

## **NOTA INFORMATIVA ADREÇADA AL SECTOR IMMOBILIARI**

**Data:** 17 de maig del 2023

**Objectiu:** En base a les principals tendències d'actuació del sector immobiliari detectades des de l'emissió de la última Nota Informativa (d'ara endavant, NI) adreçada a l'aquest sector l'1 d'agost del 2018, aquesta nova NI obeeix a la necessitat d'ampliar i proporcionar les més recents conclusions i recomanacions als subjectes obligats, adaptant-les a la nova realitat del sector, substituint parcialment algunes de les anteriors, per tal de tenir-les en compte a l'objecte de millorar els seus procediments de control intern en matèria de prevenció i lluita contra el blanqueig de diners o valors i el finançament de terrorisme (d'ara endavant, PBC/FT), així com altres àrees on s'han detectat mancances, incloent-hi, entre d'altres, la identificació dels riscos o l'aplicació de les mesures de diligència deguda.

Altrament, cal tenir present que les àrees recollides en aquesta nota informativa no abasten la totalitat de les obligacions en matèria de PBC/FT, ja que aquestes es troben recollides i àmpliament detallades 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) i al *Reglament d'aplicació de la Llei 14/2017, aprovat pel Decret 76/2022, del 2-3-2022* (d'ara endavant, el Reglament d'aplicació de la Llei 14/2017).

### **Motivació**

Arrel de la modificació de la Llei 14/2017 introduïda 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.

Igualment, en el decurs de les inspeccions *in situ* efectuades per la UIFAND durant el període del 2018 al 2023 aquesta ha detectat una sèrie d'àrees que, de manera recurrent, presenten mancances i davant les quals ha efectuat un seguit de recomanacions comunes, que es fan extensives a la totalitat del sector mitjançant la present nota informativa. A tall d'exemple, tot i l'augment del nombre de les transaccions efectuades, dels seus imports, així com dels intervinents en les mateixes, no s'ha constatat un increment de declaracions d'operacions de sospita presentades davant d'aquesta Unitat.

Per consegüent, aquesta nova NI permet l'actualització de les recomanacions adreçades al sector immobiliari, incloent-hi les noves accions de millora per tal d'esmenar les mancances i els riscos detectats i presents en el sector de manera generalitzada.

En aquest punt, cal assenyalar que els sistemes de PBC/FT haurien d'abastar els controls relatius a ambdós intervinents en les operacions immobiliàries, és a dir, tant als seus

clients com també a les contraparts d'aquests tipus d'operacions. Així doncs, i tenint en compte el risc associat al sector<sup>1</sup>, esdevé essencial que tots aquests subjectes obligats disposin de sistemes preventius robustos i consistents que garanteixin l'eficàcia dels sistemes de control així com la disponibilitat i la vigència de la documentació i de la informació i coneixement, tant de les seves operatives com dels seus clients.

En definitiva, aquest document, que cal tenir en compte juntament amb la nova Guia adreçada al sector immobiliari, de maig de 2023, pretén recollir un seguit d'accions recomanades per a cadascuna de les àrees susceptibles de millora detectades amb l'objectiu de fer-les extensives a la totalitat dels subjectes obligats d'aquest sector, ajudant-los a mitigar aquests riscos.

## **Àrees amb mancances/riscos detectats i accions de millora recomanades**

### *1. Procediments i controls interns*

#### *1.1. Òrgan de Control Intern i Comunicació (OCIC)*

<b>Mancances/riscos detectats</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>• En general, els membres de l'OCIC no disposen de la professionalitat requerida, ni de l'experiència i el coneixement del marc legislatiu andorrà en matèria de PBC/FT, per desenvolupar les seves funcions.</li><li>• També, els membres de l'OCIC no deixen constància escrita de les decisions preses, ja sigui en relació a l'acceptació d'algun client com tampoc d'aquelles decisions en matèries en les quals així ho requereix expressament la Llei 14/2017.</li><li>• En ocasions, els subjectes obligats no disposen dels mecanismes necessaris per assegurar-se que el personal tingui coneixement de la composició de l'OCIC.</li></ul>
<b>Accions de millora recomanades</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>• Assegurar que els integrants de l'OCIC són directius o administradors del subjecte obligat i que compleixen amb els requisits establerts a l'article 17 del Reglament d'aplicació de la Llei 14/2017.</li><li>• Deixar constància a la normativa interna de la composició i les funcions de l'OCIC, així com dels canals de comunicació entre aquest i els empleats.</li><li>• Assegurar que es deixi constància per escrit de les decisions preses per l'OCIC, i més concretament, aquelles decisions relacionades, entre d'altres, amb els països d'alt risc i les persones políticament exposades; supòsits on es requereix, obligatòriament, l'aprovació per part de l'Alta Direcció. Aquesta recomanació també aplica als OCICs unipersonals.</li></ul>

---

<sup>1</sup> Els riscos del sector immobiliari es troben detallats a la Guia adreçada al sector immobiliari, de maig de 2023, disponible a la pàgina web de la UIFAND ([www.uifand.ad/ca/](http://www.uifand.ad/ca/)), a l'apartat de "Publicacions" > "Altres publicacions".

## 1.2. Estudi de Risc Individual (ERI)

Mancances/riscos detectats
<ul style="list-style-type: none"> <li>• En general, els subjectes obligats confonen l'ERI amb la categorització de risc dels seus clients, sense complir amb els punts establerts als articles 5 de la Llei 14/2017 i 3 del Reglament d'aplicació de la Llei 14/2017.</li> <li>• En algunes ocasions, l'ERI és un document excessivament descriptiu i general (no basat en els factors de risc específics de cada subjecte obligat), fet que no permet detectar aquelles àrees més vulnerables dels seus negocis, i en les quals, per tant, s'han de concentrar la major part de les mesures de control.</li> </ul>
Accions de millora recomanades
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Consultar la "Guia de l'ERI"<sup>2</sup> emesa per la UIFAND al juliol de 2018 i actualitzada al febrer de 2023 amb l'objectiu de facilitar als subjectes obligats unes directrius bàsiques que permetin assegurar que l'ERI reflecteix els riscos reals als que es troben exposats.</li> <li>• Les mesures de mitigació i control derivades de la detecció establertes a l'ERI han de ser consistents amb la naturalesa, mida i complexitat del negoci del subjecte obligat i han de garantir una distribució eficient dels recursos, seguint un enfocament basat en el risc.</li> <li>• Deixar constància del període analitzat a l'ERI, de la persona encarregada de la seva elaboració i de la persona encarregada de la seva aprovació.</li> </ul>

## 1.3 Polítiques i procediments interns

Mancances/riscos detectats
<ul style="list-style-type: none"> <li>• En alguns casos, els subjectes obligats no disposen de les polítiques i procediments de control intern de PBC/FT per escrit o aquestes no es troben degudament adaptades a les característiques del subjecte obligat.</li> <li>• A més, els subjectes obligats no disposen de polítiques internes i procediments o manual complets que incloguin totes les matèries definides a l'article 17.1 del Reglament d'aplicació de la Llei 14/2017, que permetin una gestió i mitigació adequada dels riscos identificats a l'ERI.</li> </ul>
Accions de millora recomanades
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Assegurar que les polítiques internes i els procediments o manuals es formalitzin per escrit i continguin totes les matèries incloses a l'article 17.1 del Reglament d'aplicació de la Llei 14/2017.</li> <li>• Garantir que la normativa interna reflecteix de manera fidel la realitat del negoci així com les mesures i procediments de control que es duen a terme a la pràctica.</li> <li>• Desenvolupar detalladament la política d'admissió de clients de l'entitat, incloent específicament sota quins supòsits l'entitat no iniciarà una relació de negoci, així com, una descripció dels tipus de clients que podrien presentar un risc elevat de BC/FT atenent els criteris per establir mesures reforçades de diligència deguda.</li> </ul>

<sup>2</sup> Aquesta Guia es troba disponible a la pàgina web de la UIFAND ([www.uifand.ad/ca/](http://www.uifand.ad/ca/)), a l'apartat de "Publicacions" > "Altres publicacions".

- Concretar la documentació a sol·licitar per donar compliment a les mesures de diligència deguda desenvolupades al manual.
- Indicar els canals de comunicació interns d'operacions sospitoses, garantint la confidencialitat de les comunicacions.
- Incloure alguns dels supòsits que es considerin operacions sospitoses adaptats a l'entitat, tot i que a la pràctica, cada cas haurà de ser degudament analitzat en funció del risc que presenti.
- Deixar constància de la versió de la normativa interna, tant de la persona encarregada de la seva elaboració com de la seva aprovació.
- Assegurar que la normativa interna es troba disponible per als empleats de l'entitat, ja sigui en format paper o digital, per tal d'acreditar el coneixement, tant de l'existència com del contingut de la mateixa per part de tots els treballadors, i en definitiva, assegurar que els procediments són comprensibles i respectats.

## 2. Categorització de risc dels clients i contrapart intervinent de l'operació

### Mancances/riscos detectats

- Generalment, els subjectes obligats no classifiquen els seus clients en funció del seu risc de BC/FT, i consegüentment solen considerar a tota la seva cartera de clients com de risc baix.

### Accions de millora recomanades

- Establir un procediment, amb criteris definits, per tal de classificar els clients en funció del seu nivell de risc i argumentar el risc que s'atribueix a cada client.
- De manera justificada i en base amb els criteris establerts, deixar constància per escrit en cada relació de negoci del risc que presenta la mateixa.
- Revisar les categories assignades per tal d'assegurar que s'apliquen mesures de diligència deguda reforçades als intervinents i als beneficiaris efectius nacionals o residents en països considerats de risc segons els Comunicats Tècnics de la UIFAND.<sup>3</sup>
- Tenir en compte que, en cap cas, operatives que guardin relació amb la utilització d'estructures complexes o amb jurisdiccions de risc poden ser catalogades com de risc baix.
- Realitzar cerques en fonts obertes (per exemple, *Google*) per determinar, entre d'altres qüestions, si consta alguna informació negativa sobre els intervinents que faci considerar-los de risc alt.

## 3. Mesures de diligència deguda

### 3.1 Identificació i verificació de la identitat de tots els intervinents de l'operació

#### Mancances/riscos detectats

- Generalment, els subjectes obligats no utilitzen fonts fiables i independents per procedir a la identificació i la verificació de la identitat dels intervinents en l'operació, especialment en el cas de persones jurídiques.

<sup>3</sup> Els Comunicats Tècnics emesos per la UIFAND es troben disponibles a la pàgina web de la UIFAND ([www.uifand.ad/ca/](http://www.uifand.ad/ca/)), a l'apartat de "Normativa" > "Comunicats Tècnics vigents".

### Accions de millora recomanades

- Per a la identificació i la verificació de la identitat del client i de la contrapart intervinent, fer les comprovacions escaients 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 electrònica vigent, deixant constància de les recerques efectuades.

### 3.2 Identificació i verificació de la identitat del beneficiari efectiu

#### Mancances/riscos detectats

- Generalment, els subjectes obligats no identifiquen el beneficiari efectiu i tampoc documenten adequadament l'anàlisi realitzada per determinar la persona física que ostenta aquesta condició.
- En ocasions, la identificació i la verificació de la identitat es limita a la del client amb el qual tracta el subjecte obligat, però no s'amplia al beneficiari efectiu de l'operació, en cas que aquestes persones difereixin.

#### Accions de millora recomanades

- Prendre totes les mesures escaients a fi d'identificar i verificar la identitat del beneficiari efectiu de l'operació de compravenda que la immobiliària facilita, especialment en aquelles relacions de negoci en les quals hi intervenen persones jurídiques, segons estableix la definició de l'article 3.3 de la Llei 14/2017. En els casos d'intervinents que siguin persones jurídiques també caldrà documentar la seva estructura accionarial i de control. Aquestes comprovacions necessàries poden incloure cerques a registres públics, com ara el Registre de Societats.
- Com a mesura complementària a l'anterior, valorar incloure, en cada relació de negoci, una declaració, signada per l'intervinent, que certifiqui que es tracta del beneficiari efectiu de l'operació de compravenda.
- Consultar la "Guia del Beneficiari Efectiu"<sup>4</sup> emesa per la UIFAND al març de 2019 i actualitzada al febrer de 2023, amb l'objectiu de facilitar als subjectes obligats unes directrius bàsiques i exemples pràctics per tal d'assegurar la identificació dels beneficiaris en els diferents tipus d'estructures jurídiques.
- Documentar per escrit l'anàlisi efectuada per tal de determinar la persona física beneficiària efectiva de l'operació, especialment en els casos on intervenen persones jurídiques i assegurar que es disposa de la documentació escaient que justifiqui l'anàlisi anteriorment exposada.
- Consultar la plataforma electrònica del Registre de Societats, tal com requereix l'article 10 de la Llei 14/2017<sup>5</sup>, que està a disposició de totes aquelles persones designades com a representants davant de la UIFAND. L'accés és personal i mitjançant certificat digital<sup>6</sup>.

<sup>4</sup> Aquesta Guia es troba disponible a la pàgina web de la UIFAND ([www.uifand.ad/ca/](http://www.uifand.ad/ca/)), a l'apartat de "Publicacions" > "Altres publicacions".

<sup>5</sup> Cal tenir present, que aquesta obligació de disposar de prova del Registre no és suficient per sí sola per acreditar la verificació de la identitat del beneficiari efectiu.

<sup>6</sup> Per accedir a la plataforma del Registre de Societats, consultar el següent enllaç: <https://aplicacions.govern.ad/consulteseconomia/>

### 3.3 Coneixement dels clients

Mancances/riscos detectats
<ul style="list-style-type: none"> <li>• En general, els subjectes obligats no disposen d'un coneixement suficient dels seus clients o bé aquest s'obté de manera informal i no es troba degudament formalitzat ni documentat.</li> <li>• Habitualment, els subjectes obligats no disposen de coneixement de la contrapart intervinent de les operacions subjectes.</li> <li>• També, el coneixement de l'activitat professional dels intervinents es limita únicament a les manifestacions dels mateixos, i aquestes són excessivament generals i vagues, per exemple, indiquen que són empresaris, però sense indicar el sector d'activitat.</li> <li>• En ocasions, els subjectes obligats disposen d'una visió limitada de l'operativa en la qual participen, centrant-se únicament en la part d'intermediació per compte del seu client.</li> </ul>
Accions de millora recomanades
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Elaborar un formulari <i>Know Your Customer</i> (KYC), o, en cas que ja se'n disposi d'un, revisar-lo per tal d'assegurar que recull tot el coneixement que el subjecte obligat pugui tenir dels seus clients així com també de la contrapart intervinent en l'operació subjecta.</li> <li>• Assegurar que aquest formulari s'omple per a cada relació de negoci i s'actualitza cada vegada que es produeixen modificacions rellevants.</li> <li>• Assegurar que el subjecte obligat té coneixement de l'activitat desenvolupada pels seus clients, indicant i documentant en què consisteix l'activitat exercida a la pràctica (per exemple, si el client és empresari, cal saber el sector de la seva empresa, així com la denominació social).</li> <li>• Pel cas que el client sigui una persona jurídica, és imprescindible disposar, entre d'altres, de la informació relativa a la tipologia de la societat (activa o patrimonial) i a la seva activitat (tipus d'inversions que realitza, sector d'activitat, països en els que té exposició, etc.).</li> <li>• En el cas d'inversió en béns immobles per part de persones, tant físiques com jurídiques no residents al Principat, els intermediaris en les operacions subjectes no es poden recolzar únicament en el fet que aquestes operacions hagin estat autoritzades prèviament per part del Ministeri competent en matèria d'inversió estrangera.</li> <li>• En aquells casos en els que es duguin a terme cerques en fonts obertes, cal conservar evidència de les mateixes i de l'anàlisi efectuada sobre els resultats, si escau.</li> <li>• Aplicar mesures de diligència deguda basades en el risc que presenta la contrapart que no és client directe de la immobiliària, en línia amb el que estableixen els estàndards internacionals, així com disposar d'una visió global i completa de l'operativa que facilita el subjecte obligat.</li> <li>• En cas que la documentació de la contrapart hagi de ser aportada per un altre subjecte obligat, com pot ser una altra immobiliària, sol·licitar el mateix detall de documentació que es requereix a nivell intern per als clients.</li> <li>• En els casos de clients venedors que actuen en base a un contracte privat amb el propietari de l'immoble, les mesures de diligència deguda efectuades per la</li> </ul>

immobiliària al client han de fer-se extensives també al propietari de l'immoble.

- És recomanable que s'obtingui l'escriptura resultant de la compravenda en totes aquelles operacions en les quals hi hagi participat la immobiliària, a fi d'acreditar que la transacció s'ha acabat formalitzant, per quin import, quins són els intervinents i quin és el propòsit de la mateixa.

### 3.4 Propòsit i índole prevista de la relació de negoci

#### Mancances/riscos detectats

- Generalment, els subjectes obligats no avaluen correctament ni obtenen informació adequada sobre el propòsit i índole de la relació de negoci, limitant-se únicament a determinar si es tracta d'una compravenda o d'un arrendament, sense incidir en la finalitat dels mateixos.

#### Accions de millora recomanades

- Assegurar-se de determinar el motiu pel qual es fa la compravenda o arrendament de l'immoble, per exemple, si es fa perquè els intervinents s'instal·len al país, o perquè volen fer inversió, entre d'altres, i acreditar que el motiu sigui coherent amb la informació que es disposa del client així com de l'operativa.
- En el cas que els intervinents siguin persones jurídiques, assegurar-se de la lògica de l'operació, tenint en compte, entre d'altres qüestions, si aquesta mercantil té o no alguna activitat. A tall d'exemple, si la part compradora és una societat sense activitat, pot no tenir sentit que aquesta compri un local comercial per explotar-lo; i contràriament, que una societat amb activitat comercial dedicada a la compravenda de cotxes sigui la part compradora d'un immoble, on no pot desenvolupar la seva pròpia activitat comercial, sinó que el destina com a habitatge.

### 3.5 Mesures de seguiment continu de les operacions

#### Mancances/riscos detectats

- En general, els subjectes obligats no fan un estudi de les possibles vinculacions que poden existir entre les diverses compravendes efectuades per un mateix client, tot i que aquestes es produeixin en moments posteriors.
- En ocasions, en el cas de clients recurrents, els subjectes obligats utilitzen la mateixa documentació acreditativa de l'aplicació de mesures de diligència deguda que la obtinguda en la primera operació, sense actualitzar ni verificar els potencials canvis produïts en el seu contingut.

#### Accions de millora recomanades

- En els casos de clients amb els quals s'efectuï una nova operació, després d'haver realitzat amb ells operacions anteriors, sol·licitar novament la documentació acreditativa de l'aplicació de les mesures de diligència deguda, en cas que la obtinguda en relacions de negoci prèvies ja no sigui vigent.
- Igualment, analitzar la coherència entre operacions que puguin presentar indicis de vinculació (a tall d'exemple, diverses operacions de compravenda).

### 3.6 Origen dels fons aportats

Mancances/riscos detectats
<ul style="list-style-type: none"> <li>• En general, l'origen dels fons aportats pels clients que són objecte de la relació de negoci no es troba degudament acreditat.</li> <li>• També, els agents immobiliaris no disposen de la documentació acreditativa de la propietat que es pretén vendre o arrendar.</li> </ul>
Accions de millora recomanades
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sol·licitar la documentació acreditativa de l'origen dels fons aportats pels clients (activitat que els ha generat) i assegurar, per totes les relacions de negoci, que aquesta sigui suficient i estigui ajustada al nivell de risc de cada client. A tall d'exemple, el comprovant d'una transferència bancària no pot ser considerat com una mesura de verificació de l'origen dels fons, ja que aquest document únicament acredita la seva procedència o el mitjà de pagament emprat, però no l'activitat que els ha generat.</li> <li>• Com a mesura complementària a l'anterior, valorar implementar, per cada relació de negoci, una declaració jurada a signar per part del client que acrediti la licitud dels fons.</li> <li>• En el cas que els fons provenguin d'un préstec hipotecari, caldrà sol·licitar la documentació acreditativa escaient, no sent suficient les manifestacions del client.</li> <li>• En el cas que els fons provenguin d'un préstec privat entre parts, caldrà aplicar mesures de diligència deguda exhaustives per obtenir la documentació corresponent per tal de determinar la vinculació entre les parts i tenir coneixement dels motius i la finalitat del mateix.</li> <li>• En cas que el client sigui la part venedora, sol·licitar l'escriptura de propietat del bé immoble o algun altre document resultant d'algun Registre o de fonts fiables i independents que n'acrediti la propietat.</li> </ul>

#### 4. Graduació de les mesures de diligència deguda

Mancances/riscos detectats
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Habitualment els subjectes obligats no segueixen un enfocament basat en el risc i en conseqüència apliquen el mateix grau de diligència deguda per totes les seves relacions de negoci, fet que en ocasions pot comportar que les mesures de diligència deguda aplicades siguin insuficients i/o inadequades per la PBC/FT.</li> </ul>
Accions de millora recomanades
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Revisar els procediments interns per tal de garantir una correcta graduació de les mesures de diligència deguda, ajustant el volum de documentació a requerir i la intensitat dels controls en funció del nivell de risc que presenta cada client.</li> </ul>

#### 5. Delegació en tercers

Mancances/riscos detectats
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Existeix un grau elevat de recolzament en les mesures i els procediments de control aplicats per altres subjectes obligats del mateix o d'altres sectors, principalment entitats bancàries, en detriment de les mesures i procediments de control propis.</li> </ul>



- Així mateix, també existeix una visió generalitzada de que el fet que per un determinat client o operació hi intervingui una entitat bancària andorrana eximeix a la immobiliària de l'aplicació de les seves pròpies mesures de diligència deguda o bé que el nivell d'exhaustivitat de les mateixes sigui menor.

#### Accions de millora recomanades

- En cas que, efectivament, hi hagi una delegació en tercers, cal formalitzar aquesta situació mitjançant un acord de delegació amb l'entitat en qüestió, detallant en quins casos, sobre quins subjectes i quines mesures es deleguen, sempre que aquest acord compleixi amb els requisits necessaris per a la delegació de mesures de diligència deguda en tercers que estableix l'article 18 de la Llei 14/2017<sup>7</sup>.
- Cal recordar que la obligació d'aplicar mesures de diligència deguda és responsabilitat de cada subjecte obligat a títol individual, i per tant, el fet que en una operació hi intervinguin d'altres subjectes obligats, no eximeix a cap d'ells de l'aplicació exhaustiva de les mesures de diligència deguda que s'escaiguin.

### 6. Declaracions d'operacions sospitoses

#### Mancances/riscos detectats

- El nombre de declaracions de sospita presentades pels subjectes obligats del sector immobiliari és, en general, molt baix, i més tenint en compte que els intermediaris de les operacions subjectes del sector es troben en una posició preferent per detectar un ús il·lícit del mateix per blanquejar diners o valors o finançar el terrorisme.
- En ocasions, quan existeixen sospites de que un potencial client, els fons que aporta o el tipus d'operació que sol·licita pot estar relacionat amb el BC/FT, s'opta únicament per no iniciar la relació de negoci amb aquell client, però no es valora efectuar la preceptiva declaració de sospita a la UIFAND.

#### Accions de millora recomanades

- Documentar per escrit l'anàlisi efectuada d'operacions potencialment sospitoses, encara que finalment s'hagi desestimat la seva possible declaració a la UIFAND.
- Realitzar declaracions de sospita en aquells casos en els quals existeixin sospites, motius raonables per sospitar o la certesa de que els fons són producte d'una activitat delictiva, encara que no s'hagi arribat a formalitzar la relació de negoci amb el potencial client, ja que, tal com estableix l'article 20.1 de la Llei 14/2017, s'han de declarar *"totes les operacions sospitoses, incloses les que hagin quedat en la fase de temptativa"*.

### 7. Mesures restrictives

#### Mancances/riscos detectats

- Existeix un desconeixement global de l'existència de la llista de persones i entitats designades per les Nacions Unides pels seus vincles amb el terrorisme o el seu

<sup>7</sup> 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.

finançament, així com també de les obligacions en relació amb la seva consulta i les mesures restrictives a aplicar en cas que algun client aparegués en l'esmentada llista.

- Puntualment, els subjectes obligats no han implementat un 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 *Decret 111/2022, del 25-03-2022 de mesures restrictives en relació amb el conflicte entre Ucraïna i la Federació Russa*.<sup>8</sup>

#### Accions de millora recomanades

- Revisar, a l'inici de la relació de negoci i, posteriorment de manera periòdica, que els clients de l'entitat no apareguin en la llista de persones a qui s'han d'aplicar mesures restrictives (Llista Consolidada de Sancions del Consell de Seguretat de les Nacions Unides, la qual recull a les persones i entitats designades per les Nacions Unides per vincles amb el terrorisme o el seu finançament).<sup>9</sup>

Establir un procediment per tal de comunicar l'aplicació de mesures restrictives a la UIFAND mitjançant el formulari habilitat a tal efecte.<sup>10</sup>

- Pel que fa a l'aplicació de mesures restrictives en cas que algun dels clients del subjecte obligat aparegués en aquesta llista, consultar la "Guia sobre l'aplicació de mesures restrictives",<sup>11</sup> emesa al febrer de 2017 i actualitzada al desembre de 2019.
- Assegurar que es deixi constància per escrit de com es gestionen els falsos positius obtinguts a la Llista Consolidada de Sancions del Consell de Seguretat de les Nacions Unides, és a dir, com s'arriba a la conclusió de que els noms que hi apareixen relacionats no corresponen a la mateixa persona que s'ha presentat a l'agència immobiliària per a una operació immobiliària.
- Consultar la Llista de persones i entitats sancionades en el context del conflicte bèl·lic entre Ucraïna i la Federació Russa. Establir un procediment per tal de comunicar l'aplicació de mesures restrictives a la UIFAND mitjançant el formulari habilitat a tal efecte, en compliment de l'article 4 del *Decret 111/2022, del 25-03-2022 de mesures restrictives en relació amb el conflicte entre Ucraïna i la Federació Russa*.<sup>12</sup>

## 8. Formació

#### Mancances/riscos detectats

- En general, els subjectes obligats no garanteixen que el seu personal tingui el coneixement necessari per detectar els fets o operacions potencialment relacionades amb el BC/FT ni tampoc de com procedir en aquests casos.

#### Accions de millora recomanades

- Assistir regularment a formacions externes i adaptades segons la responsabilitat de

<sup>8</sup> 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/](http://www.uifand.ad/ca/)).

<sup>9</sup> L'enllaç a aquesta llista es troba disponible a la pàgina web de la UIFAND ([www.uifand.ad/ca/](http://www.uifand.ad/ca/)), a l'apartat de "Mesures restrictives".

<sup>10</sup> El mencionat formulari es troba disponible a la pàgina web de la UIFAND ([www.uifand.ad/ca/](http://www.uifand.ad/ca/)), a l'apartat "Publicacions" > "Formularis".

<sup>11</sup> Aquesta Guia es troba disponible a la pàgina web de la UIFAND ([www.uifand.ad/ca/](http://www.uifand.ad/ca/)), a l'apartat de "Publicacions" > "Altres publicacions".

<sup>12</sup> El mencionat formulari es troba disponible a la pàgina web de la UIFAND ([www.uifand.ad/ca/](http://www.uifand.ad/ca/)), a l'apartat "Publicacions" > "Formularis".

cada empleat, en matèria de PBC/FT, i assegurar que el seu contingut sigui compartit amb els col·laboradors o la resta de personal que no hagi pogut assistir a les mateixes.

- Consultar periòdicament la pàgina web de la UIFAND per tenir coneixement dels Comunicats Tècnics<sup>13</sup>, de les Guies i de les NI de nova emissió, així com de qualsevol altra publicació que la UIFAND realitzi.

Àrea de Supervisió

---

<sup>13</sup> Els Comunicats Tècnics emesos per la UIFAND es troben disponibles a la pàgina web de la UIFAND ([www.uifand.ad/ca/](http://www.uifand.ad/ca/)), a l'apartat de "Normativa" > "Comunicats Tècnics vigents".