INMOBILIARIO Compliance · LAFT · Datos personales

Corredoras de propiedades & compliance: el marco que el sector ya no puede ignorar.

Tres ejes normativos —UAF, Ley 19.628 y MPD bajo Ley 21.595— y cómo la jurisprudencia los está aplicando hoy.

AUDIENCIA

Corredoras · Inmobiliarias
Gerencias de cumplimiento

JURISDICCIÓN

Chile
Leyes 19.913 · 19.628 · 20.393

LECTURA

12 minutos

pereiragarin.cl
contacto@pereiragarin.cl

00 Resumen ejecutivo

El sector inmobiliario ya no opera en un entorno laxo.

TESIS

La acumulación de obligaciones legales en prevención de lavado de activos, protección de datos personales y responsabilidad penal empresarial configura hoy un escenario donde la ausencia de un programa de compliance estructurado constituye un riesgo jurídico real y cuantificable.

Ley N° 19.913 · UAF | Circular N° 49 UAF | Ley N° 19.628 | Ley N° 21.096 | Ley N° 20.393 | Ley N° 21.595 | Ley N° 21.459 | NCG N° 302 CMF

I Prevención de lavado de activos 03
Sujetos obligados · Circular N° 49 · sanciones

II Protección de datos personales 06
Ley 19.628 · principios · derechos ARCO

III Modelo de Prevención de Delitos 08
Ley 20.393 reformada por la Ley 21.595

IV La articulación entre los tres ejes 10
Por qué no pueden tratarse por separado

V Conclusiones · qué debe tener una corredora hoy 11
Checklist mínimo de cumplimiento

I Prevención de Lavado de Activos · la obligación más urgente

Las corredoras son sujetos obligados — sin excepción.

El sector inmobiliario chileno ha operado históricamente en un entorno regulatorio comparativamente laxo. Eso terminó. Hoy, la jurisprudencia ha cerrado la mayoría de las defensas que las corredoras solían invocar para eludir la fiscalización de la UAF.

1.1 · El alcance de la Ley N° 19.913

Las corredoras de propiedades son sujetos obligados bajo la Ley N° 19.913, que crea la **Unidad de Análisis Financiero (UAF)** y establece el régimen chileno de prevención del lavado de activos y financiamiento del terrorismo. Las Cortes de Apelaciones han confirmado la aplicación irrestricta de esta normativa al rubro, sin distinción por tamaño ni volumen de operaciones.

> *"Todos los sujetos obligados contemplados en el artículo 3º de la Ley Nº 19.913 —personas naturales y jurídicas—, independiente de su tamaño y del número de operaciones que realizase, deben dar cumplimiento a la normativa legal y administrativa respectiva."*
>
> Corte de Apelaciones de Santiago · caso de corredora con inactividad comercial.

1.2 · Qué exige la Circular N° 49 de la UAF

La Circular N° 49 de 2012 establece un conjunto de exigencias operativas cuyo incumplimiento ha derivado en sanciones efectivas. La jurisprudencia disponible identifica siete focos de fiscalización:

- **Ficha única de cliente** con identificación completa, para toda operación sobre USD 1.000 o su equivalente.
- **Sistema de detección PEP** aplicado a todos los participantes de la operación —no solo al comprador— en arriendos y compraventas.
- **Chequeo en listados ONU** (Taliban / Al-Qaeda) con constancia documental escrita de cada revisión.
- **Capacitación anual obligatoria** para todos los empleados, con respaldo documental individual.
- **Manual de Prevención LAFT** a disposición de los colaboradores, con constancia de recepción.
- **Reporte de Operaciones en Efectivo (ROE)** sobre 450 UF, incluyendo declaración negativa cuando no hubiere operaciones.
- **Reporte de Operaciones Sospechosas (ROS)** cuando se detecten operaciones inusuales o sin justificación económica aparente.

CONFIRMADO POR LA CORTE SUPREMA

Conociendo recurso de apelación, la Corte Suprema confirmó sin modificaciones la sentencia de primera instancia que ratifica estos siete focos — otorgándoles la máxima jerarquía judicial.

1.3 · Consecuencias del incumplimiento

Las sanciones impuestas por la UAF incluyen amonestaciones escritas y multas. Los tribunales han rechazado reiteradamente tres líneas de defensa habituales que las corredoras suelen invocar:

- Que el incumplimiento es **de forma y no de fondo**.
- Que la normativa exige **documentos con nombres específicos**.
- Que las deficiencias **estaban en proceso de subsanación** al momento de la fiscalización.

Lo determinante es la sustancia del sistema preventivo, no su denominación: **el cumplimiento meramente formal no basta.**

CRITERIO JURISPRUDENCIAL

La fiscalización mira el funcionamiento real del sistema preventivo, no la mera existencia de documentos. Tener manual, formularios y registros no equivale a haber capacitado, evaluado riesgo y aplicado controles consistentemente.

USD 1.000
Umbral de registro en ficha única de cliente.

450 UF
Umbral para Reporte de Operaciones en Efectivo (ROE).

1×/año
Capacitación mínima exigible — con registro individual.

II Protección de datos personales · la dimensión menos visible

Toda corredora es, por definición, responsable de un banco de datos personales.

2.1 · La Ley N° 19.628 y su aplicación al corretaje

Una corredora gestiona nombres, RUT, datos de contacto, antecedentes financieros, situación patrimonial y, en procesos de arrendamiento, datos sobre el **comportamiento de pago** de personas naturales. Todo ese tratamiento queda sujeto a la Ley N° 19.628 sobre Protección de la Vida Privada.

Los cinco principios operativos más relevantes para el sector:

01
Finalidad
Los datos solo pueden usarse para los fines para los que fueron recolectados — un postulante a arriendo no puede ser usado para campañas de venta.

02
Consentimiento
Autorización expresa del titular por escrito, salvo fuentes accesibles al público o autorización legal.

03
Secreto y confidencialidad
Obligación que persiste incluso al término de las funciones del trabajador.

04
Diligencia en el resguardo
El responsable responde de los daños que cause un tratamiento indebido.

05
Derechos ARCO
Acceder, rectificar, cancelar u oponerse al tratamiento. La corredora debe responder dentro de plazos legales, sin costo para el solicitante.

2.2 · Implicancias prácticas para la corredora

Una corredora que informa mora o protestos de un arrendatario a terceros —otras propietarias o plataformas de información comercial— sin cumplir los requisitos del Título III de la Ley N° 19.628 puede incurrir en tratamiento indebido de datos. La infracción da lugar a **acción civil indemnizatoria** ante el juez de letras civil del domicilio del responsable, por daño patrimonial y moral.

RANGO CONSTITUCIONAL

La Ley N° 21.096 de 2018 elevó la protección de datos al rango constitucional mediante reforma al artículo 19 N° 4 de la Constitución — lo que refuerza la relevancia jurídica de esta dimensión del compliance inmobiliario.

El piso operativo

A nivel operativo, las corredoras deben contar al menos con cuatro elementos:

- **Política interna de tratamiento de datos** — documento que defina propósitos, bases legales, retención y responsables.
- **Cláusula de consentimiento** en contratos de mandato y fichas de postulación — específica, separada, revocable.
- **Procedimiento documentado de respuesta a solicitudes ARCO** — con plazo, responsable y registro.
- **Medidas de seguridad razonables** en los sistemas digitales de gestión — control de accesos, cifrado, bitácoras.

RIESGO CONCRETO

Informar mora a una plataforma de información comercial sin habilitación legal expresa es una de las prácticas más frecuentes —y más sancionadas— en el rubro. El daño moral en sede civil suele ser sustantivo.

III Modelo de Prevención de Delitos · Ley 20.393 + Ley 21.595

Sí, aplica a una corredora — con matices.

3.1 · ¿La Ley N° 20.393 aplica?

Conforme al artículo 2° de la Ley N° 20.393 —en su texto vigente tras la modificación introducida por la Ley N° 21.595—, son penalmente responsables todas las **"personas jurídicas de derecho privado"**. Una corredora constituida como SpA, SRL o sociedad anónima cerrada queda comprendida sin excepción.

La única exclusión relevante es la del artículo 6° de la Ley N° 21.595, que deja fuera de los Títulos II y III a los delitos cometidos en el contexto de una micro o pequeña empresa (conforme al artículo segundo de la Ley N° 20.416). **Una corredora que supere esos umbrales de ingresos no puede invocar esa excepción.**

3.2 · El catálogo de delitos relevantes para el sector

La Ley N° 21.595 expandió significativamente el catálogo. Para una corredora, los más críticos son:

CRÍTICO
Lavado de activos
Art. 27 Ley N° 19.913 — particularmente sensible dada la naturaleza de los flujos financieros en operaciones inmobiliarias.

ALTO
Cohecho
A funcionario público nacional o extranjero — relevante en permisos, recepciones de obra o regularizaciones.

ALTO
Estafa y otros engaños
Arts. 468 y 473 del Código Penal — cuando el engaño se produce en el marco de la actividad de corretaje.

MEDIO
Delitos informáticos
Ley N° 21.459 — relevante en plataformas digitales de gestión de contratos o datos de clientes.

MEDIO
Corrupción entre particulares y administración desleal
Aplicable cuando hay manipulación de mandantes, comisiones ocultas o conflictos de interés no declarados en la operación.

3.3 · El estándar del MPD adecuado

El artículo 4° de la Ley N° 20.393 —en su texto refundido— define los elementos mínimos. La proporcionalidad es clave: el modelo debe ser adecuado *"en la medida exigible a su objeto social, giro, tamaño, complejidad, recursos y a las actividades que desarrolle"*. Una corredora mediana no requiere la robustez de un banco, pero sí un **sistema funcional, documentado y efectivamente implementado.**

Cuatro elementos mínimos del MPD

- **Identificación de actividades o procesos** con riesgo de conducta delictiva — la matriz de riesgos no es opcional.
- **Protocolos y procedimientos de detección y prevención** — incluyendo canal seguro de denuncias y sanciones internas. Deben comunicarse a todos los trabajadores e incorporarse en sus contratos.
- **Encargado de Prevención de Delitos (EPD)** con independencia funcional y acceso directo a la administración.
- **Evaluaciones periódicas por terceros independientes** y mecanismos de actualización del modelo.

3.4 · La certificación y el registro CMF

La Comisión para el Mercado Financiero (CMF) mantiene un registro de entidades certificadoras de MPD conforme a la **Norma de Carácter General N° 302**. Aunque la certificación no es obligatoria para una corredora ordinaria, constituye un estándar de referencia y puede ser relevante si la empresa opera en sectores regulados por la CMF o aspira a contratar con el Estado.

BUENA PRÁCTICA

Aun sin obligación de certificar, conviene diseñar el MPD *como si* fuera a certificarse: la disciplina formal (matriz, EPD, evaluaciones periódicas, evidencia documental) es la misma que un juez evaluará si la empresa enfrenta imputación penal.

IV La articulación entre los tres ejes

Compartimentar los tres marcos genera falsos silencios.

Una corredora puede tener un manual antilavado robusto y carecer de cualquier política de datos personales; puede implementar un MPD formal sin haber designado nunca un oficial de cumplimiento ante la UAF. La experiencia sancionatoria demuestra que **la fiscalización es integral.**

LÓGICA COMÚN · ENFOQUE BASADO EN RIESGO

La Ley 19.913 —a través de las recomendaciones GAFI— y la Ley 20.393 —vía artículo 4°— exigen lo mismo: identificar, priorizar y controlar los riesgos propios del giro. Para una corredora, eso significa mapear procesos críticos: captación de fondos de promesas, tramitación de créditos, recepción de arras en efectivo, gestión de datos de postulantes.

Los tribunales han sido claros: el cumplimiento meramente formal no basta. Han rechazado defensas basadas en la existencia de documentos o formularios cuando el sistema subyacente carecía de funcionamiento efectivo — falta de capacitación real, fichas de cliente incompletas, **PEP check aplicado solo a una de las partes de la operación**.

Procesos críticos a mapear para una corredora

LAFT
Captación de fondos de promesas
Origen del dinero, identificación del titular y declaración de fuente.

LAFT · MPD
Tramitación de créditos
Coordinación con entidades financieras y due diligence del cliente.

LAFT
Recepción de arras en efectivo
Trazabilidad documental y registro en ROE cuando corresponda.

DATOS
Gestión de datos de postulantes
Bases de consentimiento, retención y respuesta ARCO.

V Qué debe tener una corredora hoy

El programa mínimo de compliance.

Siete elementos articulados — no aislados. Cada uno con responsable designado, evidencia documental y revisión periódica.

- **Inscripción y designación de Oficial de Cumplimiento ante la UAF**, con envío periódico de ROE y ROS según corresponda.
- **Sistema KYC operativo** — ficha unificada de cliente, formulario PEP para todos los participantes, chequeo de listas ONU con registro escrito.
- **Manual de Prevención LAFT** conforme a Circular N° 49 UAF, puesto a disposición de todos los trabajadores con constancia de recepción.
- **Programa de capacitación anual** con registro individual de asistencia.
- **Política de protección de datos personales** con cláusula de consentimiento en fichas de postulación y contratos de mandato, y procedimiento ARCO documentado.
- **Modelo de Prevención de Delitos** proporcional al tamaño de la empresa, con matriz de riesgos, canal de denuncias y EPD designado formalmente.
- **Señales de alerta documentadas** para la detección de operaciones sospechosas — especialmente en operaciones en efectivo o con partes relacionadas a terceros países.

CIERRE

El sector transita crecientes flujos de capital en operaciones de alta cuantía, con participación de personas de diversas nacionalidades y, en muchos casos, con uso de efectivo o instrumentos de pago complejos. Esa exposición estructural convierte el compliance no en una carga burocrática, sino en un **instrumento de gestión del riesgo jurídico y reputacional.**

GARÍN

VI ¿Y ahora?

Implementar un programa de *compliance* no es trivial.

En Garín acompañamos a corredoras e inmobiliarias en el diagnóstico, diseño e implementación de programas de cumplimiento articulados — UAF, datos y MPD trabajando como un solo sistema, no como tres silos.

Agenda una reunión de diagnóstico sin costo →

EMAIL
contacto@pereiragarin.cl

OFICINA
Av. Apoquindo 6410, of. 212
Las Condes · Santiago

WEB
pereiragarin.cl

Este artículo tiene carácter informativo general. No constituye asesoría legal. Para un análisis adaptado a la situación particular de su empresa, consulte con un abogado especialista en compliance. © Garín · Estudio jurídico · Mayo 2026. Prohibida su reproducción comercial sin autorización.