

Guia del sector immobiliari



UIFAND

UNITAT D'INTEL·LIGÈNCIA FINANCERA

Maig 2023

Índex

1. INTRODUCCIÓ	3
1.1. Objectius.....	5
1.2. Públic destinatari.....	5
1.3. Referències legals internes i altres publicacions aplicables	6
2. RISCOS ASSOCIATS AL SECTOR IMMOBILIARI.....	7
2.1. Operacions immobiliàries d'elevat import i de caràcter ocasional.....	7
2.2. Volatilitat dels preus dels béns immobles.....	8
2.3. Accions que busquen l'anonimat.....	9
2.4. Intermediació de diferents subjectes obligats en la mateixa operació	10
2.5. Utilització de diferents mitjans de pagament	12
2.6. Recepció i administració o custòdia de fons de tercers.....	12
2.7. Promocions immobiliàries.....	14
3. OBLIGACIONS VINCULADES AL SECTOR IMMOBILIARI.....	16
3.1. Estudi de Risc Individual (ERI).....	16
3.2. Designació de l'Òrgan de Control Intern i Comunicació i del Representant davant la UIFAND (OCIC)	16
3.3. Manual de procediment intern	18
3.4. Categorització del risc dels intervinents.....	19
3.5. Aplicació de mesures de diligència deguda	20
3.6. Conservació de la documentació.....	25
3.7. Declaracions d'operacions sospitoses (DOS).....	25
3.8. Aplicació de mesures restrictives.....	27
3.9. Formació.....	28
4. EXEMPLES PRÀCTICS DEL SECTOR IMMOBILIARI.....	30
4.1 <i>Flipping house</i>	30
4.2 Operació immobiliària mitjançant préstec entre particulars i inversió estrangera.....	32
4.3 Compra d'immobles d'una promoció immobiliària.....	34

1. INTRODUCCIÓ

En els últims anys, la magnitud i dinamisme del sector immobiliari dins de l'economia andorrana ha quedat palesa, entre d'altres qüestions, pels volums –tant pel que fa a l'import com al nombre- d'operacions de compravenda de béns immobles efectuats.

Segons les dades provinents del Departament d'Estadística del Govern d'Andorra, el nombre total de transaccions immobiliàries efectuades al Principat d'Andorra durant l'any 2022 ascendeix a 2.072 operacions, el que representa un increment del 28% des de l'any 2019.

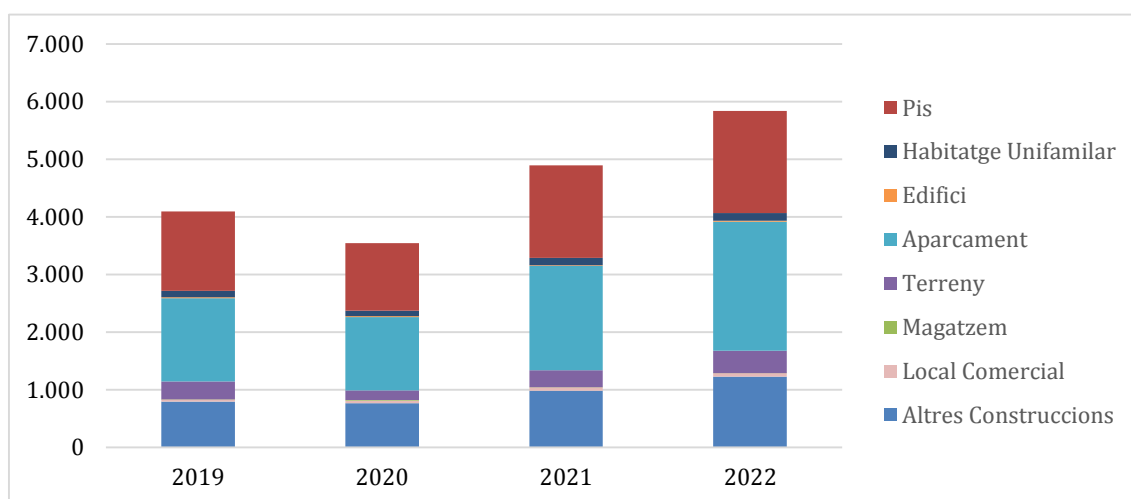
Figura 1: Nombre de transaccions immobiliàries

Descripció	2019	2020	2021	2022	Variació entre 2019 i 2022
Nombre total de transaccions immobiliàries	1.621	1.318	1.948	2.072	28%

Font: Departament d'Estadística, Govern d'Andorra

Aquest increment de transaccions immobiliàries es correspon amb una major venda de diferents tipologies d'immobles (principalment, pisos, aparcaments i d'altres construccions), tal i com queda reflectit en el gràfic que s'exposa a continuació:

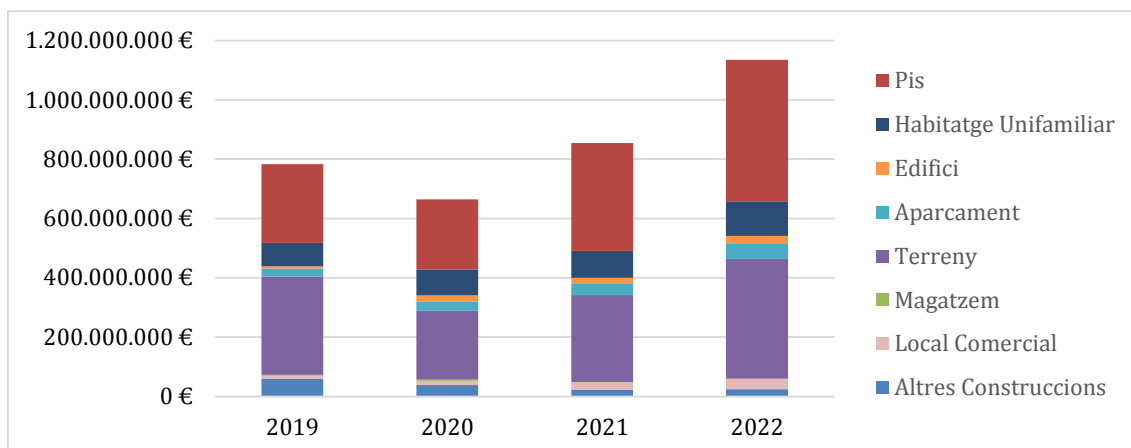
Figura 2: Nombre de béns immobles transmesos per tipologies



Font: Departament d'Estadística, Govern d'Andorra

Així mateix, en qüestió de volums monetaris de les transaccions immobiliàries, els pisos comporten una magnitud rellevant, però també els terrenys representen una part significativa del volum total, degut a la seva valoració unitària, de conformitat amb el gràfic següent:

Figura 3: Béns immobles transmesos per imports



Font: Departament d'Estadística, Govern d'Andorra

Aquests increments, tant en nombre de transaccions com de les magnituds monetàries afectades, tenen el seu origen en l'atracció d'inversió al sector immobiliari, en una evolució ascendent dels preus i en un augment dels permisos d'obra nova atorgats per part de l'administració. Les promocions immobiliàries que tenen per objectiu la construcció d'edificis de pisos de luxe són una part preeminent d'aquesta dinàmica.

Des d'aquesta perspectiva, els criminals o les organitzacions criminals es podrien aprofitar d'un mercat que està en evolució i que requereix el moviment de grans quantitats de diners per dissimular les seves operacions. En aquest sentit, per tal d'actuar en el sector, els criminals podrien utilitzar persones, estructures societàries o intermediaris, o també es podrien aprofitar del foment de les inversions estrangeres privades en béns immobles, les quals s'han convertit en una eina estratègica nacional de creixement econòmic.

Per tant, tenint en compte que tradicionalment el sector immobiliari s'ha utilitzat amb finalitats de BC/FT, aquesta guia pretén recollir els principals riscos inherents al sector així com detallar les principals obligacions de prevenció per tal d'evitar aquest ús fraudulent del sector.

1.1. Objectius

L'objectiu de la present Guia és facilitar directrius en relació amb les principals obligacions de prevenció de blanqueig de capitals i de finançament del terrorisme (PBC/FT) dels subjectes obligats que participen en el sector immobiliari, identificant els riscos específics del sector i proporcionar exemples de bones pràctiques en relació amb la correcta identificació, gestió i mitigació dels riscos detectats, per tal que els subjectes obligats disposin de sistemes preventius i de control, robustos i consistents.

En concret, aquesta guia pretén:

- a) Conscienciar als subjectes obligats de l'existència i naturalesa dels riscos associats al sector immobiliari;
- b) Emetre orientacions que tinguin en consideració les amenaces/vulnerabilitats noves i emergents, l'evolució i el context nacional d'aquest sector;
- c) Concretar les principals obligacions de PBC/FT dels subjectes obligats intervinents i participants en aquest sector; i
- d) Detallar exemples pràctics per a una correcta gestió i mitigació dels riscos inherents al sector.

1.2. Públic destinatari

Amb la modificació introduïda a la *Llei 14/2017 del 22 de juny, de prevenció i lluita contra el blanqueig de diners o valors i el finançament del terrorisme* (d'ara endavant, *Llei 14/2017*) mitjançant la *Llei 37/2021, del 16 de desembre*, les operacions relacionades amb el sector immobiliari subjectes a les disposicions contingudes a la normativa de PBC/FT són les efectuades per:

- 1) Els agents immobiliaris que duguin a terme activitats relacionades amb la compravenda de béns immobles, i també,
- 2) Els agents immobiliaris quan actuïn com a intermediaris en l'arrendament de béns immobles, però només en relació amb transaccions per a les quals el lloguer mensual sigui igual o superior a 10.000 euros.
- 3) Els notaris, els advocats i els membres d'altres professions jurídiques independents, quan participin actuant en nom i per compte del seu client, en qualsevol operació immobiliària o assistint en la planificació o realització d'operacions per compte del seu client, relatives a la compravenda o altres actes de disposició de béns immobles.
- 4) Les persones físiques o jurídiques no residents que realitzin al Principat d'Andorra d'igual naturalesa als punts anteriors.

Tot i això, cal assenyalar que aquesta Guia es dirigeix més específicament als agents immobiliaris. Segons l'article 1 de la *Llei dels agents i gestors immobiliaris, del 15 de desembre del 2000*, els agents immobiliaris es defineixen com aquelles persones físiques i

jurídiques que obtenen els seus ingressos de forma professional, intervenint en les operacions següents:

- (i) activitats de mediació en les transaccions relatives a la compra, venda i permuta de béns immobles;
- (ii) activitats de mediació en arrendaments, sotsarrendaments, cessions, traspassos de béns immobles construïts o en construcció, sigui quina sigui la seva destinació: industrial, comercial, d'oficina amb mobiliari o sense, així com tot tipus de drets relatius a les categories de béns esmentats;
- (iii) l'administració i la gestió de tot tipus de béns immobles per compte de tercers, sigui quina sigui la seva naturalesa, així com tota mena de drets sobre aquests béns;
- (iv) la taxació en valor de mercat sobre els béns i els drets reals, així com la taxació dels drets sobre els mateixos béns i drets.

Més enllà dels professionals abans esmentats, existeixen d'altres participants o intervinents en el sector, com són les persones o societats que operen per compte propi o les promotores immobiliàries, que segons la casuística de la seva activitat podrien no ser subjectes obligats segons la Llei 14/2017. No obstant això, aquestes persones també es troben exposades en alguna mesura al risc de BC/FT del sector immobiliari i per les quals el contingut de la present Guia és igualment rellevant.

1.3. Referències legals internes i altres publicacions aplicables

Per a una major comprensió, es recomana que la lectura d'aquesta guia es dugui a terme conjuntament amb la legislació aplicable en aquesta matèria i les publicacions següents:

- *Llei 14/2017, del 22 de juny, de prevenció i lluita contra el blanqueig de diners o valors i el finançament del terrorisme;*
- *Reglament d'aplicació de la Llei 14/2017, del 22 de juny, de prevenció i lluita contra el blanqueig de diners o valors i el finançament del terrorisme, aprovat pel Decret 76/2022 del 2 de març del 2022;*¹
- *Nota Informativa adreçada al sector immobiliari emesa per la UIFAND en data 17 de maig de 2023;*²
- *Guidance for a Risk-Based Approach related to the Real Estate Sector emesa per GAFI al juliol del 2022.*³

¹ La legislació nacional en matèria de PBC/FT es troba disponible a la pàgina web de la UIFAND (www.uifand.ad/ca/), a l'apartat de "Normativa" > "Legislació nacional".

² Aquesta Nota Informativa es troba disponible a la pàgina web de la UIFAND (www.uifand.ad/ca/), a l'apartat de "Publicacions" > "Altres publicacions".

2. RISCOS ASSOCIATS AL SECTOR IMMOBILIARI

El mercat immobiliari al Principat d'Andorra suposa un sector de gran rellevància, tant pels ingressos que genera, com per l'ampli ventall de transaccions econòmiques que abasta, amb repercussions en àmbits com el social o el mediambiental, i en l'estabilitat econòmica del país.

Altrament, el mercat immobiliari andorrà engloba una gran varietat de propietats, des d'apartaments modestos en edificis construïts fa anys, o grans unitats en edificis de nova construcció, fins a habitatges de luxe situats en zones privilegiades del territori andorrà, així com també altres tipus de béns immobles com locals comercials, magatzems o naus.

El volum, dinàmica i diversitat que s'evidencia en el sector poden afavorir la inversió i la integració al sistema econòmic legal de fons derivats d'activitats delictives.

En aquest sentit, cal tenir present que els riscos associats al sector són diversos, fent que aquest sector i els seus diferents participants siguin vulnerables a ser utilitzats amb finalitats de BC/FT.

És per aquest motiu que en aquest punt es recullen els trets característics dels riscos que els subjectes obligats, que participen en el sector, han de tenir en compte en el moment d'iniciar una relació de negoci.

2.1. Operacions immobiliàries d'elevat import i de caràcter ocasional

Les transaccions econòmiques que es duen a terme al sector immobiliari són majoritàriament d'importos elevats, fet que pot afavorir que les operacions amb actius immobiliaris s'hagin convertit en un canal habitual per invertir i introduir a l'economia legal fons d'origen il·lícit.

A més, el caràcter ocasional de les transaccions immobiliàries obliga a què l'agent immobiliari apliqui tots els controls en el decurs de l'operació i que, en la majoria de les ocasions, no torni a establir una relació professional amb el comprador o venedor de dita operació. Aquesta realitat no permet generar un grau de coneixement del client similar al que s'assoliria en una relació continuada de negoci.

Alguns agents immobiliaris manifesten que, davant de certes característiques de risc de BC/FT, opten per no iniciar una relació de negoci. Aquesta solució no està en línia amb el disseny d'un sistema preventiu basat en riscos, i podria dificultar les tasques de les autoritats investigadores per detenir qualsevol procés de BC/FT, ja que un blanquejador de capitals intentaria procedir amb la mateixa transacció amb un altre subjecte obligat o emmascararia l'operació.

³ Aquesta Guia es troba disponible a la pàgina web del GAFI (www.fatf-gafi.org/en/home.html) a l'apartat de "Home">"Publications">"Risk-based Approach Guidance for the Real Estate Sector".

Per tant, i com a mesures de mitigació dels riscos, s'inclouen, entre d'altres, les següents:

- L'import de la transacció és un element de risc molt rellevant en el disseny del sistema preventiu del subjecte obligat. Els agents immobiliaris han de focalitzar els recursos i intensificar els controls en aquelles operacions que comportin més risc, i l'import n'és una característica a tenir en compte.
- En cas de detecció de sospites de que els fons provinents dels intervinents en l'operació són producte d'una activitat delictiva, l'agent immobiliari ha d'efectuar la preceptiva declaració de sospita davant la UIFAND, tot i que s'hagi optat per la no acceptació del client. Cal recordar que l'article 20.1 de la Llei 14/2017 obliga a declarar la totalitat de les operacions sospitoses, incloses les que quedin en la fase de temptativa.

2.2. Volatilitat dels preus dels béns immobles

El mercat dels lloguers i de la compravenda d'habitatges s'ha incrementat exponencialment, la qual cosa atrau a inversors i a particulars que busquen obtenir uns rendiments immediats dels seus actius immobiliaris.

Aquest augment acostuma a anar lligat a l'augment del cost de vida, fent que un dels trets característics principals dels béns immobles sigui la volatilitat dels seus preus, ja que aquests poden variar significativament en funció de les circumstàncies econòmiques i socials del país. En aquest sentit, en els darrers anys aquesta circumstància s'evidencia de manera constant, fet que pot afavorir que mitjançant un nombre reduït d'operacions, els criminals blanquegin grans quantitats de diners. Si agafem el valor mitjà per transacció segons el tipus d'immoble, les dades són les següents:

Figura 4: Béns immobles transmesos per imports

Valor mitjà	2019	2020	2021	2022	Variació (2019-2022)
Pisos	192.103€	201.734€	226.528€	269.823€	40%
Habitatges unifamiliars	695.183€	899.935€	717.434€	879.164€	26%
Terrenys	1.066.326€	1.355.090€	1.006.240€	1.028.827€	-4%
Places d'aparcament	18.958€	24.845€	21.809€	23.700€	25%
Locals comercials	240.192€	320.370€	417.531€	626.577€	161%

Font: Departament d'Estadística, Govern d'Andorra

En línia amb l'anteriorment exposat, cal tenir present que la valoració i la taxació dels actius immobiliaris pot vincular-se a aspectes no derivats directament del valor econòmic del propi bé. Aquest fet implica que els criminals puguin utilitzar el sector immobiliari per tal d'introduir una quantitat més elevada de diners d'origen il·lícit i que com a justificació facin valdre una taxació inflada del bé immoble en qüestió en el moment de la venda posterior i així recuperar els fons.

Per tant, i com a mesures de mitigació dels riscos, s'inclouen, entre d'altres, les següents:

- En les operacions que requereixen una taxació, l'agent immobiliari ha de comprovar que l'informe identifiqui un taxador amb coneixement i experiència, és a dir, amb capacitat per emetre una valoració certa i real, així com que expliciti la metodologia de valoració emprada.
- Els agents immobiliaris, d'acord amb la seva experiència i coneixement en la matèria, han de prestar molta atenció a que el preu de l'oferta i el preu finalment acordat pels participants de la transacció no difereixi en excés del preu que entenen com a objectivament coherent.

2.3. Accions que busquen l'anonimat

Històricament, els béns immobles han estat adquirits per persones físiques o jurídiques amb l'objectiu d'obtenir la residència al Principat o amb finalitats concretes de negoci. No obstant això, actualment també és habitual que societats, fons d'inversió o altres tipus d'estructures jurídiques s'associïn amb la finalitat de gestió o de promoció immobiliària. Aquestes companyies o vehicles d'inversió poden utilitzar fons aportats per terceres parts per efectuar aquestes inversions, i entre d'altres mesures, cal que aquestes siguin identificades.

La prevalença creixent d'aquests tipus d'inversors privats i la utilització d'aquesta mena d'estructures legals per facilitar aquest tipus d'inversió, en ocasions dificulta als agents immobiliaris la seva obligació d'identificar i verificar tant els clients com els beneficiaris efectius de la operació, i de verificar la seva identitat. És important destacar les següents casuístiques:

- A través de persones jurídiques estrangeres:

Les característiques pròpies dels béns immobles, com són la seva perdurabilitat, rendibilitat, i la revalorització dels seus preus, comporten que les compravendes immobiliàries s'hagin convertit en un mitjà idoni per ocultar el verdader origen dels fons així com de la identitat del beneficiari efectiu.

Així mateix, al mercat immobiliari és freqüent trobar que la titularitat dels béns immobles es formalitzi a través de societats patrimonials o instrumentals, o bé, d'estructures jurídiques no constituïdes al país, per la qual cosa, si no es disposa d'un procediment exhaustiu d'identificació i verificació de la identitat del beneficiari efectiu, aquest quedi ocult en l'entramat societari i quedi exempt de l'aplicació de les mesures de diligència deguda escaients.

- A través de representants:

Al sector immobiliari també és freqüent que les persones físiques estrangeres utilitzin intermediaris, que en nom del client gestionen la transacció immobiliària final. En aquests supòsits existeix el risc que els professionals del sector no coneguin la identitat del client / beneficiari efectiu, i únicament apliquin les mesures de diligència deguda al representant del client, suposant fins a l'estadi final de l'operació que aquest és el beneficiari efectiu de la transacció, habilitant així la ocultació i anonimat del verdader beneficiari efectiu.

Per tant, i com a mesures de mitigació dels riscos, s'inclouen, entre d'altres, les següents:

- L'agent immobiliari ha d'identificar el beneficiari efectiu de les operacions, tant dels clients persones físiques, però especialment dels clients persones jurídiques.
- S'ha de determinar, a través de la sol·licitud de la documentació escaient, qui és el propietari de l'immoble que es pretén vendre, i a tal efecte, es recomana l'aplicació de mesures de diligència deguda més exhaustives en els supòsits d'actuacions mitjançant representants.
- En els casos que l'actuació de la contrapart del client es realitzi a través de representants, l'agent immobiliari, en primer lloc, ha d'identificar la contrapart beneficiària efectiva i els seus representants, i en segon lloc, s'ha d'assegurar que l'agent immobiliari de dita contrapart disposa de procediments i polítiques adequades per assegurar la correcta aplicació de les mesures de diligència deguda escaients, per tal de mitigar els mencionats riscos.

2.4. Intermediació de diferents subjectes obligats en la mateixa operació

Els professionals que participen en el sector immobiliari són molt variats, ja que hi poden intervenir entitats bancàries, advocats, notaris o agents immobiliaris, entre d'altres.

En aquest punt, els agents immobiliaris poden pensar que, degut a que els clients passen diferents filtres d'aplicació de mesures de diligència deguda per part d'altres professionals, els controls que ells mateixos han d'aplicar poden ser menys exhaustius. Aquesta pràctica errònia implica un recolzament en les actuacions d'un tercer o fins i tot una delegació tàcita del compliment de les obligacions dels subjectes obligats, fet que els blanquejadors de capitals poden aprofitar per trobar una esquerda en el sistema general de PBC/FT.

En aquest sentit, cal recordar que l'article 18 de la Llei 14/2017 únicament permet la delegació de la identificació i verificació de la identitat del client i del beneficiari efectiu,

així com també l'obtenció d'informació sobre el propòsit i l'índole de la relació de negoci, però no l'aplicació de mesures de seguiment continu i tampoc en relació a l'avaluació, la comprensió i l'obtenció d'informació per identificar i verificar l'origen dels fons. En qualsevol cas, el subjecte obligat delegant continua sent el responsable del compliment d'aquestes obligacions. Per aquest motiu és altament recomanable que, si es decideix fer una delegació en tercers, aquesta quedi reflectida en un document escrit.

Rol dels notaris en les transaccions immobiliàries.

Dins del sistema de PBC/FT a nivell nacional, els notaris tenen un paper cabdal principalment pel que fa als controls en les transmissions patrimonials, la identificació i la verificació de la identitat de persones, la creació de societats i d'altres entitats jurídiques, i no menys important, la comunicació de sospites a la UIFAND.

I és que, si bé d'altres professionals o entitats també apliquen els seus controls en matèria de PBC/FT, els notaris estan en una posició privilegiada en la detecció de sospites, ja que poden disposar d'una visió global de totes les persones que participen en una operació. A més, els notaris compten amb un judici professional i una dilatada experiència que els permet detectar operacions que no siguin habituals o certes transaccions que no tinguin sentit econòmic o d'altra índole.

Altrament, s'ha de tenir en compte que les escriptures que formalitzen els notaris es constitueixen en un document que sovint s'utilitza per d'altres subjectes obligats amb l'objectiu de verificar l'origen dels fons, per determinar el beneficiari efectiu o per alguna altra mesura de diligència deguda que apliquen en les seves relacions de negoci.

És per això que resulta necessari destacar algunes pràctiques de la professió notarial que mitiguen certs riscos vinculats a les transaccions immobiliàries:

- Tenint en compte que els controls s'apliquen amb anterioritat a la data de formalització de la compravenda immobiliària i que la documentació és aportada per intermediaris (agents immobiliaris, gestories, advocats, etc.), és recomanable que el notari tingui identificats a aquests professionals i verificada la seva capacitat d'actuació, així com que disposin d'uns controls mínims en matèria de PBC/FT.
- Els notaris identifiquen i verifiquen la identitat de les parts en les operacions immobiliàries, així com dels beneficiaris efectius que s'hagin determinat. Dins d'aquestes comprovacions, s'inclou la validació dels poders de representació de societats o d'altres persones per a la realització de les operacions immobiliàries.
- A banda de les comprovacions pel que fa a l'origen dels fons, els notaris verifiquen els moviments de fons de les operacions que es descriuen a les escriptures. És a dir, verifiquen mitjançant una ordre de transferència, un xec, o algun altre comprovant d'un mitjà de pagament que la persona que compra un immoble és qui ha pagat el preu acordat al venedor. El notari deixa constància a l'escriptura, de qualsevol suma de diners intercanviada entre les parts fora de l'acte notarial i que no compti amb evidència documental, les quals comporten un alt risc de BC/FT.

2.5. Utilització de diferents mitjans de pagament

En les operacions immobiliàries es permeten diferents mitjans de pagaments, com són l'efectiu o els instruments negociables al portador, que afavoreixen l'anonimat i, per tant, dificulten la traçabilitat dels fons. També s'ha de prestar especial atenció en la utilització de pagaments fraccionats en breus períodes de temps, o en el finançament amb fons procedents de països considerats com a paradisos fiscals o territoris d'alt risc.

Els riscos associats a cadascun dels mitjans de pagament poden comportar dificultats a l'hora de verificar l'origen d'aquests fons, i dificultar l'estudi de les transaccions i la consegüent detecció de potencials activitats sospitoses de BC/FT.

Per tant, i com a mesures d'actuació recomanades, s'inclouen, entre d'altres, les següents:

- El subjecte obligat ha d'identificar aquells mitjans de pagament que no permetin la traçabilitat dels fons, i implementar controls més exhaustius en aquest tipus d'operacions. Per exemple, en la utilització d'efectiu, ja sigui per tota l'operació o bé per una part (pagament de la paga i senyal, del contracte d'arres, etc.).
- El subjecte obligat ha de tenir màxima alerta amb les noves modalitats de diners, per exemple, les criptomonedes, per tal d'evitar que es faci un ús fraudulent d'aquests mitjans.

2.6. Recepció i administració o custòdia de fons de tercers

L'activitat immobiliària pot implicar que alguns dels professionals que operen al sector rebin fons d'un tercer amb finalitats diverses. Per exemple, els agents immobiliaris poden custodiar diners en concepte de paga i senyal d'un bé immoble o en el marc d'un contracte d'arres. Aquests fons en garantia solen ser retinguts durant el procés de compravenda d'un immoble i estan pensats per assegurar el seu desemborsament un cop s'hagin complert determinats requisits.

Tanmateix, la intervenció de professionals en l'administració o custòdia de fons de tercers no es limita únicament als agents immobiliaris. D'altres professionals, com són els advocats o els gestors, usualment reben un mandat d'actuació per compte del seu client que podria comportar la realització de certes transaccions, i implícitament la custòdia o administració de fons de tercers.

Tenint en compte els riscos de BC/FT inherents a la recepció i administració o custòdia de fons de tercers, com a pràctiques que mitiguen els riscos es podrien enunciar les següents:

- Diferenciar els diners dels clients i la tresoreria del subjecte obligat. És recomanable i, fins i tot necessari, que els fons que es consignen a l'agent immobiliari en el marc d'una operació de compravenda, siguin dipositats en un compte diferent al que el subjecte obligat utilitza per a la seva operativa mercantil diària. Encara més, tot i que la titularitat dels comptes correspongui a la immobiliària, s'hauria d'identificar en la seva descripció el fet que conté fons per compte de tercers.
- El contracte d'arres o qualsevol altre document que recolzi la recepció dels fons, ha d'identificar clarament la part compradora i la part venedora del bé immoble. En els casos on apareixen terceres persones, ja sigui actuant a través de la part compradora o a través de la part venedora, l'agent immobiliari ha d'assegurar-se de la correcta identificació i verificació de la identitat dels beneficiaris efectius.
- L'agent immobiliari ha de mantenir registres que permetin, en tot moment, determinar els clients als que pertanyen els fons dipositats al compte, i que es pugui discernir la posició de cadascun dels clients. Així mateix, periòdicament s'ha de garantir una conciliació entre els registres de l'agent immobiliari i el saldo del compte bancari.
- Assegurar la transparència de les operacions dels comptes amb fons de tercers. En aquest sentit, l'agent immobiliari ha de requerir que els fons d'un determinat client provinguin d'un compte de la seva titularitat, mitjançant una transferència o un xec bancari en el que figuri com a ordenant o emissor.
- És recomanable minimitzar o evitar l'ús d'efectiu, o d'altres mitjans de pagament que no permetin la traçabilitat dels fons, pel risc que comporten. Tot i així, en casuístiques determinades com la d'una paga i senyal per a la reserva d'un immoble, podria ser habitual l'acceptació d'una suma de diners en efectiu. En aquests casos, l'agent immobiliari ha de diferenciar aquests diners de la seva pròpia tresoreria i els ha de custodiar durant el temps que es mantingui la reserva. Posteriorment, i en cas que es signi un contracte d'arres, és molt recomanable que la paga i senyal es retorni al seu propietari i que la totalitat dels fons que es consignin en garantia d'arres s'aportin amb mitjans que permetin la seva traçabilitat.
- Els fons en garantia no han de satisfer d'altres finalitats, sinó únicament la que està determinada en la seva consignació. A tall d'exemple, si un agent immobiliari rep d'un tercer i a favor del seu client uns diners en el marc d'un contracte d'arres, en el moment de la realització de la compravenda aquests diners s'han de transferir o lliurar al client en la seva totalitat, sense deduir o afectar-los a d'altres despeses com poden ser el pagament dels honoraris del mateix agent immobiliari.

2.7. Promocions immobiliàries

En general, l'activitat de promoció immobiliària consisteix en la compra, construcció o renovació de terrenys i d'edificacions, per a la seva posterior venda o lloguer. Aquesta activitat té un paper important en l'economia i el desenvolupament urbà, ja que contribueix a la construcció d'habitatges i d'altres edificis que són essencials per a la vida quotidiana.

L'activitat podria ser desenvolupada per una mateixa societat que s'encarregui de les diferents etapes del projecte, però és habitual que hi participin diferents empreses especialitzades, ja siguin assessors en l'àmbit legal, entitats bancàries, constructores o empreses encarregades de la comercialització, entre d'altres.

Així mateix, la promoció immobiliària es pot finançar amb fons propis del promotor, però també mitjançant alguna línia creditícia atorgada per una entitat bancària, amb avenços dels futurs compradors (en el cas, per exemple, de la compra sobre plànol), amb plataformes de finançament de projectes, o amb una combinació de diferents fonts.

En tot cas, les promocions immobiliàries són una activitat vulnerable de ser utilitzada amb finalitats de BC/FT per diversos motius.

En primer lloc, i com s'ha destacat anteriorment, el sector immobiliari sol comportar grans quantitats de diners, la qual cosa el converteix en una opció atractiva per als blanquejadors de capitals per a la col·locació de diners il·lícits, posant en risc la integritat del sector i de la societat en general. I és que el principal problema rau en el fet que no tots els intervinents en aquesta activitat són subjectes obligats de la Llei 14/2017, cosa que implica que no existeix una obligació de desenvolupar un sistema de PBC/FT per a diferents promotores immobiliàries que, a tall d'exemple, actuen per compte propi o no intermedien en la posterior compravenda d'immobles.

En segon lloc, l'evolució del sector immobiliari i els alts preus atrauen a empresaris estrangers amb voluntat d'iniciar promocions immobiliàries al Principat d'Andorra, majoritàriament destinades a inversors que també resideixen a l'estranger. En cas que alguna trama criminal estigués temptada d'aprofitar-se d'aquesta situació, la detecció de vincles entre promotors i inversors podria ser crucial per a la seva desarticulació.

En tercer lloc, el sector immobiliari és propens a la utilització de societats pantalla i persones interposades, així com a transaccions en efectiu. Això significa que els criminals poden utilitzar aquestes tàctiques per ocultar la seva veritable identitat i la procedència dels seus fons. També, les promocions immobiliàries poden ser utilitzades per afegir una capa d'ofuscació a l'origen il·lícit dels fons, al permetre la recuperació de fons prèviament invertits en el projecte, la transferència de la inversió a un tercer o l'adquisició de l'immoble per una persona diferent al client que ha efectuat el pagament.

Subsegüentment a l'anterior, resulta necessari destacar algunes pràctiques que mitiguen els mencionats riscos vinculats a les transaccions immobiliàries:

- És crucial que tots els professionals que participin en promocions immobiliàries implementin polítiques i procediments de diligència deguda per prevenir els riscos de l'activitat i protegir la integritat del sector, i doncs, evitar la introducció al sistema econòmic de diners il·lícits.
- És altament recomanable que els professionals que intervenen en les transaccions immobiliàries derivades d'una promoció immobiliària, apliquin les mesures de diligència deguda a totes aquelles persones que hagin participat des de l'inici del projecte, entre d'altres, als promotors immobiliaris, per tal de prevenir de ser utilitzats per obtenir el BC a través de la promoció i detectar possibles vinculacions entre promotors i inversors.

3. OBLIGACIONS VINCULADES AL SECTOR IMMOBILIARI

Les principals obligacions dels subjectes obligats establertes per la normativa en matèria de PBC/FT són les següents:

3.1. Estudi de Risc Individual (ERI)

Els subjectes obligats han de disposar d'un Estudi de Risc Individual (ERI). Es tracta d'un document d'anàlisi que reflecteix el perfil de risc del propi subjecte obligat i que ha de servir per identificar i gestionar adequadament els riscos de BC/FT als quals es troba exposat. Per consegüent, la finalitat d'aquest estudi és detectar aquelles àrees més vulnerables i en les quals s'hauran de concentrar les mesures de control per reduir-ne el risc associat fins al nivell acceptable de tolerància que determini cada subjecte obligat.

Per exemple, si el mercat objectiu d'un agent immobiliari són persones jurídiques estrangeres amb el propòsit de fer inversió en immobles, aquest factor s'ha de tenir en compte a l'hora d'elaborar l'ERI per tal d'implementar els controls escaients.

Aquest document ha de ser aprovat per l'òrgan d'administració, i constitueix la base per desenvolupar les polítiques i els procediments per mitigar els riscos de BC/FT.

L'ERI ha de complir amb els requisits següents⁴:

- Estar adequadament documentat i reflectit en un informe escrit;
- Considerar tots els factors de risc rellevants abans de determinar el nivell global de risc i les mesures de mitigació apropiades. Aquests factors de risc han d'incloure els relatius a clients, països o zones geogràfiques, productes, serveis, operacions o canals de distribució;
- Estar periòdicament actualitzat i, en tot cas quan es produeixin esdeveniments o novetats importants en la gestió i l'activitat del subjecte obligat.

Altrament, l'ERI ha de posar-se a disposició de la UIFAND immediatament quan aquesta ho requereixi.

3.2. Designació de l'Òrgan de Control Intern i Comunicació i del Representant davant la UIFAND (OCIC)

Els subjectes obligats han de designar un Òrgan de Control Intern i Comunicació (d'ara endavant, OCIC) i ho han de notificar a la UIFAND. Aquest òrgan és l'encarregat de verificar el compliment permanent i eficaç de les obligacions del subjecte obligat, el seus administradors, la Direcció General i el seu personal.

⁴ Per més informació, a la pàgina web de la UIFAND (www.uifand.ad) es troba disponible la Guia de l'Estudi de Risc Individual actualitzada al febrer de 2023.

A aquest efecte, l'OCIC ha de disposar de l'autoritat i dels recursos necessaris per establir un programa eficaç de prevenció i lluita contra el BC/FT i, per tant, ha de tenir capacitat i coneixement relatius al subjecte obligat i a la normativa aplicable en matèria de BC/FT. Altrament, l'OCIC ha de tenir accés immediat a la documentació relativa a la identificació de clients, a la resta de documentació relativa al compliment de les obligacions de diligència deguda, als registres de les transaccions i a qualsevol altra informació rellevant.

Els membres de l'OCIC han de complir, com a mínim, els següents requisits previs al seu nomenament:

- 1) Ésser membres de l'alta direcció o directius del subjecte obligat.
- 2) Ésser designats per l'òrgan de govern o per la direcció general.
- 3) Disposar de la professionalitat necessària per desenvolupar les seves funcions amb integritat.
- 4) Disposar d'experiència, coneixement del marc legislatiu andorrà en matèria de PBC/FT, disponibilitat i autoritat en el si de l'entitat, necessaris per dur a terme les seves funcions dins de l'òrgan de control intern de manera efectiva.
- 5) Disposar de la potestat per proposar per iniciativa pròpia a l'alta direcció, totes les mesures i mitjans necessaris per tal de garantir el compliment i l'eficàcia de les mesures internes de PBC/FT.

Aquest òrgan pot ser unipersonal o col·legiat, amb una composició adaptada a l'estructura, la complexitat i la grandària del negoci, tot i que, en la majoria d'ocasions, a la pràctica, aquest òrgan en el sector immobiliari és unipersonal:

- i) Si el subjecte obligat és una persona física titular de l'activitat, tindrà la consideració d'OCIC per defecte i haurà de lliurar el Formulari de designació de l'OCIC i del representant⁵, degudament signat, en suport paper o electrònic⁶.
- ii) Si, en canvi, el subjecte obligat és una persona jurídica, l'OCIC pot tenir tant caràcter unipersonal com col·legiat en funció de l'estructura, la complexitat i la grandària del negoci. Igualment, s'haurà de lliurar el formulari mencionat anteriorment, degudament signat, en suport paper o electrònic.

Conjuntament amb la comunicació de la composició de l'OCIC, el subjecte obligat ha de designar el representant davant la UIFAND i comunicar-lo a aquesta Unitat mitjançant el mateix formulari.

⁵ Aquest formulari es troba disponible a la pàgina web de la UIFAND (www.uifand.ad), a l'apartat "Altres publicacions / Formularis".

⁶ Les adreces per presentar el formulari, en suport paper o electrònic, són, respectivament, les següents:

- Adreça física: C/ Dr. Vilanova, 15-17, planta -4, AD500, Andorra la Vella.
- Adreça electrònica: uifand@andorra.ad

Les seves funcions són les següents:

- Efectuar les declaracions de sospita a què es refereix l'article 20 de la Llei 14/2017; i
- Rebre les sol·licituds i requeriments de la UIFAND.

El requisit necessari per ser representant davant la UIFAND, és el d'ésser directiu membre de l'OCIC, sota els criteris de formació, idoneïtat i experiència en el sector

Qualsevol canvi en la persona designada per ser representant davant la UIFAND o d'algun membre de l'OCIC haurà de ser notificat a la UIFAND en un termini màxim de quinze dies i utilitzant una actualització del formulari.

3.3. Manual de procediment intern

Els subjectes obligats han de formalitzar per escrit, i prenent en consideració la grandària del negoci, polítiques internes i procediments de control que permetin gestionar i mitigar els riscos detectats, en les matèries següents:

- Política d'admissió de clients basada en l'avaluació i la gestió de riscos, la qual ha d'incloure una descripció dels tipus de clients que podrien presentar un risc elevat de BC/FT atenent els criteris per establir mesures de diligència deguda reforçades. Aquesta política ha de ser gradual, i s'han d'adoptar precaucions reforçades respecte dels clients que presentin un risc superior a la mitjana.
- Diligència deguda respecte a la identificació del client i el beneficiari efectiu.
- Obtenció de la informació i la verificació de la identitat del client i el beneficiari efectiu.
- Mesures de confidencialitat, conservació de documents i actualització de dades.
- Canal i procediment intern de comunicació de possibles operacions sospitoses a l'OCIC i mesures de confidencialitat.
- Canal i procediment de comunicació d'operacions sospitoses a la UIFAND.
- Canal específic, independent i anònim per a la comunicació d'infraccions a escala interna.
- Polítiques i procediments adequats per assegurar l'aplicació d'alts estàndards ètics en la contractació d'empleats, directius i agents.
- Procediment d'identificació de les persones i entitats designades a les Llistes del Consell de Seguretat de les Nacions Unides i del procediment d'actuació en cas de detectar un positiu.

- (x) Procediment d'identificació de les persones sancionades arrel del conflicte bèl·lic entre Ucraïna i la Federació Russa, en compliment de la Llei 5/2022, del 3 de març, d'aplicació de sancions internacionals, desenvolupada pel del *Decret 111/2022, del 25-03-2022 de mesures restrictives en relació amb el conflicte entre Ucraïna i la Federació Russa*.⁷

Les polítiques internes i els procediments de control han de ser aprovats per l'alta direcció. En qualsevol cas, les polítiques internes han de ser aprovades per l'òrgan d'administració.

Cal tenir present, que el manual intern, a banda de constituir una obligació legal, és una eina de la que disposen els subjectes obligats per tal d'establir controls basats en el risc, i comprovar, en el cas de col·laborar amb altres subjectes obligats, que aquests compten amb polítiques i procediments de PBC/FT, i per tant, que apliquen els controls mínims exigits per la Llei 14/2017.

3.4. Categorització del risc dels intervinents

Els subjectes obligats han de categoritzar els seus clients segons un nivell de risc alt, mitjà o baix, o de qualsevol altra manera que identifiqui adequadament les categories de risc.

Aquesta obligació ha de comportar un procediment objectiu i reproducible en tots els clients i que es basi en uns criteris que apliquin al negoci del subjecte obligat.

La finalitat de la categorització dels clients segons el nivell de risc de BC/FT és l'adequació de les mesures de diligència deguda al grau d'exposició que genera la relació de negoci. És a dir, els subjectes obligats han d'intensificar els controls o les mesures de diligència deguda en aquells clients que presentin més risc, tema que s'abordarà en el següent apartat. Aquesta és la base de la metodologia basada en el risc que s'espera implementin els subjectes obligats.

No obstant això, que un client presenti un factor de risc aïllat, com per exemple una activitat professional de risc, no comporta necessàriament que se l'hagi de classificar com de risc alt.

⁷ Tant aquest Decret 111/2022 com els subsegüents Decrets de modificació d'aquest es troben disponibles a la pàgina web de la UIFAND (www.uifand.ad/ca/).

3.5. Aplicació de mesures de diligència deguda

Les mesures de diligència deguda comprenen les actuacions següents:

- a) La identificació del client i la verificació de la seva identitat sobre la base de documents, dades o informacions obtingudes de fonts fiables i independents, inclosos, quan estiguin disponibles, mitjans d'identificació electrònica pertinents d'acord amb la Llei de certificació i confiança electrònica⁸;
- b) La identificació del beneficiari efectiu i l'adopció de mesures raonables per verificar-ne la identitat, utilitzant documents, dades o informacions obtingudes de fonts fiables i independents, de manera que el subjecte obligat conegui qui és el beneficiari efectiu.

Així mateix, pel que fa a les persones jurídiques, fideïcomisos, societats, fundacions i estructures jurídiques similars, l'adopció de mesures raonables a fi de comprendre l'estructura de propietat i control del client.

Quan el beneficiari efectiu identificat sigui la persona que actuï com a conseller delegat o amb poders executius equivalents, els subjectes obligats prenen les mesures raonables necessàries per verificar-ne la identitat i consignen en els registres les mesures preses i qualsevol dificultat trobada durant el procés de verificació.

- c) L'avaluació, la comprensió i l'obtenció d'informació sobre el propòsit i l'índole prevista de la relació de negocis;
- d) L'aplicació de mesures de seguiment continu de la relació de negocis, incloent-hi:
 - L'escrutini de les operacions efectuades al llarg d'aquesta relació, a fi de garantir que s'ajustin al coneixement que el subjecte obligat tingui del client i del seu perfil empresarial i de risc, inclòs l'origen dels fons; i
 - L'adopció de mesures per assegurar que els documents, dades o informacions obtingudes en aplicació de les mesures de diligència deguda estiguin actualitzats i siguin adequats, revisant la documentació existent, en especial per als clients d'alt risc.
- e) L'avaluació, la comprensió i l'obtenció d'informació per identificar i verificar l'origen dels fons objecte de la relació de negoci o de l'operació ocasional.

⁸ A la data de publicació de la present Guia, és la Llei 35/2014, del 27 de novembre, de serveis de confiança electrònica, modificada per la Llei 9/2021, del 29 d'abril, de modificació de la Llei 35/2014, del 27 de novembre, de serveis de confiança electrònica.

En aquest punt també és necessari fer menció a la col·laboració entre subjectes obligats que actuen en aquests tipus d'operacions. En base a aquesta, cal tenir present que, en relació a l'aplicació de mesures de diligència deguda, els subjectes obligats que hi participen, únicament poden delegar en tercers⁹ l'execució de les obligacions previstes a les lletres a), b) i c) anteriorment descrites, sempre que aquests no estiguin establerts a països considerats d'alt risc, de manera que la resta d'obligacions, han de ser aplicades directament pels subjectes obligats. Tanmateix, cadascun d'ells continua sent responsable del compliment d'aquestes obligacions, tot i que s'hagin delegat i, a més a més, han d'obtenir per part d'aquests tercers, la informació necessària sobre els requisits de diligència deguda establert en les mencionades lletres a), b) i c).

En aquest sentit, és altament recomanable que es deixi constància per escrit d'aquest compliment de les obligacions per part de tercers, establint l'abast de les mateixes.

Altrament, les mesures de diligència deguda s'han d'aplicar en les circumstàncies següents, i sempre que:

- S'estableixi una relació de negocis;
- S'efectuï una operació ocasional per un valor igual o superior a 15.000 euros, ja es dugui aquesta a terme en una operació o en diverses operacions entre les quals sembli existir algun tipus de relació;
- Existeixin sospites de BC/FT;
- Existeixin dubtes sobre la veracitat, l'adequació o la validesa de les dades d'identificació del client obtingudes amb anterioritat;
- Les conductes estiguin tipificades com a susceptibles de comportar operacions de BC/FT o qualificades d'especial vigilància per la UIFAND, mitjançant comunicats tècnics;

Finalment, cal tenir en compte que el nivell d'aplicació de les mesures de diligència deguda i el volum d'informació obtingut en base a aquestes mesures, serà acord al nivell de risc obtingut un cop feta l'anàlisi de les variables mencionades anteriorment.

En base a l'anterior, els subjectes obligats han de graduar les mesures de diligència deguda, podent aplicar mesures de diligència deguda simplificades o reforçades, ajustant o augmentant el volum d'informació a obtenir, així com la freqüència d'actualització de les dades i del seguiment de les operacions en aplicació de les mencionades mesures de diligència.

⁹ D'acord amb l'article 18.2 de la Llei 14/2017, s'ha d'entendre com a "tercers" els subjectes obligats enumerats a l'article 2 de la Llei 14/2017 o altres entitats o persones situades en altres països que: (i) apliquin requisits de diligència deguda i de conservació de documents que siguin equivalents als establerts en la Llei 14/2017, i (ii) supervisin el compliment dels requisits establerts per la normativa interna en termes equivalents a la normativa andorrana.

En qualsevol cas, els subjectes obligats han d'estar en disposició de demostrar a la UIFAND que les mesures de diligència deguda adoptades són apropiades als riscos de BC/FT detectats, motiu pel qual és altament recomanable que de l'anàlisi dels mencionats factors en quedi constància escrita i justificada per a cada intervingent i per a cada relació de negoci.

3.5.1. Identificació i verificació de la identitat del client i del beneficiari efectiu

Els subjectes obligats han d'identificar els clients i els seus beneficiaris efectius¹⁰ i han d'adoptar mesures raonables per:

- Comprendre la seva estructura de propietat i control i,
- Verificar la identitat dels clients i dels seus beneficiaris efectius sobre la base de documents, dades o informacions obtinguts de fonts fiables i independents.

Aquesta identificació i verificació de la identitat del client i del beneficiari efectiu es pot d'efectuar de la següent manera:

- a) Abans que s'estableixi una relació de negocis o que es realitzi una operació.
- b) Si el risc de BC és baix, la verificació de la identificació pot ser completada durant l'establiment d'una relació de negocis, quan això sigui necessari per no interrompre el desenvolupament normal de les activitats, sempre que existeixin suficients garanties de que ni el client ni altres persones en el seu nom efectuaran operacions fins que s'hagi identificat el client i el beneficiari efectiu i verificat la seva identitat.

Per als clients persones físiques i per als beneficiaris efectius, els subjectes obligats han de verificar la seva identitat mitjançant, almenys, l'exhibició i còpia del document d'identitat oficial proveït d'una fotografia.

Si es tracta d'una persona que actua en nom d'una altra (física o jurídica), el subjecte obligat s'haurà d'assegurar de disposar d'una còpia dels poders de representació.

Pel que fa als clients persones jurídiques, fideïcomisos, instruments jurídics d'estructura o funcions anàlogues i altres entitats jurídiques, els subjectes obligats han d'identificar el client i el beneficiari efectiu i verificar la seva identitat a través dels documents, dades o informacions que obtinguin, entre d'altres, de l'escriptura de constitució, estatuts, certificat del Registre, etc. Així mateix, s'han d'adoptar les mesures raonables a fi de comprendre l'estructura de propietat i control del client.

Cal tenir present que, en establir una nova relació de negoci amb aquest tipus de clients, els subjectes obligats requereixen la prova del Registre competent o un extracte d'aquest.

¹⁰ Per a més informació, a la pàgina web de la UIFAND (www.uifand.ad) es troba disponible la Guia del Beneficiari Efectiu, actualitzada al febrer de 2023.

Ara bé, en cas que els subjectes obligats no poguessin identificar i/o verificar la identitat del client i/o del beneficiari efectiu, o dubtessin de la veracitat o idoneïtat de la informació aportada, s'han d'abstenir d'iniciar la relació de negoci amb aquesta persona i valorar la necessitat de realitzar una declaració d'operació sospitosa davant de la UIFAND.

Els subjectes obligats poden no completar el procés d'identificació i verificació de la identitat si consideren que podria alertar al client de les sospites que puguin tenir, sempre i quan es presenti una declaració d'operació sospitosa davant la UIFAND.

Pel que fa a les relacions preexistents, els subjectes obligats han d'establir una periodicitat de revisió de la identificació i verificació del beneficiari efectiu en funció del risc del client i aquesta no pot superar els 5 anys, o bé quan canviïn les circumstàncies del client, o quan el subjecte obligat tingui l'obligació legal, en el transcurs de l'any natural corresponent, de contactar amb el client.

En base a l'anterior, és important recordar que és altament recomanable aplicar les mesures d'identificació i verificació de la identitat, tant al client, com també a la contrapart intervinent en l'operació subjecta a la Llei 14/2017.

3.5.2. Identificació i verificació del propòsit i índole prevista de la relació de negoci

Els subjectes obligats han d'avaluar, comprendre i obtenir informació sobre la finalitat i el motiu per la qual el client està contractant el servei o adquirint el producte ofert.

És a dir, és necessari que els subjectes obligats obtinguin una explicació detallada dels motius pels quals els intervinents participen en l'operació subjecta, ja sigui per motius d'inversió, de residència, o d'altres, i en deixin constància escrita, tenint present que aquests motius han de ser coherents amb el coneixement, l'activitat i l'origen de fons del client / intervinent.

Per tant, limitar-se únicament a recollir si la operació immobiliària és una compravenda o un lloguer no és suficient i en conseqüència, és necessari incidir en la finalitat real d'aquestes transaccions (i.e. si es fa perquè els intervinents s'instal·len al país, o perquè volen fer inversió, entre d'altres). Altrament, aquesta finalitat ha de ser contrastada amb la resta d'informació obtinguda per part del client, per tal que la finalitat manifestada pel client sigui coherent amb la resta de la documentació i de la informació de la qual es disposa.

3.5.3. Mesures de seguiment continu

Tot i que en el sector immobiliari la majoria d'operacions són ocasionals, és important que pel cas de clients recurrents, els subjectes obligats apliquin mesures de seguiment continu de la relació de negoci.

Per tant, en cas de relació de negoci continuada amb el client, els subjectes obligats han de preveure uns procediments per supervisar el comportament del client, analitzar-lo i revisar el nivell de risc que se li va atribuir inicialment, si fos necessari. En aquest sentit, el subjecte obligat ha de tenir identificada l'activitat normal i raonable del client i crear mecanismes que alertin de les possibles desviacions de l'operativa habitual, operacions inusuals o sospitoses.

Així doncs, amb les actuacions anteriorment descrites, els subjectes obligats realitzen l'escrutini de les operacions efectuades al llarg de la relació, a fi de garantir que s'ajustin al coneixement que tenen del client i del seu perfil, inclòs l'origen dels fons, i han d'adoptar mesures per assegurar que els documents, dades o informacions obtingudes en aplicació de les mesures de diligència deguda, estiguin actualitzats i siguin adequats, revisant la documentació existent, en especial, per als clients d'alt risc.

A la pràctica, per poder dur a terme el seguiment dels seus clients, els subjectes obligats han d'implementar un enfocament basat en el risc i realitzar controls amb diferents graus d'exhaustivitat i freqüència en funció del perfil del client. Això vol dir que l'abast del seguiment ha de ser proporcional al risc que presenti el client.

Així mateix, és altament recomanable reflectir el seguiment dels clients en documents escrits.

3.5.4. Identificació i verificació de l'origen de fons

Els subjectes obligats han d'avaluar, comprendre i obtenir informació per identificar i verificar l'origen dels fons objecte de la relació de negoci o de l'operació ocasional. En aquest punt, cal assenyalar que, en el marc de l'aplicació de les mesures de diligència deguda, l'origen dels fons és l'activitat que els ha generat, a tall d'exemple, l'activitat professional, una herència, un préstec, o altres.

En aquest punt, cal assenyalar que és un comú l'error de confondre l'origen dels fons amb la procedència del fons, la qual permet al subjecte obligat seguir la traçabilitat dels fons però, habitualment, no aporta llum sobre com s'han generat.

La verificació de l'origen dels fons es pot dur a terme mitjançant diversos processos establerts pel subjecte obligat en funció del seu propi criteri. A tall d'exemple, es podria fer sol·licitant les declaracions tributàries, còpies de comptes auditats o les nòmines del client, entre d'altres.

Pel cas concret dels préstecs hipotecaris, els subjectes obligats han de disposar d'un justificant, abans de realitzar l'operació, que acrediti les manifestacions dels clients. Igualment, si el préstec és atorgat per una entitat financera estrangera, caldrà reforçar les mesures de diligència deguda per tal de confirmar que aquesta tingui una estructura i l'autorització escaient, per exemple i entre d'altres, assegurant-se que l'entitat estrangera sigui coneguda, fent recerques en fonts públiques, etc.

Altrament, és recomanable que en cas que el client directe sigui la part venedora / arrendadora, es disposi de la documentació acreditativa de la propietat del bé immoble que es pretén vendre o arrendar.

3.6. Conservació de la documentació

La normativa andorrana estableix un termini de conservació de la documentació relativa a la matèria de BC/FT de 5 anys. Aquest període de conservació es computa des de la finalització de la relació de negoci o des de la data de l'operació ocasional. En aquest punt, cal recordar que, en casos concrets i de manera individual i motivada, la UIFAND pot sol·licitar l'extensió d'aquest període establert per un altre període màxim de cinc anys.

La documentació subjecta a l'obligació de conservació ha d'incloure les dades i la informació obtinguda en compliment de la Llei 14/2017 (la identitat del client, la naturalesa i la data de la transacció, l'origen dels fons, el tipus de divisa i l'import de la transacció i el propòsit i la índole de la relació comercial amb el client), així com els justificants i els registres de les transaccions i les operacions, la informació dels comptes i la correspondència comercial. De la mateixa manera, el subjecte obligat també ha de conservar còpia de tots els documents relatius a les anàlisis realitzades en relació als clients, quan es detectin operacions inhabituals, inclosa, si s'escau, la informació obtinguda per mitjans d'identificació electrònica pertinents d'acord amb la Llei de certificació i confiança electrònica vigent, així com en cas de presentar una declaració d'operació sospitosa, i totes les comunicacions d'infraccions internes.

És altament recomanable que el subjecte obligat identifiqui, d'entre tota la informació i la documentació que conserva del client i de la contrapart intervinent, aquella que correspon al compliment de les obligacions en matèria de PBC/FT, i a ser possible per a cadascuna de les obligacions. Altrament, cal recordar que la Llei 14/2017 disposa específicament que els subjectes obligats han d'actuar diligentment a l'hora de verificar els documents, informacions i qualsevol altres dades requerides als seus clients.

3.7. Declaracions d'operacions sospitoses (DOS)

S'ha de recordar que totes les obligacions abans esmentades (d'avaluació de riscos, d'implantació de polítiques i procediments a nivell intern d'aplicació d'una diligència deguda al clients, entre d'altres) tenen per objectiu la detecció de possibles sospites de BC/FT en les relacions de negoci amb els clients. A més, la sospita no ha de comportar una certesa de què el client tingui un objectiu clar de blanquejar diners o de finançar el terrorisme amb l'operació immobiliària, sinó que és suficient amb la presència de motius raonables per sospitar que l'operació estigui vinculada amb el BC/FT. Així, l'agent immobiliari, en compliment de l'article 20 de la Llei 14/2017 ha de declarar per iniciativa pròpia dita operació, i aquesta declaració es realitza mitjançant una DOS.

Per tant, la DOS és un escrit que realitza el subjecte obligat a la UIFAND (mitjançant el seu representant davant la UIFAND) a iniciativa pròpia per comunicar una operació o projecte d'operació relatiu a fons dels que tingui certesa o conegui, tingui sospites o motius raonables per considerar que podrien estar relacionats amb el BC/FT. Aquest escrit s'ha de formular seguint les instruccions¹¹ i presentar-lo omplint el formulari¹² previst a aquest efecte. S'ha de destacar que la realització d'una DOS no pot ser delegada en un altre subjecte obligat o persona.

En tot cas, la DOS ha d'anar acompanyada, com a mínim, de la informació següent:

- a) Relació i identificació de les persones físiques o jurídiques i els seus beneficiaris efectius que participen en l'operació, així com el concepte de la seva participació en la mateixa operació.
- b) Relació de les operacions, amb precisió de la data, l'objecte, la moneda, l'import, la forma i el lloc o els llocs d'execució.
- c) Còpia de la documentació mitjançant la qual s'ha identificat el client que ha sol·licitat l'execució de l'operació sospitosa i, si escau, el beneficiari efectiu.
- d) Còpia de la documentació mitjançant la qual el client justifica l'operació.
- e) Exposició de totes les circumstàncies de l'operació sospitosa de què disposi el subjecte obligat.

Altrament, cal recordar que la Llei 14/2017 obliga a declarar la totalitat de les operacions sospitoses, incloent-hi aquelles que hagin quedat en la fase de temptativa. També, aquestes declaracions davant la UIFAND s'han d'efectuar igualment respecte a les operacions ja executades quan, posteriorment a l'execució de les operacions, hi hagi sospites que podrien constituir una operació de BC o FT.

Prèviament a la presentació de la DOS, que ha de ser efectuada abans que el subjecte obligat hagi executat l'operació sospitosa, el subjecte obligat ha de convenir per via telefònica el dia i l'hora per presentar l'escrit a les dependències de la UIFAND. Amb posterioritat a la declaració de sospita, s'ha de trametre a la UIFAND qualsevol element nou de què tingui coneixement relatiu a la declaració.

En aquest punt, convé recordar dues obligacions addicionals derivades de les declaracions d'operacions sospitoses, que són les següents:

- (i) L'obligació d'abstenció d'executar operacions de les que sàpiguen o hi hagi sospites o motius raonables per sospitar que estan relacionades amb el producte d'activitats delictives o amb el FT fins que no hagin fet la preceptiva declaració de sospita davant la UIFAND i hagin complert qualsevol altra instrucció addicional d'aquesta; i

¹¹ Aquestes instruccions es troben disponibles a la pàgina web de la UIFAND (www.uifand.ad/ca/), a l'apartat de "Publicacions" > "Formularis".

¹² Aquest formulari es troba disponible a la pàgina web de la UIFAND (www.uifand.ad/ca/), a l'apartat de "Publicacions" > "Formularis".

- (ii) La prohibició de revelació, en el sentit que els subjectes obligats i els seus directius i empleats no revelen al client afectat ni a tercers que s'està transmetent, es transmetrà o s'ha transmès informació a la UIFAND ni que està realitzant-se o pot realitzar-se una anàlisi o investigació sobre BC/FT; i, més concretament, en relació amb les DOS, aquesta prohibició de revelació no inclou la informació a les autoritats competents, inclosos els organismes autoreguladors, sempre que aquesta revelació sigui prèviament autoritzada per escrit per la UIFAND.

3.8. Aplicació de mesures restrictives

El principal objectiu de les mesures restrictives establertes a l'article 49 de la Llei 14/2017¹³ és impedir que les persones i entitats vinculades al terrorisme, al finançament del terrorisme o al finançament de la proliferació d'armes de destrucció massiva utilitzin el sistema mundial, financer o no financer, per promoure o realitzar aquestes activitats delictives. Amb aquesta finalitat, la comunitat internacional ha consensuat l'adopció de mesures restrictives en relació a les persones i les entitats que apareixen a les llistes nacionals i internacionals (v.g. Llistes del Consell de Seguretat de les Nacions Unides), les quals són públiques amb la finalitat de que tothom pugui complir amb l'aplicabilitat de les mesures restrictives que se'n deriven.

Des d'aquesta perspectiva, els subjectes obligats s'han d'assegurar que cap de les persones amb les que mantenen algun tipus de relació de negoci apareixen a la Llista de les Nacions Unides. Aquest document s'actualitza regularment i inclou a les persones i a les entitats que tenen vinculació amb activitats terroristes, el seu finançament o el finançament de la proliferació d'armes de destrucció massiva.

Això implica desenvolupar controls per verificar de manera periòdica la base de dades de clients (incloent beneficiaris efectius, representants i d'altres intervinents en les relacions de negoci) contra la Llista de les Nacions Unides, així com la implementació de procediments d'actuació en cas de detectar un positiu.

Cal tenir present que aquesta Llista recull persones que ja han estat designades com a terroristes o vinculades al terrorisme, de manera que ja se'ls han aplicat sancions financeres. La clau rau en el fet de confirmar que els subjectes obligats no estan tractant ni amb cap entitat controlada directa o indirectament per qualsevol persona o entitat de la Llista, ni amb cap persona o entitat que actua en nom o sota les instruccions de les persones o entitats incloses a la Llista.

¹³ La UIFAND emeté una "Guia sobre l'aplicació de mesures restrictives", creada al febrer del 2017 i actualitzada al desembre del 2019, que es troba disponible a la pàgina web de la UIFAND (www.uifand.ad/ca/), a l'apartat de "Mesures restrictives".

En aquest punt, esdevé necessari verificar regularment que la Llista utilitzada per contrastar els seus clients o intervinents d'una operació en la que els subjectes obligats fan la intermediació és la Llista actualitzada. En aquest sentit, cal recordar que les diferents agrupacions professionals faciliten l'accés a diferents eines (i.e. *Namebook*, *Worldcheck*, entre d'altres) que inclouen la Llista actualitzada i que faciliten aquesta verificació que han de fer els subjectes obligats.

Llei 5/2022, del 3 de març, d'aplicació de sancions internacionals, desenvolupada pel Decret 111/2022, del 25-03-2022

Cal recordar que arrel del conflicte bèl·lic entre Ucraïna i la Federació Russa, al Principat d'Andorra es va aprovar la *Llei 5/2022, del 3 de març, d'aplicació de sancions internacionals*, desenvolupada pel *Decret 111/2022, del 25-03-2022 de mesures restrictives en relació amb el conflicte entre Ucraïna i la Federació Russa*¹⁴, amb la finalitat de regular les mesures restrictives que s'han d'aplicar a les persones físiques, jurídiques o altres subjectes de dret, enumerades als annexos i altres mesures de caràcter general, en vista de les accions desestabilitzadores de la Federació Russa i Bielorússia a Ucraïna.

3.9. Formació

El subjecte obligat ha de desenvolupar mesures que incloguin plans de formació en matèria de PBC/FT i cursos especials d'actualització dirigits als empleats.

La formació ha d'estar impartida tant a les persones que es relacionen directament amb l'operació immobiliària, així com a tots els responsables de posar en funcionament les polítiques i procediments de BC/FT i tots els membres dels òrgans directius.

El contingut de la formació ha d'incloure:

- Un coneixement global dels conceptes de BC/FT,
- Les tipologies de BC/FT específiques que apliquen al sector immobiliari,
- Les polítiques i els procediments de l'entitat, la identificació i la verificació de la identitat dels clients i els beneficiaris efectius,
- La custòdia de la documentació,
- L'OCIC,
- Els indicadors de risc del sector, entre d'altres.

¹⁴ Tant la Llei com aquest Decret i els subsegüents Decrets de modificació d'aquest es troben disponibles a la pàgina web de la UIFAND (www.uifand.ad/ca/).

En tot cas, aquesta ha d'exposar informació actualitzada i adaptada al lloc de treball i exposició al risc de BC/FT dels oients i a la realitat i característiques de risc del negoci, per ajudar als empleats a detectar fets o operacions que puguin estar relacionades amb el BC/FT, i com procedir en aquests casos.

De manera general els integrants del subjecte obligat han de tenir capacitat per entendre les obligacions que comporta ser subjecte obligat, les vulnerabilitats a les quals es troba exposat, les polítiques internes i els procediments de control establertes per complir amb les obligacions legals en matèria de BC/FT.

Així mateix, el subjecte obligat ha de deixar constància de les persones que han d'assistir a la formació, el contingut, la freqüència, el mètode (presencial, virtual, externa) i, preferentment, verificar l'assoliment i el grau d'aprofitament de la formació.

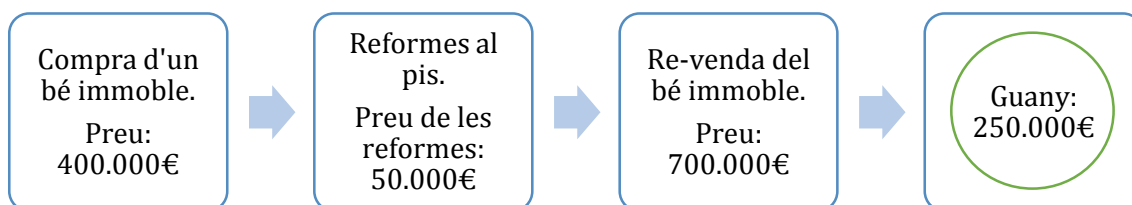
4. EXEMPLES PRÀCTICS DEL SECTOR IMMOBILIARI

4.1 Flipping house

El “*flipping house*” o *flipping* és una estratègia immobiliària consistent en la compra de béns immobles amb la finalitat d’obtenir un guany mitjançant la seva venda posterior en el menor termini possible, aprofitant-se de la volatilitat en el mercat dels preus dels béns immobles.

A tall d’exemple, una operació de *flipping* podria ser aquella operació de compravenda immobiliària que s’acompanya d’una reforma del bé i, per tant, de la qual s’obté un guany econòmic derivat de la seva subsegüent venda, tal i com es detalla en el següent gràfic:

Figura 4: Exemple d’operació de *flipping*



Aquest tipus d’estratègies tenen sempre dos elements comuns: d’una banda, la compra d’un bé immoble amb finalitats especulatives i, d’altra banda, la previsió d’una compra seguida d’una venda immediata, el que implica que dos o més operacions referides al mateix bé immoble tenen lloc en un termini de temps relativament breu.

Des d’aquesta perspectiva, cal tenir en compte que aquestes compres de béns immobles seguides d’una venda són susceptibles de ser utilitzades amb finalitats de BC:

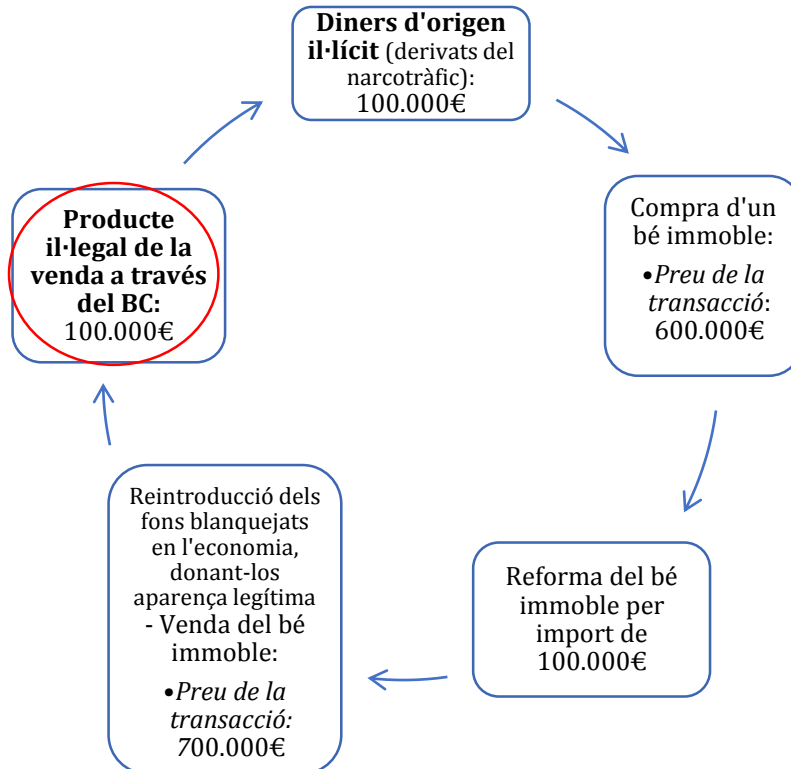
Exemple pràctic - “Flipping” amb finalitats de BC:

Una persona (A) disposa de 100.000€ provinents del narcotràfic que vol introduir al sistema econòmic. Amb aquesta finalitat, compra un bé immoble per 600.000€.

En un breu termini de temps, la persona A reforma aquest immoble per import de 100.000€, pagats amb els diners d’origen il·lícit i posteriorment, un cop reformat, ven aquest bé immoble per import de 700.000€.

En aquest cas, la persona A, amb el resultat final de la venda, ha aconseguit introduir al sistema econòmic els 100.000€ d’origen il·lícit, sota el pretext de la reforma efectuada a l’immoble, amb una escriptura de venda que així ho justifica.

Figura 5: Esquema d'operació de *flipping* amb finalitats de BC



Per tant, una bona pràctica per detectar sospites en aquests tipus d'operatives és l'obtenció d'informació i/o documentació que permeti avaluar la coherència del projecte amb el client. En aquest sentit, la informació rellevant podria ser la següent:

- Determinació de la propietat del bé immoble,
- Activitat professional del client, especialment en els casos de societats quin objecte social estigui molt allunyat del sector immobiliari,
- El termini transcorregut entre la compra inicial i la intenció de venda,
- El preu de compra inicial del bé immoble i el preu proposat de venda, ambdós coherents amb els valors de mercat en cada moment del temps.
- Que la reforma efectuada tingui coherència amb la seva valoració així com també respecte al bé immoble al que s'ha aplicat.

Tanmateix, quan els subjectes obligats es trobin davant d'una tipologia similar, aquests han d'anar més enllà i aplicar mesures de diligència deguda més reforçades, per tal de concretar i determinar si es tracta d'una sospita a comunicar a la UIFAND. Per exemple, si un client vol fer negoci a través d'aquesta modalitat de *flipping* i no és el seu sector principal d'activitat, aquest fet podria ser un primer detonant d'una potencial sospita de BC. No obstant això, és altament recomanable que es presti especial atenció a les manifestacions dels clients / intervinents, les quals hauran de ser documentades al dossier del client i degudament analitzada en funció del risc que presenti.

4.2 Operació immobiliària mitjançant préstec entre particulars i inversió estrangera

A l'apartat 2 de la present Guia intitulat "*Riscos associats al sector immobiliari*" es fa referència als riscos derivats dels diferents mitjans de pagament utilitzats en les operacions immobiliàries i de la utilització de capital estranger per finançar aquestes operacions.

Tal com s'ha comentat al llarg de la present Guia, el fet que la inversió estrangera requereixi una autorització prèvia, no implica que les mesures de diligència deguda a aplicar en l'operació puguin ser menys exhaustives.

Exemple pràctic - Operació immobiliària mitjançant préstec entre particulars i inversió estrangera amb finalitats de BC:

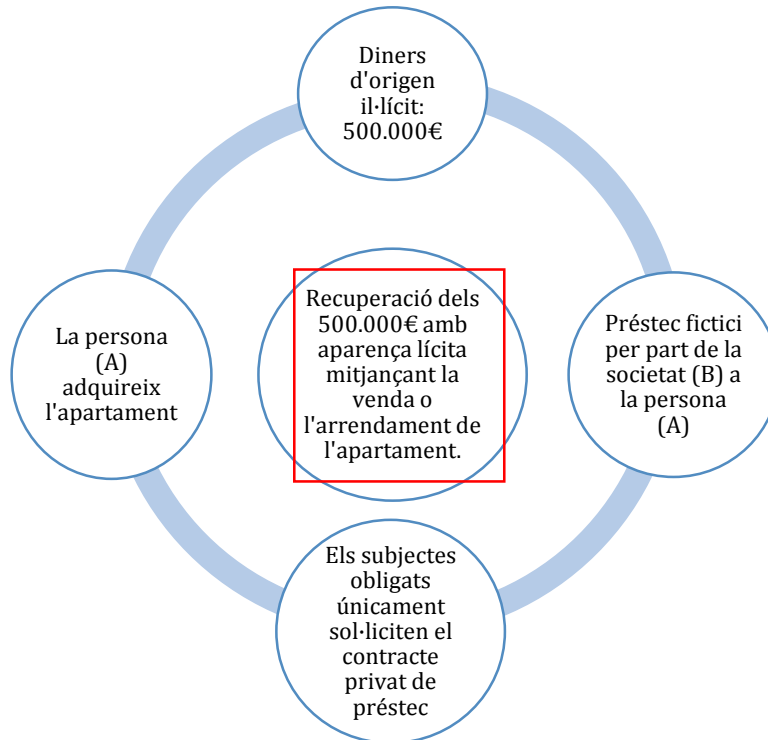
Una persona (A), no resident, disposa de 500.000€ provinents d'una estafa que vol introduir al sistema econòmic. Amb aquest objectiu, sol·licita i obté la corresponent autorització d'inversió estrangera per comprar un apartament.

Aquesta persona (A) és propietària d'una societat estrangera amb activitat comercial (B) i per justificar l'origen dels 500.000€ rep a títol personal un préstec de la mencionada societat.

En aquest cas, compte tingut que (A) ja disposa de l'autorització d'inversió estrangera, els subjectes obligats intervinents, únicament sol·liciten, per complir amb l'acreditació i la verificació de l'origen de fons, el contracte privat de préstec efectuat entre la societat (B) i la persona (A), i intermedien la compra del bé immoble en qüestió.

En conseqüència, aquests fons d'origen il·lícit són integrats al sistema econòmic, permetent que amb la posterior venda o arrendament de l'immoble es recuperin els fons i tinguin una justificació aparentment lícita.

Figura 6: Esquema d'operació immobiliària mitjançant préstec entre particulars i inversió estrangera amb finalitats de BC



Per tant, els subjectes obligats han d'assegurar, per totes les seves relacions de negoci, que la informació i la documentació acreditativa de l'origen dels fons aportats pels clients sigui suficient i estigui ajustada al nivell de risc que presenta cada client.

En aquest cas i compte tingut que es tracta d'un préstec entre particulars, el fet d'obtenir únicament el contracte privat de préstec no es pot considerar com una mesura adequada per verificar l'origen dels fons, ja que aquest document és aportat pel client, i per tant, no té una base d'independència i fiabilitat. Els subjectes obligats tampoc no es poden recolzar en el fet de que s'ha obtingut l'autorització d'inversió estrangera, ja que la Llei 14/2017 no permet la delegació en tercers de l'obligació de verificar l'origen de fons.

Així doncs, en casos com el descrit anteriorment, caldrà aplicar mesures de diligència deguda més reforçades per obtenir la documentació corresponent per tal de determinar la vinculació entre les parts i tenir el suficient coneixement dels motius i la finalitat de l'operació.

En aquest sentit, i tenint en compte que el tercer prestador és una persona jurídica propietat de la persona (A), seria necessari, almenys, verificar la situació econòmica de la societat per prestar aquests fons, a partir de documentació que reflecteixi una imatge fidel de la seva situació financera, per exemple, estats comptables preferentment auditats.

4.3 Compra d'immobles d'una promoció immobiliària

També a l'apartat 2 de la present Guia ja citat, es fa referència als riscos inherents a les promocions immobiliàries, que converteixen aquesta activitat en una amenaça susceptible de ser utilitzada amb finalitats de BC/FT.

Més particularment, el fet que en una promoció immobiliària participin professionals que no són subjectes obligats, així com el fet que els fons necessaris per a la compra de l'immoble es vagin aportant durant un cert termini de temps, comporta que les mesures de diligència deguda a aplicar hagin de ser contínues en el temps i més exhaustives.

Exemple pràctic – Promoció Immobiliària (part 1)

Un inversor estranger (a títol personal) manifesta la seva voluntat d'adquirir 3 immobles de futura construcció al Principat d'Andorra. A tal efecte, signa els contractes de reserva de cadascun dels 3 immobles amb la promotora immobiliària per un import total de 3.750.000€ (1.250.000€ per cadascun dels immobles).

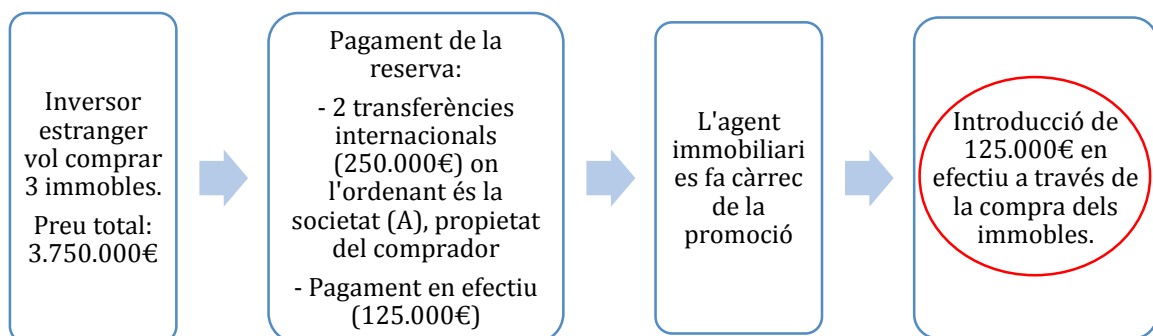
En el moment de signar els mencionats contractes, aporta el 10% del total de la compra (375.000€), mitjançant els següents pagaments:

- Dues (2) transferències internacionals per import 125.000€ cadascuna (250.000€ en total), en concepte de “pagament factura” i on hi consta com a ordenant una societat espanyola (A), propietat de l'inversor estranger.
- La resta de l'import pendent és satisfet en efectiu (125.000€).

La finalitat real de l'inversor estranger és la d'introduir al sistema bancari una part del patrimoni que posseeix en efectiu d'origen il·lícit i, a la vegada, la de reduir la base impositiva de la societat (A) al seu país d'origen.

Posteriorment, en el moment de la compra final dels 3 immobles, un agent immobiliari es fa càrrec de la promoció i l'inversor estranger es converteix en el seu client.

Figura 7: Exemple d'operació de compravenda d'immobles a través d'una promoció immobiliària



Al cas que ens ocupa, el fet que la promotora immobiliària rebi els fons de la reserva pot implicar que no s'hagin aplicat les mesures de diligència deguda, i l'inversor estranger hagi pogut introduir en el sistema els 125.000€ que tenia en efectiu i d'origen il·lícit. Així doncs, per tal d'evitar que es puguin produir situacions d'aquesta índole, tots els professionals implicats en la promoció immobiliària han d'aplicar les mesures de diligència deguda escaients i per a cadascuna de les diferents modalitats de pagament.

En concret, els subjectes obligats podrien sol·licitar la declaració de transport transfronterer de diners en efectiu al Cos de Duana¹⁵, i/o el comprovant del reintegrament dels diners en efectiu, per tal de verificar si aquests estaven bancaritzats. Un cop efectuades aquestes comprovacions, serà necessari sol·licitar la documentació acreditativa de l'origen d'aquests fons.

Igualment, els subjectes obligats intervinents han d'identificar el comprador i requerir que els pagaments siguin ordenats o aportats per la mateixa persona que hagi signat la reserva de l'immoble. Al present supòsit de fet, els pagaments haurien de ser aportats per part de l'inversor estranger a títol personal, ja que és ell i no la societat (A) qui finalment compra els immobles.

En relació amb els pagaments efectuats mitjançant transferència bancària, els subjectes obligats intervinents haurien d'assegurar-se que el concepte d'aquesta sigui clar i es refereixi específicament a la compra del bé immoble. D'aquesta manera, es pot evitar que l'acte de la compravenda immobiliària impliqui transmissions patrimonials més enllà de la que correspon al comprador i al venedor pel que fa al bé immoble afectat.

Finalment, s'han d'extremar els controls en els casos de pagaments en efectiu, especialment en les situacions en les que hi hagi reintegraments de fons, ja que un blanquejador de capitals podria utilitzar el compte bancari de l'agent immobiliari o de la promotora immobiliària per a la introducció il·legal dels fons al sistema financer.

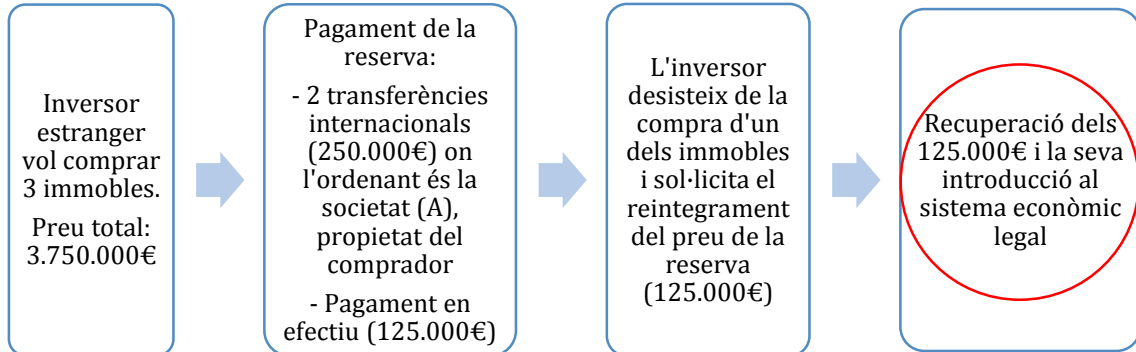
Exemple pràctic – Promoció Immobiliària (part 2)

Seguint amb el cas anterior, abans d'efectuar la compravenda dels 3 immobles, l'inversor estranger finalment desisteix de la compra d'1 d'ells i sol·licita la devolució de l'import satisfet derivat del contracte de reserva d'aquest immoble (1).

Aquest reintegrament pretén rebre'l al seu compte personal d'Espanya, mitjançant una transferència que durà com a concepte "desinversió immoble".

¹⁵ En compliment d'allò establert al capítol vuitè de la Llei 14/2017 i del *Decret 377/2022, del 21-9-22, pel qual s'aprova el Reglament de la declaració de transport transfronterer de diners en efectiu*, que desenvolupa tant l'obligació de declarar els diners en efectiu acompanyats, com la d'informar dels diners en efectiu no acompanyats, recollint alhora ambdós formularis, i determinant, entre d'altres qüestions, el lloc i la forma de presentació dels mateixos.

Figura 8: Exemple de desistiment d'una operació immobiliària



En aquest supòsit, el reintegrament del preu satisfet per la reserva de l'immoble permet a l'inversor recuperar els fons il·lícits (125.000€) amb aparença de legalitat, doncs ja s'han introduït amb anterioritat al sistema bancari, i podrà justificar els fons davant de qualsevol altra entitat bancària, conforme és el retorn de la reserva d'un immoble que finalment no ha comprat.

És per aquest motiu que una bona pràctica a seguir pels casos en què es custodien diners de tercers, és assegurar-se per part dels subjectes obligats, que els fons dels clients provinguin d'un compte de la seva titularitat o bé, si els fons s'han aportat en efectiu, que aquests siguin custodiats i retornats de la mateixa manera.

Tanmateix, és recomanable minimitzar l'ús de diners en efectiu, ja que aquests no permeten la traçabilitat dels fons, i per consegüent, comporten un risc addicional de BC/FT.