

## **El juego del monopolio, ¿Dónde está mi edificio? La Gran Maqueta del Fraude Inmobiliario**

**Fecha del siniestro:** 15/06/2023 (uno de los siniestros).

**Fecha de denuncia:** 16/06/2023 (uno de los siniestros).

**Vigencia de la cobertura:** 17-04-2023 al 30-09-2024.

### **Hechos denunciados:**

Las inmobiliarias los tres chanchitos y sus filiales denunciaron el supuesto incumplimiento contractual por parte de Constructora lobo feroz SpA, solicitando el pago de pólizas por correcto uso de anticipo y fiel cumplimiento del contrato de construcción. Se presentaron 8 denuncias con fundamentos similares.

### **Investigación producida:**

La investigación interna evidenció una maniobra fraudulenta premeditada entre las partes involucradas, quienes mantenían vínculos societarios previos no informados. Se simularon contratos de construcción mediante documentación ideológicamente falsa, sin propiedad real de terrenos ni permisos ni ejecución de obras.

### **Elementos de prueba:**

Certificados del Conservador de Bienes Raíces desmintiendo la propiedad al momento del contrato; oficios municipales que acreditan inexistencia de permisos y obras; falsos antecedentes de experiencia; fraccionamiento de pólizas para evadir controles; omisión de antecedentes clave en la evaluación de riesgo; y correos electrónicos que evidencian coordinación entre las partes para activar los siniestros.

### **Hechos descubiertos:**

Los contratos eran simulados y los proyectos inexistentes. Se utilizaron pólizas de bajo monto para burlar controles, ocultando relaciones societarias y presentando antecedentes falsos. Las denuncias fueron coordinadas y sin sustento técnico.

**Cierre:** 02/04/2024

### **Conclusion:**

La detección oportuna evitó un perjuicio superior a UF 14.823. Se presentaron dos querellas criminales, el 12-01-2024 y el 01-07-2024. El caso está en investigación desformalizada, con otras aseguradoras adheridas como víctimas.

### **Propuestas y mejoras de procedimientos:**

Se propone implementar controles de cruce societario entre afianzado y asegurado, exigir permisos y respaldo técnico previo en pólizas de menor cuantía, y activar alertas automáticas ante operaciones fraccionadas o repetitivas.

**Fecha de cierre:** Se cierra con la interposición de querella criminal.

## NOVELADO

Había una vez, en los pasillos bien iluminados del mundo corporativo, una empresa con una fachada más impecable que un condominio recién entregado. Su nombre: Constructora Los 3 Chanchitos SpA. Pero no te dejes engañar por el logo con grúas doradas y planos en 3D: lo único que construía esta firma... eran cuentos.

Los 3 Chanchitos SpA era, en realidad, un entramado empresarial disfrazado de constructora. Un show de magia: detrás de sus oficinas vacías y sitios web profesionales, se escondía una red de empresas de papel, tan livianas que se volaban con una auditoría seria. Su equipo era de antología: un empresario creativo, un diseñador gráfico experto en falsificaciones, y un gerente general con más trajes que principios.

¿Su especialidad? Firmar contratos con inmobiliarias del supuesto Holding, una familia de empresas con nombres distintos, pero mismas manos detrás. Algunos proyectos eran reales, otros una completa ficción: edificios sin planos, obras sin permisos, excavaciones que existían solo en Google Earth. La estrategia era clara: combinar mentiras con verdades para dar apariencia de legalidad. Así, con las utilidades de fraudes anteriores, financiaban obras reales y perpetuaban el ciclo.

Sus pólizas favoritas eran las de garantía: fiel cumplimiento, uso correcto del anticipo y canje. Siempre montos bajos, lo justo para esquivar los sistemas de alerta de las aseguradoras. Usaban distintas razones sociales, simulaban vínculos inexistentes y se paseaban por el mercado como si jugaran Monopoly: firmaban, cobraban, y desaparecían.

Cuando activaban una póliza, lo hacían con estilo: un elegante PDF firmado digitalmente, invocando “incumplimiento del contratista” o “abandono de obra”. Las inmobiliarias “acreditaban” la situación, ejecutaban las pólizas a primer requerimiento y recibían el pago. Nadie notaba nada... hasta que se les pasó la mano.

Fue en la empresa aseguradora donde se apresuraron. Al acumular varios siniestros en poco tiempo, algo olía mal. Nuestra gerenta de siniestros notó detalles que hicieron saltar las alarmas. La denuncia recibida el 16 de junio de 2023 era escueta, sin respaldo contable, y con una formalidad sospechosamente pulcra. La forma en que se presentó sugería coordinación previa entre el afianzado y el asegurado.

Se activó una investigación interna. Primero, se revisaron participaciones societarias. Resultado: vínculos directos entre el constructor y la inmobiliaria. Luego, los antecedentes enviados: solo transferencias bancarias, sin documentos que acreditaran la ejecución del contrato. Las señales eran claras. Se extendió la investigación hacia la evaluación de riesgo y suscripción. Allí aparecieron las anomalías más graves:

1. El área de riesgo había rechazado la operación por la existencia de vínculos entre las partes. Sin embargo, fue promovida insistentemente por el área comercial, que argumentó que los vínculos ya no existían y que había confianza basada en “otros proyectos”.
2. Al revisar la documentación, se constató la existencia de contratos falsos, instrumentos privados sobre obras inexistentes.

3. Se detectaron omisiones deliberadas de firmas y validaciones clave, indispensables para la evaluación técnica del riesgo.

Con estos hallazgos, la compañía encargó el caso a un estudio jurídico especializado en fraude corporativo. El informe reveló la existencia de un modus operandi reiterado en el mercado: constructoras ficticias, inmobiliarias del mismo grupo, contratos falsificados y ejecución sistemática de pólizas a primer requerimiento.

El patrón se repetía: empresas de papel, fachadas profesionales, montos estratégicamente bajos, vínculos cruzados. Todo cuidadosamente orquestado. Se validaron operaciones consumadas y tentativas por un total de UF 45.927, consolidando la hipótesis de un fraude estructurado y premeditado.

Con base en el informe, la aseguradora instruyó al estudio jurídico interponer las querellas criminales correspondientes. A estas acciones se adhirieron otras aseguradoras del mercado, al identificar patrones similares en sus propias operaciones.

Hoy, los ejecutivos de Los 3 Chanchitos SpA y su holding se encuentran formalmente investigados por el Ministerio Público. Las acciones judiciales buscan perseguir estos ilícitos que no solo afectan a las aseguradoras, sino que atentan contra la buena fe del mercado de la construcción, comprometiendo la viabilidad de proyectos inmobiliarios que dependen directamente de estos seguros para su financiamiento y ejecución.

Este caso, aunque cuento, es una historia real. Una maqueta del fraude, donde las piezas del juego fueron edificios fantasma, contratos falsos y pólizas manipuladas. Pero esta vez, la partida se detuvo a tiempo.