COMISIÓN DE PREVENCIÓN DEL BLANQUEO DE CAPITALES E INFRACCIONES MONETARIAS

CATÁLOGOS EJEMPLIFICATIVOS DE OPERACIONES DE RIESGO DE BLANQUEO DE CAPITALES Y FINANCIACIÓN DEL TERRORISMO

SECTOR DE PROMOCIÓN INMOBILIARIA, AGENCIA, COMISIÓN O INTERMEDIACIÓN EN LA COMPRAVENTA DE INMUEBLES

Introducción y marco normativo

La Ley 10/2010, de 28 de abril, de prevención del blanqueo de capitales y de la financiación del terrorismo, establece la condición de sujetos obligados para los promotores inmobiliarios y quienes ejerzan profesionalmente las actividades de agencia, comisión e intermediación en la compraventa de bienes inmuebles.

Esta condición de sujetos obligados conlleva el deber legal de cumplir con una serie de obligaciones en materia de prevención de blanqueo de capitales y de financiación del terrorismo que se detallan en dicha Ley y en las disposiciones reglamentarias de desarrollo.

Entre estas obligaciones, el artículo 17 de la Ley 10/2010, de 28 de abril, establece que los sujetos obligados examinarán con especial atención cualquier hecho u operación, con independencia de su cuantía, que, por su naturaleza, pueda estar relacionado con el blanqueo de capitales o la financiación del terrorismo, reseñando por escrito los resultados del examen. En particular, los sujetos obligados examinarán con especial atención toda operación o pauta de comportamiento compleja, inusual o sin un propósito económico o lícito aparente, o que presente indicios de simulación o fraude.

Esta obligación legal también implica que los sujetos obligados, al establecer las medidas de control interno a que se refiere el artículo 26, concretarán el modo en que se dará cumplimiento a este deber de examen especial e incluirán la elaboración de **una relación de operaciones susceptibles de estar relacionadas con el blanqueo de capitales o la financiación del terrorismo, y su difusión entre sus directivos, empleados y agentes**, así como la periódica revisión de tal relación.

Por ello, la Comisión de Prevención del Blanqueo de Capitales e Infracciones Monetarias, en ejercicio de sus funciones, con la colaboración de asociaciones del sector y con el fin de facilitar a los sujetos obligados de este sector el cumplimiento de esta obligación establecida en la ley, ha elaborado el presente Catálogo ejemplificativo de operaciones de riesgo, que ofrece una lista con ejemplos de operaciones susceptibles de estar vinculadas con el blanqueo de capitales y la financiación del terrorismo.

Contenido y finalidad del catálogo de operaciones de riesgo

Este catálogo ejemplificativo de operaciones de riesgo tiene como objetivo orientar a los promotores inmobiliarios y a quienes ejerzan profesionalmente las actividades de agencia, comisión e intermediación en la compraventa de bienes inmuebles, incluidos como sujetos obligados de la Ley 10/2010, en el cumplimiento del deber de examen especial. Para ello, contiene una serie de conductas o pautas a efectos de que sean tenidos en cuenta por aquellos sujetos obligados de este sector en la elaboración de su propia relación de operaciones de riesgo que le exige la ley.

Los sujetos obligados deberán tener siempre en cuenta que el presente catálogo no es una lista que enumere de forma completa todos los posibles casos de operaciones con riesgo de estar vinculadas con el blanqueo de capitales y la financiación del terrorismo, por el contrario, corresponde al sujeto obligado elaborar una relación propia de operaciones que se ajuste a su experiencia y a su evaluación de riesgos, si bien las orientaciones del presente catalogo ejemplificativo tienen por objeto apoyar y orientar a los sujetos obligados en el cumplimiento de dicha obligación.

La inclusión de operaciones en este catálogo tampoco implica que hayan de estar necesariamente vinculadas a actividades de blanqueo de capitales o de financiación del terrorismo, si no que se trata de operaciones “susceptibles” de estar vinculadas a estas actividades, por cuanto en ellas concurren una serie de factores de riesgo.

La labor que deben realizar los sujetos obligados es determinar, mediante el correspondiente examen especial, si en las operaciones concretas detectadas y que encajan con su propia relación de operaciones de riesgo, existe indicio de estar vinculadas con el blanqueo de capitales o la financiación del terrorismo. En particular, comunicarán al Servicio Ejecutivo de la Comisión (SEPBLAC) las operaciones que muestren falta de correspondencia ostensible con la naturaleza, volumen de actividad o antecedentes operativos de los clientes, siempre que, tras el examen especial, no se aprecie justificación económica o profesional para la realización de dichas operaciones.

De esta forma, es posible que, tras realizar el examen especial de operaciones concretas, se alcance la conclusión de que las mismas no presentan indicios de relación con el blanqueo de capitales o la financiación del terrorismo, pese a corresponder a algunas de las descritas en este Catálogo, por lo que no habrán de ser objeto de comunicación por indicio al SEPBLAC.

Es importante insistir en la necesidad de realizar el examen especial, de forma que no es posible la comunicación por indicio al SEPBLAC por el mero hecho de que las operaciones corresponden con algunas de las descritas en este Catálogo. El sujeto

obligado ha de realizar el examen especial en todos los casos, pero sólo en el caso de que aprecie la existencia de indicios procederá a realizar la correspondiente comunicación.

Igualmente, es preciso recordar que la normativa sobre esta materia tiene un carácter eminentemente preventivo, con el objetivo de evitar que los fondos que tengan su origen en actividades delictivas se canalicen a través de este sector. Por ello se considera fundamental reforzar dos tipos de medidas:

- En primer lugar, las dirigidas a detectar las operaciones sospechosas antes de que se lleven a cabo, con el objeto de no ejecutarlas y así evitar que los fondos de procedencia ilícita se introduzcan en el sistema.

- En segundo lugar, las que permitan profundizar en el examen especial de las operaciones, de forma que se pueda obtener el conocimiento necesario para evitar que se realicen futuras operaciones con el mismo patrón.

Por último, resulta igualmente conveniente recordar a los sujetos obligados que las comunicaciones que realicen al SEPBLAC en virtud de lo dispuesto en el artículo 18 de la Ley 10/2010, habrán de contener la información y los datos exigidos en el apartado 2 de dicho artículo y, en todo caso, serán consecuencia de un examen especial estructurado de las operaciones.

Indicadores y ejemplos de posibles operaciones de riesgo

A. POR LAS CARACTERÍSTICAS DE LOS INTERVINIENTES

1 Personas físicas.

a. Operaciones en las que intervengan personas domiciliadas en paraísos fiscales o territorios de riesgo, cuando el medio de pago utilizado por las mismas reúna alguna de las características incluidas en este documento.

b. Operaciones que se realicen a nombre de menores de edad, personas mayores de 70 años o que presenten signos de discapacidad mental o con evidentes indicios de falta de capacidad económica para tales adquisiciones.

c. Operaciones en las que intervengan personas que ocupen o hayan ocupado puestos políticos preeminentes, altos cargos o asimilados en países generalmente no democráticos, incluyendo su entorno familiar próximo.

d. Operaciones en las que intervengan personas que están procesadas o condenadas por delitos o resultase ser público o notorio o se tuviera sospecha de su presunta relación con actividades delictivas, siempre que las mismas permitan un enriquecimiento ilícito y que puedan ser consideradas como subyacentes del delito de blanqueo, así como aquellas operaciones realizadas por personas relacionadas con las anteriores (por ejemplo. por lazos familiares, profesionales, de origen, en las que exista coincidencia en el domicilio o coincidencia de representantes o apoderados, etc.).

e. Operaciones en las que intervengan personas con domicilio desconocido o de mera correspondencia (por ejemplo. apartado de correos, sedes compartidas, despachos profesionales, etc.), o con datos supuestamente falsos o de probable no certeza.

f. Varias operaciones en las que participa un mismo interviniente o aquellas realizadas por grupos de personas relacionadas entre sí (por ejemplo, por lazos familiares, por lazos profesionales, por personas de una misma nacionalidad, por personas en las que exista coincidencia en el domicilio o coincidencia de representantes o apoderados, etc.).

2 Personas jurídicas

a. Operaciones en las que intervengan personas jurídicas domiciliadas en paraísos fiscales o territorios de riesgo, cuando el medio de pago utilizado por las mismas reúna alguna de las características detalladas en este documento.

b. Operaciones en las que intervengan personas jurídicas, de reciente constitución, cuando el importe sea elevado con relación a su patrimonio.

c. Operaciones en las que intervengan personas jurídicas cuando no parezca que exista relación entre las características de la operación y la actividad realizada por la empresa compradora o bien cuando esta no realice ninguna actividad.

d. Operaciones en las que intervengan personas jurídicas cuyos propietarios ocupen o hayan ocupado puestos políticos preeminentes, altos cargos o asimilados en países generalmente no democráticos, incluyendo su entorno familiar próximo.

e. Operaciones en las que intervengan Fundaciones, Asociaciones Culturales y Recreativas y en general, entidades sin ánimo de lucro, cuando no correspondan las características de la operación con los objetivos de la entidad.

f. Operaciones en las que intervengan personas jurídicas que, aun estando registradas en España, están constituidas principalmente por ciudadanos extranjeros o no residentes en España.

g. Operaciones en las que intervengan personas jurídicas con domicilio desconocido o de mera correspondencia (por ejemplo, apartado de correos, sedes compartidas, despachos profesionales), o con datos supuestamente falsos o de probable no certeza.

h. Varias operaciones en las que participa un mismo interviniente. Así como aquellas realizadas por grupos de personas jurídicas que puedan estar relacionadas entre sí (por ejemplo, por lazos familiares de sus propietarios o apoderados, por lazos profesionales de los mismos, por coincidencia en la nacionalidad bien de las personas jurídicas o de sus propietarios o apoderados, por coincidencia en el domicilio bien de las personas jurídicas o de sus propietarios o apoderados, por coincidencia de propietario, representantes o apoderados, por la similitud de nombres de personas jurídicas, etc.).

i. Operaciones en las que intervengan personas jurídicas cuya única actividad conocida sea la inversión en inmuebles como mera tenencia de los mismos.

3. Comportamiento de los intervinientes, bien sea persona física o jurídica:

a. Operaciones en las que existan indicios o certeza de que los intervinientes, no actúan por cuenta propia, intentando ocultar la identidad del cliente real.

b. Operaciones que se inician a nombre de una persona y que se formalizan finalmente a nombre de un tercero (por ejemplo, venta o transmisión de titularidad de la compra u opción de compra de un inmueble que no ha sido entregado todavía a su propietario, operaciones de reserva de inmuebles en fase de obra y que subrogan a terceros en sus derechos, etc.).

c. Operaciones en las que los intervinientes:

- No demuestran demasiado interés por las características de los bienes (p.e. calidades de construcción, plazos de entrega, etc.) que son objeto de la operación.
- No muestran demasiado interés en obtener un mejor precio por la operación, ni en mejorar los planes de pago.
- Muestran gran interés en realizar la operación muy rápidamente, sin que exista causa que lo motive.
- Muestran un gran interés en operaciones relativas a inmuebles situados en determinadas zonas, sin importarles el precio que fuese necesario pagar.
- d. Operaciones en las que los intervinientes no sean residentes en España:
- Tienen como única finalidad la inversión de capital (por ejemplo, No muestran interés en residir, aunque sea temporalmente, en el bien adquirido, etc.)
- Muestran interés en grandes operaciones (por ejemplo, adquirir grandes solares para la posterior construcción de viviendas, compra de edificios completos, establecer negocios relacionados con actividades de ocio, etc.).

e. Operaciones en las que cualquiera de los pagos se efectúen por un tercero distinto de los intervinientes, especialmente si tienen origen en un país extranjero o un territorio designado.

4. Intermediarios:

a. Operaciones realizadas a través de intermediarios, cuando los mismos actúen por cuenta de grupos de personas físicas, que puedan estar relacionadas entre sí (por ejemplo, por lazos familiares, por lazos profesionales, por personas de una misma nacionalidad, por personas en las que exista coincidencia en el domicilio, etc.).

b. Operaciones realizadas a través de intermediarios, cuando los mismos actúen por cuenta de grupos de personas jurídicas, que puedan estar relacionadas entre sí. (por ejemplo, por lazos familiares de sus propietarios o apoderados, por lazos profesionales de los mismos, por coincidencia en la nacionalidad bien de las personas jurídicas o de sus propietarios o apoderados, por coincidencia en el domicilio bien de las personas jurídicas o de sus propietarios o apoderados, por coincidencia de propietario, representantes o apoderados, por la similitud de nombres de personas jurídicas, etc.).

c. Operaciones realizadas a través de intermediarios, cuando los mismos sean ciudadanos extranjeros o no residentes en España.

d. Operaciones realizadas a través de intermediarios, cuando los mismos actúen por cuenta de ciudadanos extranjeros o no residentes en España.

B. POR LAS CARACTERÍSTICAS DE LOS MEDIOS DE PAGO UTILIZADOS.

a. Operaciones en las que existen entregas de efectivo o instrumentos negociables en los que no quede constancia del verdadero pagador (por ejemplo, cheques bancarios), cuyo importe acumulado se considere significativo con respecto al importe total de la operación. Se podrán excluir los casos de entrega de cheque bancario cuando la misma se produzca en el momento de la firma de la escritura y sea motivada por la concesión de un préstamo hipotecario y tanto el cheque como el préstamo sean realizados por la misma entidad de crédito y se trate de entidades registradas en España.

b. Operaciones en las que se solicita el fraccionamiento del pago, en periodos muy cortos de tiempo.

c. Operaciones en las que existan dudas de la veracidad de los documentos aportados para la obtención de préstamos.

d. Operaciones en las que se hayan obtenido o se intenten obtener préstamos con garantías constituidas en efectivo o dichas garantías se encuentren depositadas en el extranjero.

e. Operaciones financiadas con fondos procedentes de países considerados como paraísos fiscales o territorios de riesgo, según la legislación de prevención de blanqueo de capitales, independientemente de que el cliente sea o no residente en dichos países.

f. Operaciones en las que se produzcan asunción de deudas por parte del comprador, que se consideren significativas con respecto al valor del bien. Se podrán excluir las operaciones en las que se trate de subrogaciones de préstamos hipotecarios, otorgados a través de entidades registradas en España.

g. Aplazamiento del pago a fecha muy cercana al momento de la autorización, especialmente si no se establece garantía que lo asegure, sin explicación lógica.

h. Insistencia en que el pago se realice utilizando como cuenta intermedia o cuenta puente, una cuyo titular es el profesional que interviene en la operación, sin explicación lógica.

C. POR LAS CARACTERÍSTICAS DE LA OPERACIÓN

a. Operaciones en las que se haya incluido una cláusula con un contrato de arras y finalmente no se haya formalizado la operación

b. Operaciones sobre unos mismos bienes o derechos, muy cercanas en el tiempo (por ejemplo, compra e inmediata transmisión de bienes) y que suponen un incremento o disminución significativo del precio respecto al valor de adquisición.

c. Operaciones formalizadas por un valor significativamente diferente (muy superior o inferior) al real de los bienes transmitidos

d. Operaciones relativas a promociones inmobiliarias en municipios o zonas de alto riesgo a juicio de la propia empresa (por ejemplo, por tener un alto porcentaje de personas de origen extranjero, zonas en las que haya sido aprobado un nuevo plan de desarrollo urbanístico, zonas cuyo número de inmuebles construidos en relación con el número de habitantes sea superior a la media, etc.).

e. Operaciones formalizadas mediante contrato privado en los que no exista intención de elevarlo a público, o aunque dicha intención exista, no sea elevado finalmente.