCUMENTO	<b>MANUAL DE PREVENCIÓN DE DELITOS</b>	

Para cumplir esta finalidad, se ha dispuesto también que los resultados obtenidos por dichas investigaciones y su estado sean reportados regularmente a instancias de dirección de la empresa. Adicionalmente, los resultados de estas investigaciones que den cuenta de la sospecha de comisión de delito deberán ser puestos en conocimiento del Ministerio Público para que investigue las responsabilidades penales que corresponda.

Las investigaciones internas que se lleven adelante a partir del procedimiento aquí contenido buscan además de impedir delitos en curso, obtener la información necesaria para el aprendizaje corporativo que permita la prevención de futuras conductas análogas. Evidentemente no toda conducta reportada según los mecanismos internos será confirmada en la investigación.

El procedimiento de investigación se regirá por los siguientes principios y reglas:

1. Las denuncias entregadas por los trabajadores, colaboradores o proveedores de alguna de las empresas pertenecientes al GRUPO INMOBILIARIO PLAYA MANSA serán recibidas por el ENCARGADO DE PREVENCIÓN DE DELITOS, a través de los canales de denuncia establecidos.
2. Una vez recibida la denuncia, se analizará su contenido y méritos para ser investigada. Si el encargado de prevención tuviera dudas respecto de la necesidad o no de investigar la denuncia recibida, serán los delegados para la administración y la alta administración del GRUPO INMOBILIARIO PLAYA MANSA quienes decidirán si se inicia o no la correspondiente investigación. Deberán investigarse siempre las denuncias o hechos que puedan dar cuenta de la comisión del delito de LAVADO DE ACTIVOS o financiamiento del terrorismo.
3. Además de las denuncias recibidas a través del canal de denuncias, se investigarán también todas aquellas situaciones que pudieran dar cuenta de la comisión de delitos y que se detectaran por los mecanismos de control de excepciones o transacciones inusuales observadas en las dependencias de cualquiera de las empresas pertenecientes al GRUPO INMOBILIARIO PLAYA MANSA.
4. En caso de estimarse atendible la denuncia sea por la forma de ella o por los antecedentes aportados se dará inicio a una investigación bajo la supervisión del Encargado de Prevención de Delitos.
5. Una vez concluida la investigación, se emitirá un informe confidencial y reservado con las conclusiones de la misma, al cual solo tendrán acceso los delegados para la administración y la alta administración del GRUPO INMOBILIARIO PLAYA MANSA.
6. Si la investigación concluye que existen hechos delictuales demostrados o una sospecha fundamentada de violación a la legislación aplicable, el Encargado de Prevención de Delitos deberá denunciar los hechos investigados a las agencias del Ministerio Público y en su caso, a las autoridades gubernamentales correspondientes cuando corresponda.

	<b>MANUAL DE PREVENCIÓN DE DELITOS</b>	Código: D-MPD-01 Versión: 01
DOCUMENTO	<b>MANUAL DE PREVENCIÓN DE DELITOS</b>	

### 2.5.5 Revisión de litigios.

Se deberá informar mensualmente al ENCARGADO DE PREVENCIÓN DE DELITOS, de las siguientes situaciones:

- Actividades derivadas de fiscalizaciones realizadas por entidades regulatorias asociadas a escenarios de delitos relacionados a la corrupción, lavado de activos, financiamiento de actos terroristas y/o receptación.
- Demandas, juicios o cualquier acción legal que involucre a la organización en algún escenario de delito relacionado a la corrupción, lavado de activos, financiamiento de actos terroristas y/o receptación.
- Multas y/o infracciones cursadas o en proceso de revisión, por parte de entes reguladores asociados a escenarios de delito.

### 2.6 Actividades de Respuesta.

El objetivo de las actividades de respuesta es establecer resoluciones, medidas disciplinarias y/o sanciones a quienes incumplan con las obligaciones y deberes que el MANUAL de prevención de delitos imponga, o ante la detección de indicadores de delitos relacionados a la corrupción, lavado de activos, financiamiento de actos terroristas y/o receptación.


Como parte de las actividades de respuesta se contempla la revisión de las actividades de control vulneradas, a fin de fortalecerlas o reemplazarlas por nuevas actividades de control.

#### 2.6.1 Denuncia a la justicia.

Ante la detección de un hecho u omisión que implique una conducta que pueda tipificarse como delito, especialmente tratándose del LAVADO DE ACTIVOS, el ENCARGADO DE PREVENCIÓN DE DELITOS determinará en conjunto con la Gerencia General del GRUPO INMOBILIARIO PLAYA MANSA, la interposición acciones judiciales y/o denuncias ante los tribunales de justicia, Ministerio Público y/o la policía, según corresponda.

#### 2.6.2 Sistema de sanciones.

Las políticas y procedimientos establecidos son obligatorios y se incorporan a las funciones y responsabilidades asignadas a cada empleado. La referencia a las políticas y procedimientos del MANUAL de prevención de delitos y su conocimiento se incluirá expresamente en los contratos de trabajo y en el perfil de cargo de cada colaborador elaborado por el área de recursos humanos.

	<b>MANUAL DE PREVENCIÓN DE DELITOS</b>	Código: D-MPD-01 Versión: 01
DOCUMENTO	<b>MANUAL DE PREVENCIÓN DE DELITOS</b>	

### **i. Sanciones.**

A fin de lograr la internalización de nuestros valores corporativos y producción de efectos disuasivos, se establece un sistema de sanciones especiales establecidas tanto en el Reglamento interno de orden, higiene y seguridad del GRUPO INMOBILIARIO PLAYA MANSA, así como en su Código de Ética y de Conducta Corporativa.

Las sanciones están relacionadas con la clasificación del respectivo riesgo, por lo que las conductas asociadas a riesgos con mayor probabilidad e impacto, serán mayores.

El Reglamento Interno de Orden, Higiene y Seguridad del GRUPO INMOBILIARIO PLAYA MANSA, establece desde una amonestación verbal hasta multas del 25% de la remuneración diaria del infractor, las cuáles serán adoptadas por el Encargado de Prevención, en conjunto con la jefatura directa o la persona que se designe para tal efecto.

De acuerdo a lo establecido en el Reglamento Interno de Orden, Higiene y Seguridad del GRUPO INMOBILIARIO PLAYA MANSA, la(s) persona(s) que fuesen sorprendidas en la comisión de algunos de los delitos contemplados en la Ley número 19.913 dará derecho a la Empresa a poner término a la relación laboral, sin derecho a indemnización, por aplicación de la causal contemplada en el artículo 160 N° 7 del Código del Trabajo, esto es, "Incumplimiento grave de las obligaciones que impone el contrato", sin perjuicio de las acciones penales que correspondan.

### **ii. Infracciones al MANUAL DE PREVENCIÓN DE DELITOS.**

Se considerará que infringe el MANUAL DE PREVENCIÓN DE DELITOS las siguientes conductas:

- a) No cumplir con los procedimientos establecidos en las fichas de riesgo respectivas, especialmente lo que diga relación con las acciones de respaldo, registro, seguimiento, control, comunicación y transparencia.
- b) No proporcionar, dentro de los plazos y/ o condiciones establecidas en cada caso, la información y/o documentación requerida por el ENCARGADO DE PREVENCIÓN DE DELITOS.
- c) No brindar al encargado de prevención las facilidades necesarias para el desarrollo de las visitas de auditoría o de cualquier otro procedimiento de control, u obstruir tales acciones.
- d) No informar oportunamente por los gerentes de cada área, al Encargado de Prevención de Delitos, de los cambios orgánicos y procedimentales de la empresa que puedan afectar al mapa de procesos y riesgos, como por ejemplo la incursión de la corporación en nuevas operaciones que levanten problemas legales no previstos, los cambios en el personal corporativo en áreas legalmente sensibles, alteraciones en los esquemas de incentivos o la exposición a presiones de competencia en el mercado que puedan orientar las motivaciones de los empleados a actos ilegales.
- e) Realizar denuncias y/o proporcionar información falsa.
- f) Negativa de los gerentes o demás funcionarios y trabajadores a prestar su declaración ante el encargado de prevención de delitos sobre las operaciones y negocios relacionados con cualquiera de las empresas pertenecientes al GRUPO INMOBILIARIO PLAYA MANSA.



## MANUAL DE PREVENCIÓN DE DELITOS

Código: D-MPD-01  
Versión: 01

DOCUMENTO

MANUAL DE PREVENCIÓN DE DELITOS

- g) Resistencia a las órdenes relacionadas con el eficiente funcionamiento del MANUAL DE PREVENCIÓN DE DELITOS (MPD).
- h) Daño intencional, sustracción o utilización no autorizada de los sistemas, registros y archivos con los que cuenta el ENCARGADO DE PREVENCIÓN DE DELITOS.
- i) No colaborar en la investigación que se realice a raíz de un procedimiento de denuncia.
- j) Cualquier otra acción u omisión que diga relación con el incumplimiento a las normas establecidas en el presente MANUAL y que implique poner en riesgo a la empresa de la responsabilidad penal.


### 2.7 Actividades de supervisión y monitoreo.

#### 2.7.1 Auditoría.

El GRUPO INMOBILIARIO PLAYA MANSA está consciente de que no basta con establecer procedimientos para alcanzar sus fines preventivos y enraizar el conjunto de valores corporativos, si esas acciones no se conocen por sus colaboradores o no se están cumpliendo como corresponde. De ahí también la importancia no sólo de implementar procedimientos de control, sino de ejecutarlos y evaluar su efectividad. Para ello, contará con un programa de auditorías en caso de que se produzcas acciones no deseables.

Por ello resulta necesario desarrollar métodos para verificar regularmente si está trabajando de forma eficaz y en su caso hacer los cambios necesarios.



	<b>MANUAL DE PREVENCIÓN DE DELITOS</b>	Código: D-MPD-01 Versión: 01
DOCUMENTO	<b>MANUAL DE PREVENCIÓN DE DELITOS</b>	

Se deberá realizar una auditoría en forma anual, además de las auditorías y controles aleatorios que determinará el ENCARGADO DE PREVENCIÓN DE DELITOS.

En su primer año de implementación, se hará en conjunto con el proceso de auditoría interna. Las formas de auditar el funcionamiento serán las siguientes:

- a) Realización de un cuestionario escrito a todos los colaboradores de la empresa, en el que se busca saber el estado de conocimiento de los procedimientos generados con ocasión del MANUAL DE PREVENCIÓN DE DELITOS (MPD).
- b) Revisión material de los registros y respaldos establecidos en los procedimientos para cada riesgo.

Una vez realizada la auditoría, se confeccionará un listado por área que indicará los resultados, los cuáles serán publicados en distintos medios de comunicación de la empresa, con el objeto de motivar a los colaboradores a conocer y cumplir el presente MANUAL..

Estos resultados servirán de insumo para la capacitación anual que debe realizar el ENCARGADO DE PREVENCIÓN DE DELITOS. De esta manera, se espera poder recoger la experiencia del año anterior, evaluar los frutos para una continua mejora en la implementación del MANUAL.

### **2.7.2 Actualización permanente del MANUAL.**


El MANUAL es un instrumento dinámico, ya que los riesgos pueden evolucionar con el tiempo. Por ello resulta necesario desarrollar métodos para verificar regularmente si está trabajando de forma eficaz y en su caso hacer los cambios necesarios.

A través del ENCARGADO DE PREVENCIÓN DE DELITOS, la empresa tiene el deber de mantener el contenido de sus programas de cumplimiento adaptados a cualquier cambio en los mapas de riesgo de la empresa (parte orgánica y procedimental). El mantenimiento de registros y la evaluación regular son esenciales para mantener un programa de prevención eficaz.

Será obligatoria la revisión del presente MANUAL en los casos de reformas legislativas, adquisición o fusión con otras sociedades, así como cambios en el organigrama de la empresa.

Todo colaborador que tome conocimiento de algún cambio en las actuaciones o procedimientos que pueda modificar o generar un nuevo riesgo, deberá informarlo al ENCARGADO DE PREVENCIÓN DE DELITOS. Los gerentes y encargados de área serán especialmente responsables de comunicar en forma permanente al ENCARGADO DE PREVENCIÓN DE DELITOS los hechos relevantes asociados al tema.



	<b>MANUAL DE PREVENCIÓN DE DELITOS</b>	Código: D-MPD-01 Versión: 01
DOCUMENTO	<b>MANUAL DE PREVENCIÓN DE DELITOS</b>	

### 2.7.3 Política de conservación de registros.

Todos los registros del diseño, implementación, revisión y auditoría que se lleven a cabo serán conservados por el ENCARGADO DE PREVENCIÓN DE DELITOS. Esta documentación de los análisis efectuados al momento de construir el MANUAL, implementarlo, así como construir y operar sus modelos de control es demostración del esfuerzo sistemático y de buena fe de su sistema de prevención.

Si las necesidades exigieran proceder a la destrucción de parte de esa documentación ello deberá llevarse a cabo de un modo sistemático y con criterios previamente definidos por el encargado de prevención de delitos. La desaparición o destrucción de todo o parte de esos registros fuera de estos criterios preestablecidos se estimará un incumplimiento grave de sus deberes.

Esta información estará a disposición de las autoridades del Ministerio Público cuando fuera requerida, y el interlocutor directo con ellas y administrador autónomo de tal información será el ENCARGADO DE PREVENCIÓN DE DELITOS.

