

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

**Data:** 1 d'agost del 2018

**Objectiu:** En base a les principals tendències d'actuació del sector immobiliari, es facilita un recull de les principals recomanacions en matèria de prevenció i lluita contra el blanqueig de diners o valors i el finançament de terrorisme.

### **Motivació**

En el decurs de les inspeccions in-situ efectuades per la UIFAND a subjectes obligats pertanyents al sector immobiliari, aquesta Unitat 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.

Donada la reiteració i l'evidència detectades en relació amb les casuístiques que es detallaran a continuació, porta a pensar que es tracta de mancances presents en el sector de manera generalitzada. Per aquest motiu, s'indiquen un seguit d'accions recomanades per a cadascuna de les àrees susceptibles de millora detectades amb l'objectiu d'ajudar als subjectes obligats del sector immobiliari a mitigar aquests riscos.

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

#### *1. Identificació dels riscos*

##### *1.1. Coneixement dels clients*

<b>Mancances/riscos detectats</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>• En ocasions, els subjectes obligats no disposen d'un coneixement suficient dels seus clients o bé aquest s'ha obtingut de manera informal i no es troba degudament formalitzat ni documentat.</li></ul>
<b>Accions de millora recomanades</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>• Elaborar un formulari <i>Know Your Customer (KYC)</i>, o, en cas que ja se'n disposi d'un, modificar-lo per tal que sigui més exhaustiu, amb l'objectiu de centralitzar tot el coneixement que els integrants del subjecte obligat puguin tenir dels seus clients.</li><li>• Assegurar que aquest document s'omple per cada relació de negoci i s'actualitza cada cop que es produeixin modificacions rellevants.</li></ul>

- Valorar que aquest document estigui signat, en tots els casos, pel client, per tal d'atorgar una major veracitat a la informació que conté.

### 1.2 Classificació dels clients en funció del seu nivell de risc

<b>Mancances/riscos detectats</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• En general, els subjectes obligats no classifiquen als seus clients en funció del risc de BC/FT que potencialment poden presentar. Habitualment es sol considerar a tota la cartera de clients com de "risc baix", independentment de les seves característiques i/o particularitats, aplicant-los el mateix tipus de mesures.</li> </ul>
<b>Accions de millora recomanades</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Establir un procediment, amb criteris definits, per classificar els clients en funció del seu nivell de risc i justificar el risc que s'atribueix a cada client. Deixar constància per escrit en cada relació de negoci del risc que presenta la mateixa, de manera justificada en base amb els criteris establerts.</li> <li>• Deixar constància a la normativa interna dels criteris de classificació definits i de les mesures a adoptar en cada cas.</li> </ul>

### 1.3 Coneixement de l'operativa

<b>Mancances/riscos detectats</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• En general, els subjectes obligats del sector immobiliari 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>
<b>Accions de millora recomanades</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Seria convenient disposar de l'escriptura de compravenda en totes aquelles operacions en les quals hi participa la immobiliària, a fi d'acreditar que la transacció immobiliària en la qual ha participat s'ha acabat formalitzant, per quin import, quins són els intervinents i quin és el propòsit de la mateixa.</li> </ul>

### 1.4 Estudi de risc individual (ERI)

<b>Mancances/riscos detectats</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• En general, els subjectes obligats encara no han començat a desenvolupar el seu Estudi de Risc Individual (ERI), tot i que la Llei 14/2017 estableix un termini màxim de dos anys a comptar des de l'entrada en vigor de la Llei (20 de juliol del 2017).</li> </ul>
<b>Accions de millora recomanades</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Desenvolupar l'estudi de risc individual tenint en compte els factors de risc establerts per l'article 5 de la Llei 14/2017, sobre els quals s'aporta un major detall en l'article 3 del Reglament d'aplicació de la Llei 14/2017. Aquests factors inclouen, com a mínim, factors de risc rellevants relatius als clients, països o zones geogràfiques, productes, serveis, operacions o canal de distribució. La consideració d'aquests factors ha de permetre determinar el nivell global de risc del subjecte obligat i les mesures de mitigació apropiades.</li> </ul>

- El 18 de juliol del 2018 la UIFAND va publicar a la seva pàgina web el document anomenat “Guia de l’Estudi de Risc Individual (ERI)” amb l’objectiu d’ajudar als subjectes obligats a redactar el seu ERI.

## 2. Mesures de diligència deguda

### 2.1 Identificació de tots els intervinents de l’operació

Mancances/riscos detectats
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Generalment, els subjectes obligats únicament apliquen mesures de diligència deguda al seu client, però no procedeixen amb la identificació ni verificació de la identitat de la contrapart de l’operació en la qual participen que no és client directe de la immobiliària.</li> </ul>
Accions de millora recomanades
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aplicar mesures de diligència 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 efectuades per la immobiliària al client han de ser extensives també al propietari de l’immoble.</li> <li>• Valorar fer extensiu el formulari KYC també per a la contrapart de l’operació que no és client directe de la immobiliària, com a mesura d’identificació de l’intervinent en l’operació.</li> </ul>

### 2.2 Identificació del beneficiari efectiu

Mancances/riscos detectats
<ul style="list-style-type: none"> <li>• En ocasions la identificació i verificació de la identitat és limitada a la del client amb el qual tracta el subjecte obligat, però no s’amplia al beneficiari efectiu de la operació de compravenda que la immobiliària facilita, en cas que aquestes persones difereixin.</li> </ul>
Accions de millora recomanades
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Prendre totes les mesures escaients a fi d’identificar i verificar la identitat del beneficiari efectiu de la 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 de clients 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.</li> <li>• Com a mesura complementària a l’anterior, valorar incloure, en cada relació de negoci, una declaració, signada pel client, que acrediti que es tracta del beneficiari efectiu de l’operació de compravenda.</li> </ul>

### 2.3 Activitat professional

<b>Mancances/riscos detectats</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>En termes generals, el coneixement de l'activitat professional dels clients es limita únicament a la confirmació verbal per part dels mateixos.</li> </ul>
<b>Accions de millora recomanades</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Justificar, documentalment, l'activitat professional manifestada pels clients, de manera coherent amb el nivell de risc que presentin. Aquesta documentació ha de provenir de fonts fiables i independents i es pot complementar amb informació facilitada pel propi client (per exemple, currículum vitae).</li> </ul>

### 2.4 Origen dels fons aportats pels clients

<b>Mancances/riscos detectats</b>
<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> </ul>
<b>Accions de millora recomanades</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Sol·licitar 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. Que els fons s'aportin mitjançant transferència d'una entitat bancària no pot ser considerat com una mesura de verificació de l'origen dels fons, ja que això 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> </ul>

### 2.5 Persones políticament exposades (PEPs)

<b>Mancances/riscos detectats</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>En ocasions, no s'identifica la condició de persona políticament exposada (PEP) del client, segons la definició continguda en la legislació vigent (articles 3.6, 3.7 i 3.8 de la Llei 14/2017).</li> </ul>
<b>Accions de millora recomanades</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Establir sistemes per identificar i verificar la condició de persona políticament exposada (PEP) dels clients i aplicar les mesures de diligència reforçades corresponents.</li> </ul>

### 2.6 Actualització de la documentació

<b>Mancances/riscos detectats</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>No sempre la documentació relativa a les mesures de diligència deguda adoptades, especialment pel que fa a la identificació, es troba degudament actualitzada, ja que únicament se sol·licita en el moment d'efectuar la primera operació de compravenda, però no s'actualitza en cas que se'n realitzin de posteriors.</li> </ul>

### Accions de millora recomanades

- En els casos de clients amb els quals s'efectuï una nova operació de compravenda després d'haver realitzat amb ells operacions de compravenda anteriors, sol·licitar novament la documentació identificativa si la obtinguda en relacions de negoci prèvies ja no es vigent.

### 3. Altres aspectes rellevants

#### 3.1 Polítiques i procediments de control intern

#### Mancances/riscos detectats

- En general, els subjectes obligats no disposen d'unes polítiques i procediments de control intern en matèria de PBC/LFT per escrit, o bé aquests presenten incidències pel que fa al seu contingut (no es troben degudament adaptats a les característiques de cada subjecte obligat) o a la seva vigència (no tenen recollides les darreres modificacions normatives).

#### Accions de millora recomanades

- Revisar les polítiques i els procediments interns per tal d'assegurar que incorporin els requisits mínims que han de contenir, d'acord amb l'establert a l'article 17.1 del Reglament d'aplicació de la Llei 14/2017.
- Mantenir actualitzada la seva normativa interna en matèria de PBC/LFT segons la legislació vigent, en el termini de temps més breu possible. Així mateix, cal preveure una actualització continuada en base a noves modificacions legislatives o desenvolupaments reglamentaris.
- Assegurar que la normativa interna reflexa de manera fidel la realitat del negoci així com les mesures i procediments de control que es duen a terme a la pràctica.

#### 3.2 Òrgan de control intern i comunicació (OCIC)

#### Mancances/riscos detectats

- En ocasions, els subjectes obligats no han designat formalment l'Òrgan de Control Intern i Comunicació (OCIC) encarregat de l'organització i la vigilància del compliment de les normes per la prevenció del blanqueig de diners o valors i el finançament del terrorisme, no han procedit a comunicar-lo a la UIFAND o bé els empleats no són conscients de l'existència d'aquesta estructura, les seves funcions ni les vies que tenen disponibles per comunicar-s'hi.

#### Accions de millora recomanades

- Designar formalment l'Òrgan de Control Intern i Comunicació i notificar la seva composició a la UIFAND, seguint el procediment establert en el comunicat tècnic de la UIFAND núm. CT-04/2018.
- Assegurar que els integrants de l'OCIC són membres de l'Alta Direcció i que compleixen amb els requisits establerts a l'article 17 del Reglament d'aplicació de la Llei 14/2017.
- Deixar constància a la normativa interna de la composició i funcions de l'OCIC, així com dels canals de comunicació entre aquest i els empleats.

- Establir els mecanismes necessaris per assegurar-se que tot el personal tingui coneixement de la composició de l'OCIC.

### 3.3 Delegació en tercers

Mancances/riscos detectats
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Existeix un grau molt elevat de recolzament en les mesures i 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> <li>• 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 o bé que el nivell d'exhaustivitat de les mateixes pot ser menor.</li> </ul>
Accions de millora recomanades
<ul style="list-style-type: none"> <li>• En cas que, efectivament, el grau de recolzament en els controls d'un altre subjecte obligat sigui elevat, 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.</li> </ul> <p>En aquest sentit, es recorda que la Llei 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'indole de la relació de negoci, però no l'aplicació de mesures de seguiment continu. En qualsevol cas, el subjecte obligat delegant continua sent el responsable del compliment d'aquestes obligacions.</p>

### 3.4 Declaracions d'operacions sospitoses

Mancances/riscos detectats
<ul style="list-style-type: none"> <li>• El nombre de declaracions de sospita presentades pels subjectes obligats del sector és, en general, baix.</li> <li>• 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 blanqueig de diners o valors o amb el finançament del terrorisme, 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.</li> </ul>
Accions de millora recomanades
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Documentar per escrit l'anàlisi efectuat d'operacions potencialment sospitoses, encara que finalment s'hagi desestimat la seva declaració.</li> <li>• Realitzar declaracions de sospita en aquells casos en els quals existeixin sospites, motius raonables per sospitar o la certesa 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 <i>"totes les operacions sospitoses, incloses les que hagin quedat en la fase de temptativa"</i>.</li> </ul>

### 3.5 Mesures restrictives i finançament del terrorisme

<b>Mancances/riscos detectats</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>• Existeix un desconeixement generalitzat de l'existència de la llista de persones i entitats designades per les Nacions Unides pels seus vincles amb el terrorisme o el seu 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.</li></ul>
<b>Accions de millora recomanades</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>• 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). L'enllaç a aquesta llista es troba disponible a la pàgina web de la UIFAND. En aquest sentit, s'haurà de consultar la pàgina web de forma periòdica per tal de conèixer les variacions que es produeixen en la llista, ja que aquestes no s'inclouen a través de comunicats tècnics.</li><li>• Pel que fa a l'aplicació de mesures restrictives en cas que algun dels clients del subjecte obligat aparegués en aquesta llista, els remetem a la "Guia sobre l'aplicació de mesures restrictives", emesa el febrer del 2017 a tal efecte, i igualment disponible a la pàgina web de la UIFAND.</li></ul>

Àrea de Supervisió