

Personas y Ciudad S.A,U

# PREVENCIÓN DEL BLANQUEO DE CAPITALES Y DE LA FINANCIACIÓN DEL TERRORISMO

# Índice

PRÓLOGO.....	5
CAPÍTULO I.....	7
1. Consideraciones generales.....	7
1.1. Objeto.....	7
1.2. Ámbito de aplicación.....	7
1.3. Condición de sujeto obligado – Exposición al riesgo .....	7
1.4. Conceptos generales .....	9
1.4.1. Definición blanqueo de capitales.....	9
1.4.2. Financiación del Terrorismo: definición .....	10
1.5. Obligaciones principales de la Compañía.....	11
1.6. Régimen sancionador .....	12
CAPÍTULO II.....	17
2. Órganos de control interno y comunicación .....	17
2.1. Estructura interna .....	17
2.2. Consejo de Administración .....	17
2.3. Representante ante el SEPBLAC, que aunará las funciones de Órgano Control Interno y de Comunicación.....	18
CAPÍTULO III.....	20
3. Medidas de diligencia debida.....	20
3.1. Medidas y procedimientos de control interno .....	20
3.2. Política de admisión de clientes.....	20
3.2.1. Procedimiento de identificación de clientes. ....	21
3.2.1.1. Obtención de datos identificativos y preparación de la Ficha de Cliente .....	21
3.2.2. Clasificación de los clientes según su riesgo.....	22
3.2.2.1. Clientes no permitidos.....	22
3.2.2.2. Clientes con nivel de riesgo alto .....	24
3.2.2.3. Clientes con nivel de riesgo medio .....	25
3.2.2.4. Clientes con nivel de riesgo bajo .....	25

3.3.	Operaciones no presenciales .....	26
3.4.	Operaciones excluidas.....	26
CAPÍTULO IV.....		27
4.	Obligaciones de información.....	27
4.1.	Examen especial.....	27
4.1.1.	Comunicación por indicio .....	27
4.1.1.1.	Concepto de operativa sospechosa.....	27
4.1.1.2.	Procedimiento interno para la comunicación por indicio.....	28
4.1.1.3.	Comunicación efectiva al SEPBLAC.....	29
4.1.1.4.	Abstención de ejecución.....	30
4.1.1.5.	Colaboración con el Servicio Ejecutivo de la Comisión de Prevención de Blanqueo de Capitales e Infracciones Monetarias y sus órganos de apoyo 30	
4.1.1.6.	Exención de responsabilidad .....	31
4.1.1.7.	Prohibición de revelación .....	31
4.1.1.8.	Protección e idoneidad de empleados. ....	31
CAPÍTULO V.....		32
5.	Formación de empleados .....	32
CAPÍTULO VI.....		33
6.	Evaluación de los procedimientos y órganos de control.....	33
CAPÍTULO V.....		34
7.	Conservación de la documentación .....	34
ANEXOS.....		35
ANEXO I. Normativa relevante en materia de prevención del blanqueo de capitales y bloqueo de la financiación del terrorismo. ....		36
ANEXO II. Modelo de ficha de cliente.....		38
ANEXO III. Modelo de ficha de cliente .....		40
ANEXO IV. Formulario de declaración de la titularidad real para personas jurídicas....		42
ANEXO V. Clasificación de clientes en función del riesgo .....		46

ANEXO VI. Países incluidos en el RD 1080/91 y en la Orden ECO/2652/2002.....	47
ANEXO VII. Catálogo ejemplificativo de operaciones de riesgo de blanqueo de capitales en las actividades de promoción inmobiliaria, agencia, comisión o intermediación en la compraventa de inmuebles.....	48
ANEXO VIII. Modelo interno de comunicación de empleados al representante ante el SEPBLAC y detalle de análisis .....	54
ANEXO IX. Modelo interno de comunicación de resolución al empleado de Personas y Ciudad, S.A. Unipersonal .....	56
ANEXO X. Modelo de comunicación de operación sospechosa (f19-1).....	57
Registro de modificaciones significativas del manual .....	58

# MANUAL DE PROCEDIMIENTOS

Prevención del blanqueo de capitales  
y financiación del terrorismo

## PRÓLOGO

---

La preocupación creciente de la comunidad internacional ante la amenaza que supone el blanqueo de capitales y la financiación del terrorismo, ha llevado a la mayoría de los países a establecer una doble línea de acción para luchar contra estos fenómenos:

- Vía penal, dirigida a tipificar como delito el blanqueo de capitales y la financiación del terrorismo.
- Vía preventiva, dirigida a dificultar o impedir dichas actividades delictivas mediante establecimiento de una serie de obligaciones a personas o entidades que operan en sectores de actividad utilizados para cometer este tipo de delitos.

Desde el punto de vista preventivo, la ley 10/2010, de 28 de abril, de prevención de blanqueo de capitales y de financiación del terrorismo, establece una serie de obligaciones a determinadas personas físicas o jurídicas, cuya actividad es susceptible de ser utilizada para el blanqueo de capitales o la financiación del terrorismo.

La compañía Personas y Ciudad, S.A. Unipersonal, (en adelante, “la Compañía”,) como sujeto obligado por esta legislación, reconoce la importancia de la lucha contra el blanqueo de capitales y de la financiación del terrorismo, y es consciente del riesgo que conlleva el desarrollo de su actividad en cuanto a la posible utilización ilícita de sus servicios.

Por todo ello, la Compañía está comprometida a colaborar con las Autoridades competentes, incorporando adecuados mecanismos de control, que se establecen en el presente manual.

El presente Manual de Procedimientos para la Prevención del Blanqueo de Capitales y de la Financiación del Terrorismo (en adelante “el Manual”) tiene como objetivo establecer las reglas y procedimientos necesarios para cumplir con lo establecido en la legislación vigente en materia de prevención del blanqueo de capitales y de la financiación del terrorismo.

Ambos aspectos están regulados, respectivamente, por la Ley 10/2010, de 28 de abril, de prevención del blanqueo de capitales y de la financiación del terrorismo y por su Reglamento, aprobado por el Real Decreto 304/2014, de 5 de mayo.

La Ley 10/2010 establece en su artículo 2 que quedan sujetos a las obligaciones previstas en dicha norma los promotores inmobiliarios y quienes ejerzan profesionalmente actividades de agencia, comisión o intermediación en la compraventa de bienes inmuebles. La sociedad Personas y Ciudad, S.A. Unipersonal, desarrolla, entre otras las actividades de promoción de vivienda, comercialización y gestión de inmuebles, de manera profesional; por lo que, de acuerdo a la Ley 10/2010 es sujeto obligado por la normativa española de prevención del blanqueo de capitales y de la financiación del terrorismo.

Asimismo, la Ley 13/2003, de 21 de mayo, de bloqueo de la financiación del terrorismo, establece que están obligadas a colaborar con la Comisión de Vigilancia de Actividades de Financiación del Terrorismo y, por tanto, a llevar a cabo medidas de prevención de la financiación del terrorismo, todas las entidades y personas a las que se refiere el artículo 2 de la Ley 10/2010, de 28 de abril, de prevención del blanqueo de capitales y de la financiación del terrorismo.

El presente Manual podrá ser objeto de las actualizaciones que la Compañía considere necesarias, en atención a eventuales cambios legales o regulatorios de la normativa en materia de prevención de blanqueo de capitales y financiación del terrorismo que deban ser reflejados en el mismo.

De igual manera, este Manual hace especial incidencia en las políticas de “conocimiento del cliente”, de conformidad con las tendencias internacionales reconocidas en la materia, con objeto de asegurar un adecuado conocimiento de cada cliente, no sólo en la identificación del cliente, sino en la averiguación de la naturaleza de su actividad profesional o empresarial, estableciéndose medidas dirigidas a comprobar la veracidad de dicha información, y a la aplicación de la mencionada política expresa de admisión de clientes, teniendo en cuenta los diferentes niveles de riesgo de cada uno de ellos.

# CAPÍTULO I

## 1. Consideraciones generales

---

### 1.1. Objeto

El presente Manual de Procedimientos para la Prevención del Blanqueo de Capitales y la Financiación del Terrorismo se aprueba en cumplimiento de lo previsto en el artículo 26.3 de la Ley 10/2010, de 28 de abril, de prevención del blanqueo de capitales y de la financiación del terrorismo (o LPBCFT, en adelante).

El Manual estará a disposición del Servicio Ejecutivo de la Comisión de Prevención del Blanqueo de Capitales e Infracciones Monetarias (SEPBLAC).

### 1.2. Ámbito de aplicación

El presente Manual y los procedimientos que incorpora serán de aplicación a la sociedad Personas y Ciudad, S.A. Unipersonal, para un correcto cumplimiento de la normativa vigente. Todo el personal al servicio de la Compañía debe conocer y aplicar la normativa vigente en materia de prevención de blanqueo de capitales y financiación de terrorismo. De este modo todos los administradores, directivos y empleados de la compañía deberán cumplir las obligaciones que se establecen en este Manual.

### 1.3. Condición de sujeto obligado – Exposición al riesgo

- Denominación: Personas y Ciudad, S.A. Unipersonal
- C.I.F. : A-53531323
- Domicilio Social: Clara Campoamor, 5 bajo  
SANT JOAN D'ALACANT - 03550
- Datos registrales: Registro Mercantil de Alicante, tomo 2503, folio 200, sección 8, hoja A-68359
- Actividad desarrollada: Realización de actividades inmobiliarias y promoción de viviendas.
- Ámbito de actuación: Alicante
- Empleados: 38
- Agentes mediadores: 0
- Inexistencia de filiales o sucursales.
- Forma de contacto en la contratación con clientes: exclusivamente presencial.



- Forma de cobro en la prestación de servicio o venta:
  - o Exclusivamente transferencia, recibos domiciliados y cheques bancarios nominativos. De manera inusual puede realizarse algún pago o cobro e efectivo que no superarían, en ningún caso, los 500 euros.

El artículo 2 de la Ley 10/2010, de 28 de abril, señala que:

“La presente Ley será de aplicación a los siguientes sujetos obligados

L) Los promotores inmobiliarios y quienes ejerzan profesionalmente actividades de agencia, comisión o intermediación en la compraventa de inmuebles...”

En base a esto, aclaramos que los procedimientos expuestos en este manual serán de aplicación a las actividades desarrolladas por la Compañía que se encuentran englobadas en el sector inmobiliario.

Además de la promoción inmobiliaria; la Compañía también desarrolla una serie de servicios que se encuentran fuera del ámbito de aplicación de la ley de prevención de blanqueo de capitales y financiación del terrorismo. Estas actividades son las que se detallan a continuación:

- Atención a la dependencia.
- Limpieza de edificios municipales
- Servicio de atención a domicilio
- Asesoramiento en vivienda
- Producción de energía

Los servicios desarrollados en el ámbito inmobiliario son las actividades por las cuales la compañía debe tratarse como sujeto obligado por la normativa española de prevención del blanqueo de capitales y la financiación del terrorismo, conforme a lo establecido en el artículo citado anteriormente.

La categoría de riesgo que presenta la compañía, viene específicamente marcada por sector en el que se engloba. Las notas generales que caracterizan este sector en su relación con el blanqueo de capitales son las siguientes:

- Es un sector tradicionalmente ligado a actividades de generación y ocultación de capitales de origen fiscalmente ilícito.
- La titularidad de bienes inmuebles admite muchas figuras jurídicas distintas, tanto de carácter nacional como internacional.
- La valoración de los bienes inmuebles tiene un marcado carácter subjetivo, ligado a aspectos no derivados directamente del propio bien.
- Es un sector muy sensible a comportamientos criminales relacionados con la corrupción.

Los procedimientos adoptados en materia de prevención de blanqueo de capitales y financiación del terrorismo están encaminados a eliminar la existencia de cualquier acto que permita la utilización de la Compañía para la realización de operaciones que puedan entrañar riesgo de blanqueo de capitales procedentes de actividades ilícitas vinculadas a la actividad inmobiliaria, tales como la aceptación de pagos en metálico. En este sentido, las cantidades que la Compañía recibe de sus clientes tienen su procedencia en transferencias y cheques bancarios nominativos, emitidos por entidades financieras sujetas a obligaciones que derivan de la legislación española sobre prevención del blanqueo de capitales o legislaciones que establezcan requisitos equivalentes para la ejecución de operaciones.

En el ámbito inmobiliario, actividad por la cual la Compañía es susceptible de considerarse sujeto obligado de la ley 10/2010 de prevención de blanqueo de capitales y financiación del terrorismo; la contratación siempre se realiza de forma presencial, y cabe resaltar que no se trabaja con agentes colaboradores externos.

Con respecto a la tipología de clientes, la compañía Personas y Ciudad, S.A. Unipersonal, opera indistintamente con todo tipo de clientes, tanto personas físicas como jurídicas.

Dichos clientes están debidamente segmentados por categorías en función del riesgo que potencialmente presentan desde el punto de vista del blanqueo de capitales y de la financiación del terrorismo. Asimismo, la Compañía cuenta con una política expresa de admisión de clientes (apartado 3.2. del presente Manual) en función del riesgo que estos presentan.

## **1.4. Conceptos generales**

### **1.4.1. Definición blanqueo de capitales**

De conformidad con la LPBCFT, se considera blanqueo de capitales:

- a) La conversión o la transferencia de bienes, a sabiendas de que dichos bienes proceden de una actividad delictiva o de la participación en una actividad delictiva, con el propósito de ocultar o encubrir el origen ilícito de los bienes o de ayudar a personas que estén implicadas a eludir las consecuencias jurídicas de sus actos.
- b) La ocultación o el encubrimiento de la naturaleza, el origen, la localización, la disposición, el movimiento o la propiedad real de bienes o derechos sobre bienes, a sabiendas de que dichos bienes proceden de una actividad delictiva o de la participación en una actividad delictiva.

- c) La adquisición, posesión o utilización de bienes, a sabiendas, en el momento de la recepción de los mismos, de que proceden de una actividad delictiva o de la participación en una actividad delictiva.
- d) La participación en alguna de las actividades mencionadas en las letras anteriores, la asociación para acometer este tipo de actos, las tentativas de perpetrarlas y el hecho de ayudar, instigar o aconsejar a alguien para realizarlas o facilitar su ejecución.

Existirá blanqueo de capitales aun cuando las conductas descritas en las letras precedentes sean realizadas por la persona o personas que cometieron la actividad delictiva que haya generado los bienes.

Los bienes procedentes de una actividad delictiva serán todo tipo de activos cuya adquisición o posesión tenga su origen en un delito, tanto materiales como inmateriales, muebles o inmuebles, tangibles o intangibles, así como los documentos o instrumentos jurídicos, con independencia de su forma, incluidas la electrónica o la digital, que acrediten la propiedad de dichos activos o un derecho sobre los mismos, con inclusión de la cuota defraudada en el caso de los delitos contra la Hacienda Pública.

Se considera que hay blanqueo de capitales también cuando las actividades que hayan generado los bienes se hubieran desarrollado en el territorio de otro Estado.

A nivel general, el proceso de blanqueo de capitales consta de las siguientes **fases**:

- I. **Colocación**: Introducción en el circuito financiero de los fondos obtenidos ilegalmente.
- II. **Diversificación**: Realización de diversas transacciones con la finalidad de desvincular los fondos de su origen ilícito.
- III. **Integración**: Realización de inversiones patrimoniales otorgando una apariencia de legitimidad en cuanto a su origen.

#### **1.4.2. Financiación del Terrorismo: definición**

Según la Ley de Prevención de Blanqueo de Capitales y Financiación del Terrorismo, se entenderá por **financiación del terrorismo** el suministro, el depósito, la distribución o la recogida de fondos o bienes, por cualquier medio, de forma directa o indirecta, con la intención de utilizarlos o con el conocimiento de que serán utilizados, íntegramente o en parte, para la comisión de cualquiera de los delitos de terrorismo tipificados en el Código Penal.

## 1.5. Obligaciones principales de la Compañía

La legislación impone para la tipología de los sujetos obligados a la cual pertenece la Compañía, las siguientes obligaciones:

### *I. Relativas al control interno*

- a) Aprobación por escrito de medidas y políticas de los procedimientos **en materia de prevención de blanqueo de capitales y financiación del terrorismo**. Formulación por escrito de un Manual que además contenga **una política expresa de admisión de clientes**, debidamente aprobada; en la que se establezcan las medidas de Diligencia Debida para la identificación, conocimiento y aceptación, con descripción de los clientes con un riesgo superior al promedio en los que se aplicarán precauciones reforzadas.
- e) Designación del **Representante** y uno o dos representantes autorizados (opcional) ante el Servicio Ejecutivo de la Comisión de Prevención del Blanqueo de Capitales (SEPBLAC): se designarán entre las personas que ejercen cargo de **administración o dirección**. En este caso, por las características de la empresa, el Representante ante el Servicio Ejecutivo, desempeñará las funciones de Órgano de Control Interno, responsable de la aplicación de políticas y procedimientos en esta materia.
- f) Adoptar medidas oportunas para que sus empleados tengan conocimiento de la legislación en materia de prevención de blanqueo a través de cursos específicos de **Formación Permanente**.
- g) Adoptar las medidas adecuadas para mantener la **Confidencialidad** sobre la identidad de los empleados o directivos que hayan realizado una comunicación al Representante ante el Servicio Ejecutivo de la Comisión de Prevención de Blanqueo de Capitales e Infracciones Monetarias (en adelante SEPBLAC).
- h) Realización de un examen de Experto Externo.

### *II. Relativas a la identificación y conocimiento del cliente.*

- a) Establecimiento y aplicación de Medidas de **Diligencia Debida en la aceptación, identificación y conocimiento de los clientes** así como de las personas por cuenta de quienes actúan cuando existan indicios o certeza de que no lo hacen por cuenta propia.
- b) **Conservación de documentos** acreditativos de las operaciones e identidad de los sujetos que las realicen durante un plazo mínimo de diez años.

### **III. Relativas a las obligaciones de información.**

- a) Examen especial de cualquier **hecho u operación** con independencia de su cuantía, que por su naturaleza, pueda estar **relacionado con el blanqueo de capitales** o la financiación del terrorismo, reseñando por escrito los resultados de examen.
- b) **Comunicación de las operaciones sospechosas** (cualquier hecho u operación, incluso mera tentativa, respecto al que, tras el examen especial, exista indicio o certeza de que está relacionado con el blanqueo de capitales o la financiación del terrorismo), al SEPBLAC, a través de su Representante en la Compañía. La comunicación de buena fe de clientes u operaciones con indicios de poder estar relacionados con blanqueo de capitales, no constituirá violación de las restricciones sobre divulgación de información, impuestas por vía contractual o por cualquier disposición legal o reglamentaria o administrativa, y no implicará para los sujetos obligados, sus directivos o empleados, ningún tipo de responsabilidad.
- c) **Colaboración**, facilitando en plazo documentación e información que la Comisión de Prevención de Blanqueo de Capitales e Infracciones Monetarias o sus órganos de apoyo requieran.
- d) **Abstención de ejecutar operaciones sospechosas**. Cuando la abstención no sea posible o pueda dificultar la investigación, podrán ejecutar la operación, efectuando inmediatamente una comunicación detallando los motivos de la ejecución, además de los apartados de la comunicación de operaciones sospechosas.
- e) **Prohibición de revelación**, no revelando al cliente o a terceros las operaciones comunicadas o el examen de su operativa.

En el **Anexo I** se relacionan las normas aplicables en materia de prevención de blanqueo de capitales y la financiación del terrorismo.

## **1.6. Régimen sancionador**

Las infracciones administrativas previstas en la ley 10/2010, de 28 de abril, de prevención del blanqueo de capitales y la financiación del terrorismo, se clasificarán en leves, graves y muy graves. A continuación pasamos a relacionar la serie de incumplimientos más significativos que constituyen las infracciones **muy graves y graves**, siendo las infracciones **leves**, aquellos incumplimientos que no estén incluidos en las dos anteriores:

**I. Infracciones muy graves:**

- Incumplimiento del deber de comunicación.
- Incumplimiento del deber de colaboración cuando medie requerimiento por escrito del Servicio Ejecutivo Comisión de Prevención de Blanqueo de Capitales e Infracciones Monetarias.
- Incumplimiento de la prohibición de revelación.
- Resistencia u obstrucción a la labor inspectora.
- La comisión de una infracción grave, cuando durante los cinco años anteriores hubiera sido impuesta al sujeto obligado sanción firme administrativa por el mismo tipo de infracción.

**II. Infracciones graves**

- Incumplimiento de las obligaciones de identificación formal.
- Incumplimiento de las obligaciones de identificación del titular real.
- Incumplimiento de la obligación de obtener información sobre el propósito o índole de la relación de negocios.
- Incumplimiento de la obligación de aplicar medidas de seguimiento continuo de la relación de negocio.
- Incumplimiento de la obligación de aplicar medidas reforzadas de diligencia debida a los clientes existentes.
- Incumplimiento de la obligación de aplicar medidas reforzadas de diligencia debida.
- Incumplimiento de la obligación de examen especial.
- Incumplimiento de comunicación por indicio.
- Incumplimiento de la obligación de abstención de ejecución.
- Incumplimiento de la obligación de comunicación sistemática.
- Incumplimiento de la obligación de colaboración cuando medie requerimiento por escrito de uno de los órganos de apoyo de la Comisión de Prevención de Blanqueo de Capitales e Infracciones Monetarias.
- Incumplimiento de la obligación de conservación de documentos.
- Incumplimiento de la obligación de aprobar por escrito y aplicar políticas y procedimientos adecuados de control, incluida la aprobación y aplicación de una política expresa de admisión de clientes.
- Incumplimiento de la obligación de comunicar al Servicio Ejecutivo de la Comisión la propuesta de nombramiento de representante del sujeto obligado.
- Incumplimiento de la obligación de establecer órganos para el control interno.
- Incumplimiento de dotar al representante ante el Servicio Ejecutivo de la Comisión y a los órganos internos de los medios materiales y humanos para el ejercicio de sus funciones.

- Incumplimiento de aprobar y mantener a disposición del Servicio Ejecutivo de la Comisión un manual adecuado y actualizado de prevención de blanqueo de capitales.
- Incumplimiento de obligación de examen externo.
- Incumplimiento de obligación de formación de empleados.
- Incumplimiento de la obligación de adoptar medidas para mantener la confidencialidad sobre los empleados que hayan realizado una comunicación.

El incumplimiento de las obligaciones establecidas en la normativa aplicable puede dar lugar a importantes sanciones, de conformidad con la legislación aplicable.

Además de la responsabilidad que pudiese corresponder a la Compañía como sujeto obligado, quienes ejerzan en ella cargos de administración o dirección, sean unipersonales o colegiados, serán responsables de las infracciones muy graves, graves o leves cuando éstas sean imputables a su conducta dolosa o negligente.

Por la comisión de infracciones **muy graves** se podrán imponer las siguientes sanciones:

- I. **Amonestación pública.***
- II. **Multa**, cuyo importe mínimo será de 150.000 euros y cuyo importe máximo podrá ascender hasta la mayor de las siguientes cifras: el 5 % de los recursos propios del sujeto obligado; el duplo del contenido económico de la operación, ó 1.500.000 euros.*
- III. **Tratándose de entidades sujetas a autorización administrativa para operar, la revocación de ésta.***

Además de la sanción que corresponda imponer al sujeto obligado por la comisión de infracciones muy graves, se podrán imponer una o varias de las siguientes sanciones a quienes, ejerciendo cargos de administración o dirección en la misma, fueran responsables de la infracción:

- I. **Multa**, a cada uno de ellos por importe de entre 60.000 y 600.000 euros.*
- II. **Separación del cargo, con inhabilitación para ejercer cargos de administración o dirección en la misma Compañía por un plazo máximo de diez años.***

- III. Separación del cargo, con inhabilitación para ejercer cargos de administración o dirección en cualquier Compañía de las sujetas a esta Ley por un plazo máximo de diez años.**

Por la comisión de **infracciones graves** se podrán imponer las siguientes sanciones:

- I. Amonestación privada.**
- II. Amonestación pública.**
- III. Multa**, cuyo importe mínimo será de 60.001 euros y cuyo importe máximo podrá ascender hasta la mayor de las siguientes cifras: el 1 % de los recursos propios del sujeto obligado; el tanto del contenido económico de la operación, más un 50%, ó 150.000 euros.

Además de la sanción que corresponda imponer al sujeto obligado por la comisión de infracciones graves, se podrán imponer una o varias de las siguientes sanciones a quienes, ejerciendo cargos de administración o dirección en la misma, fueran responsables de la infracción:

- I. Amonestación privada.**
- II. Amonestación pública.**
- III. Multa**, a cada uno de ellos por un importe mínimo de 3.000 euros y máximo de hasta 60.000 euros.
- IV. Suspensión temporal en el cargo por plazo no superior a un año.**

Por la comisión de **infracciones leves** se podrán imponer una o ambas de las siguientes sanciones:

- I. Amonestación privada.**
- II. Multa por importe de hasta 60.000 euros.**

Además el delito de blanqueo de capitales está tipificado en el artículo 301 del Código Penal, aprobado por la Ley Orgánica 10/1995, de 23 de noviembre, que impone penas de prisión de seis meses a seis años y multa del tanto al triple del valor de los bienes para quien adquiera, convierta o transmita bienes, sabiendo que éstos tienen su origen en un delito grave, o realice cualquier otro acto para ocultar o encubrir su origen ilícito, o para ayudar a la persona que haya participado en la infracción o infracciones a eludir las consecuencias legales de sus actos.



Con las mismas penas se sancionará, según los casos, la ocultación o encubrimiento de la verdadera naturaleza, origen, ubicación, destino, movimiento o derechos sobre los bienes o propiedad de los mismos, a sabiendas de que proceden de alguno de los delitos expresados en el apartado anterior o de un acto de participación en ellos.

El artículo 303 del mismo cuerpo legal prevé, además, penas de inhabilitación para los profesionales de la intermediación financiera que resultaren responsables de los citados delitos.

## CAPÍTULO II

### 2. Órganos de control interno y comunicación

---

#### 2.1. Estructura interna

Personas y Ciudad, S.A. Unipersonal, ha desarrollado los procedimientos y órganos de control interno y comunicación, al objeto de poder detectar, conocer y prevenir la realización de operaciones relacionadas con el blanqueo de capitales y la financiación del terrorismo. Dichos procedimientos y órganos pretenden responder a los principios de rapidez, seguridad, eficacia y coordinación tanto en la transmisión interna como en el análisis y la comunicación al Servicio Ejecutivo de la información significativa en materia de prevención de blanqueo de capitales.

En el sentido expuesto, la Compañía ha establecido dentro de su estructura interna los órganos que estima necesarios para el cumplimiento de la normativa, que se articulan en dos niveles: Consejo de Administración y Representante ante el SEPBLAC, el cual asume las funciones del Órgano de Control Interno y de Comunicación.

#### 2.2. Consejo de Administración

Es el responsable de decidir la política de la Compañía en materia de PBCFT. Entre sus funciones estarán:

- a) **Aprobar el presente Manual**, por el que quedan implantadas las medidas PBCFT y que dicta las órdenes y directrices en esta materia.
- b) **Designar al Representante ante el Servicio Ejecutivo** y Responsable de Prevención del Blanqueo de Capitales y de la Financiación del Terrorismo y al Representante Autorizado, en caso necesario.
- c) Anualmente será informado de las deficiencias o propuestas de mejora consignadas en el Informe de Experto Externo, se encargará de aprobar un calendario para la subsanación de las posibles deficiencias y velará por su cumplimiento.

## 2.3. Representante ante el SEPBLAC, que aunar  las funciones de  rgano Control Interno y de Comunicación.

De acuerdo con lo previsto en el artículo 26.2 de la LPBCFT, la Compa a ha designado a un Representante ante el SEPBLAC, que ejerce un cargo de administración o de dirección de la sociedad. El Representante ante el SEPBLAC será el responsable del cumplimiento de las obligaciones de información, para lo que tendrá acceso a cualquier información obrante en la Compa a.

De forma detallada, las funciones principales que se aúnan en el Representante ante el SEPBLAC de la Compa a, y que engloban las funciones de un órgano de Control Interno son:

- a) **Proponer al órgano de Administración o principal órgano directivo; las medidas internas necesarias con el objeto de prevenir e impedir la realización de operaciones relacionadas con el blanqueo de capitales y/o la financiación del terrorismo**, respondiendo dichas medidas a los principios de rapidez, seguridad, eficacia y coordinación, tanto en la transmisión interna como en el análisis y comunicación al SEPBLAC. En este sentido, el presente Manual será presentado ante el Consejo de Administración la compa a como el principal órgano directivo del sujeto obligado, para su pertinente aprobación.
- b) **Representar a la Compa a ante el Servicio Ejecutivo de Prevención de Blanqueo de Capitales**, estableciendo y recibiendo todas las comunicaciones que resulten oportunas al efecto; canalizando la información entre el SEPBLAC y la Compa a, más concretamente, las comunicaciones relativas a operaciones sospechosas de blanqueo de capitales, y los requerimientos de información cursados por el SEPBLAC.
- c) **Comparecer** en toda clase de procedimientos relativos al cumplimiento de la normativa sobre PBCFT y, en especial procedimientos administrativos o judiciales en relación con los datos recogidos en las comunicaciones al Servicio Ejecutivo.
- d) **Analizar, controlar, así como comunicar al SEPBLAC**, toda la información relativa a las operaciones o hechos susceptibles de estar relacionados con el blanqueo de capitales y/o la financiación del terrorismo.
- e) **Velar por el cumplimiento de las obligaciones establecidas por la normativa vigente en materia de prevención de blanqueo y de la financiación del terrorismo**, así como de las medidas establecidas en el presente Manual, difundiendo a todo el personal de la Compa a una copia del mismo.

- f) Procurar la **adaptación continua de la normativa** interna de la Compañía en relación con la prevención del blanqueo de capitales y la financiación del terrorismo con las revisiones legislativas que entraran en vigor, promoviendo el desarrollo e implantación de las políticas globales y procedimientos de prevención de blanqueo en todos los ámbitos.
- g) Confeccionar un **plan anual de formación** en materia de prevención del blanqueo de capitales y financiación del terrorismo a realizar por los empleados y directivos de la Compañía.
- h) Aprobar la aceptación de clientes cuya admisión requiera su previa autorización por presentar alguna característica de riesgo que así lo requiera.

En ausencia del Representante, actuará como Representante suplente la persona previamente designada a tal efecto por Consejo de Administración de la Compañía.

## CAPÍTULO III

### 3. Medidas de diligencia debida

---

#### 3.1. Medidas y procedimientos de control interno

Personas y Ciudad, S.A. Unipersonal, califica como factor fundamental para prevenir el blanqueo de capitales y financiación del terrorismo a través de su Compañía, **la correcta identificación y conocimiento de toda persona que inicie una relación de negocio inmobiliario con la misma**. Conforme a lo anteriormente expuesto se ha diseñado una Política de Admisión de Clientes que se articula en procedimientos relativos a:

- a) **Identificación formal** de cuantas personas físicas y jurídicas pretendan establecer relaciones de negocios o intervenir en cualesquiera operaciones.
- b) Identificación del **titular real**, adoptando medidas adecuadas a fin de comprobar su identidad real con carácter previo al establecimiento de relaciones de negocio o a la ejecución de cualesquiera operaciones.
- c) **Propósito** e índole **de la relación de negocios**, obteniendo información de los clientes sobre el propósito e índole prevista de la relación de negocios. En particular, recabarán de sus clientes información a fin de conocer la naturaleza de su actividad profesional o empresarial, adoptando medidas dirigidas a comprobar razonablemente la veracidad de dicha información.
- d) **Seguimiento** continuo de la relación de negocio, a fin de garantizar que la operativa que se está llevando a cabo coincida con el conocimiento que se tiene del cliente y de su perfil empresarial.

Se aplicará cada una de las medidas de diligencia debida anteriores, pero se determinará el grado de aplicación de las tres últimas en función del riesgo establecido.

La Compañía no establecerá relaciones de negocio ni ejecutarán operaciones cuando no pueda aplicar las medidas de diligencia debida.

#### 3.2. Política de admisión de clientes

De acuerdo con lo previsto en este Manual, la implantación y puesta en práctica efectiva de la política de admisión es un apoyo fundamental para un eficaz trabajo en la prevención y detección del blanqueo de capitales y la financiación del terrorismo.

### 3.2.1. Procedimiento de identificación de clientes.

#### 3.2.1.1. *Obtención de datos identificativos y preparación de la Ficha de Cliente*

Los empleados de Personas y Ciudad, S.A. Unipersonal, que entablen negocio o efectúen cualesquiera operaciones con clientes, deberán exigir, con anterioridad al comienzo del negocio o de la operación en concreto, la siguiente información y documentos:

##### *I. Personas Físicas:*

**Documento Nacional de Identidad**, permiso de residencia expedido por el Ministerio de Justicia e Interior, pasaporte o documento de identificación válido en el país de procedencia que incorpore fotografía de su titular y, cuando proceda, número de identificación fiscal (NIF) o el número de identificación de extranjeros (NIE).

Asimismo, se recabará la información relativa al **conocimiento del cliente** y de forma ineludible se procederá al cumplimentado de la **ficha del cliente**, que se encuentra especificada en el **Anexo II**. Los datos consignados en esta ficha determinarán el grado de riesgo en materia de blanqueo de capitales que presenta nuestro cliente y las medidas adicionales que tienen que aplicarse en cada caso. En el supuesto de representación legal, se harán constar las circunstancias del representante y del representado y el origen de la representación.

##### *II. Persona Jurídica:*

**Escrituras públicas** o documentos de naturaleza análoga (Estatutos Sociales) que reflejen fehacientemente la denominación social, el domicilio social, el objeto social, la forma legal y el número de identificación fiscal. Asimismo, se solicitan los poderes de las personas que actúan en su nombre, así como la documentación identificativa estas personas.

Se recabará la información relativa al conocimiento del cliente y, de forma ineludible, se procederá al cumplimentado de la ficha del cliente, que se encuentra especificada en el **Anexo III**. Los datos consignados en esta ficha determinarán el grado de riesgo en materia de blanqueo de capitales que presenta nuestro cliente y las medidas adicionales que tienen que aplicarse en cada caso. En el supuesto de representación legal, se harán constar las circunstancias del representante y del representado y el origen de la representación.

Para el correcto conocimiento de la estructura de propiedad de la empresa o quien regenta el control de la misma (**titularidad real**), se exigirán los siguientes documentos:

- Acta notarial de manifestaciones de **titular real**.
- **Declaración de la titularidad real** de la empresa que estará debidamente firmada por un apoderado de la misma, cuyo modelo se adjunta como **Anexo IV**.

Los empleados de Personas y Ciudad, S.A. Unipersonal, realizarán una copia de los documentos presentados por los clientes, tras el cotejo del original que tendrán a su vista. Y conservarán estas copias en soporte óptico, magnético u electrónico.

Una vez finalizada la cumplimentación de la ficha de conocimiento del cliente cuyos modelos se adjuntan como **Anexo II y Anexo III**, disponemos de los datos de identificación y conocimiento que nos permiten otorgar el grado de riesgo del cliente.

Los rangos de riesgo, así como las medidas adicionales se encuentran establecidos en la **Matriz de Riesgo** especificada en el **Anexo V**, cuyo desarrollo se encuentra establecido en el punto 3.2.2. del presente Manual. El empleado de la compañía deberá consultar si existe algún dato del cliente que le confiera una mayor intensidad de riesgo en materia de blanqueo de capitales y financiación del terrorismo, y de este modo aplicar las **diligencias reforzadas** que se marquen en cada caso

### **3.2.2. Clasificación de los clientes según su riesgo**

Personas y Ciudad, S.A. Unipersonal clasificará a sus clientes atendiendo a su riesgo en materia de PBCFT en clientes con un nivel de riesgo bajo, medio, alto y clientes no admitidos. Riesgo que ya vendrá marcado en el formulario de conocimiento y en base al cual se aplicarán unas determinadas de medidas reforzadas:

#### **3.2.2.1. Clientes no permitidos**

Por motivos de control del riesgo de blanqueo de capitales y de la financiación del terrorismo, no se aceptarán las siguientes categorías de clientes:

- a) Personas incluidas en alguna de las listas públicas relacionadas con el terrorismo o grupos afines.
- b) Personas que rehúsen facilitar la información o documentación requerida para verificar su identidad, conocer su actividad y/o el origen de sus fondos. Para actos administrativos de obligado cumplimiento, otorgados por el Ayuntamiento; se procederá a la ejecución del trabajo con su posterior cobro, dando traslado de la incidencia al Consejo de Administración.
- c) Personas respecto de las cuales se sospeche que la información facilitada no sea suficiente o que carece de las garantías de legalidad necesarias.

- d) Personas sobre las que existan indicios o certeza de que no actúan por cuenta propia y se nieguen a facilitar información para poder identificar al titular real de los fondos.
- e) Personas que entregan documentación identificativa fotocopiada o que por su naturaleza no ofrezcan garantías suficientes debido al país de procedencia.
- f) Personas sobre las que se disponga alguna información en el inicio de la relación de negocios, de la que se deduzca que pueden estar relacionados con actividades delictivas; siempre y cuando se entienda que tales actividades puedan ser favorecidas por la relación de negocios que se pretende establecer.
- g) Personas, cuyo riesgo asociado, requiere de una verificación adicional o diligencia reforzada; y en el curso de la relación de negocios se aprecia una imposibilidad para llevar a cabo esta verificación.
- h) Personas jurídicas cuya estructura de propiedad o de control no haya podido determinarse (titularidad real). Si se trata de sociedades con acciones al portador se aplicará esta prohibición salvo que se determine por otros medios la estructura de propiedad.

A estos efectos de lo previsto en este apartado se entenderá por:

***Titular real:***

- a) La persona o personas físicas por cuya cuenta se pretenda establecer una relación de negocios o intervenir en cualesquiera operaciones.
- b) La persona o personas físicas que en último término posean o controlen, directa o indirectamente, un porcentaje superior al 25 por ciento del capital o de los derechos de voto de una persona jurídica, o que por otros medios ejerzan el control, directo o indirecto, de la gestión de una persona jurídica. Se exceptúan las sociedades que coticen en un mercado regulado de la Unión Europea o de países terceros equivalentes.
- c) La persona o personas físicas que sean titulares o ejerzan el control del 25 por ciento o más de los bienes de un instrumento o persona jurídicas que administre o distribuya fondos, o, cuando los beneficiarios estén aún por designar, la categoría de personas en beneficio de la cual se ha creado o actúa principalmente la persona o instrumento jurídico.

Cuando no exista una persona física que posea o controle, directa o indirectamente, un porcentaje superior al 25 por ciento del capital o de los derechos de voto, se considerará que ejerce dicho control el administrador o administradores.



### **3.2.2.2. Clientes con nivel de riesgo alto**

- Se consideraran clientes de riesgo alto, a **las personas con responsabilidad pública (PRP)**, entendidas como aquellas personas físicas que desempeñen o hayan desempeñado funciones públicas importantes en otros Estados miembros de la Unión Europea o en terceros países, así como sus familiares más próximos y personas reconocidas como allegados. A estos efectos se entenderá:

- a) Por personas físicas que desempeñen o hayan desempeñado funciones públicas importantes: los jefes de estado, jefes de gobierno, ministros, secretarios de estado o subsecretarios; los parlamentarios; los magistrados de tribunales supremos, tribunales constitucionales u otras altas instancias judiciales cuyas decisiones no admitan normalmente recurso, salvo en circunstancias excepcionales, con inclusión de los miembros equivalentes del Ministerio Fiscal; los miembros de tribunales de cuentas o de consejos de bancos centrales; los embajadores y encargados de negocios; el alto personal militar de las fuerzas armadas; y los miembros de los órganos de administración, de gestión o de supervisión de empresas de titularidad pública.
- b) Por familiares más próximos: el cónyuge o la persona a quien se halle ligado de forma estable por análoga relación de afectividad, así como los padres e hijos, y los cónyuges o personas ligadas a los hijos de forma estable por análoga relación de afectividad.
- c) Por personas reconocidas como allegados: toda persona física de la que sea notorio que ostente la titularidad o el control de un instrumento o persona jurídicos conjuntamente con alguna de las personas mencionadas en la letra a), o mantenga otro tipo de relaciones empresariales estrechas con las mismas, u ostente la titularidad o el control de una persona o instrumento jurídicos que notoriamente se haya constituido en beneficio de las mismas.

Estas categorías comprenderán, en su caso, cargos desempeñados a escala comunitaria e internacional. Ninguna de estas categorías incluirá empleados públicos de niveles intermedios o inferiores.

Sin perjuicio de la aplicación, basándose en un análisis del riesgo, de medidas reforzadas de diligencia debida, cuando una persona haya dejado de desempeñar una función pública importante durante al menos dos años, no será obligatoria su consideración como persona con responsabilidad pública.

- **Personas físicas o jurídicas residentes** en países o territorios considerados **territorios de riesgo** a los efectos de la normativa de prevención de blanqueo de capitales (de conformidad con el Real

Decreto 1080/1991, de 5 de julio y con la Orden EHA1464/2010 que modifica la Orden ECO 2652/2002). El listado de estos países o territorios se encuentra establecido en el presente Manual dentro del **Anexo VI**

- **Personas o entidades** respecto de las que existan indicios o datos concretos de que están **actuando por cuenta ajena** para llevar a cabo la operación.
- **Asociaciones o entidades sin ánimo de lucro.**

### **3.2.2.3. Clientes con nivel de riesgo medio**

- **Incapacitados** civiles o menores de edad.
- Personas físicas **sin actividad profesional** o económica.
- Personas físicas o jurídicas **no residentes**
- Personas físicas que **trabajan por cuenta propia.**
- Las personas jurídicas cuya única actividad conocida sea la **inversión en inmuebles como mera tenencia de los mismos.**

### **3.2.2.4. Clientes con nivel de riesgo bajo**

- Resto de clientes.
- Las entidades de derecho público de los Estados miembros de la Unión Europea o de países terceros equivalentes.
- Las entidades financieras domiciliadas en la Unión Europea o en países terceros equivalentes que sean objeto de supervisión para garantizar el cumplimiento de las medidas de diligencia debida.
- Las sociedades con cotización en bolsa cuyos valores se admitan a negociación en un mercado regulado de la Unión Europea o de países terceros equivalentes.

En el **Anexo V** figura la matriz de análisis de clientes en función del riesgo, en el que se establecen las tipologías de riesgo y las **medidas reforzadas** adicionales a aplicar para cada una de ellas.

Añadimos que para los clientes catalogados de riesgo alto y medio se llevará a cabo un proceso de contrastación de los datos identificativos del cliente en internet, así como en una de las listas de sanciones publicadas por las autoridades de la Organización de las Naciones Unidas o de la Unión Europea, de personas vinculadas a actividades terroristas.

Este chequeo debe realizarse de forma previa al momento del alta de un nuevo cliente, y ante una coincidencia en el nombre en las listas de sanciones se paralizará el proceso de alta (se puede cotejar si también coincide la fecha, el país de nacimiento o cualquier otro dato disponible para verificar si se trata de un falso positivo). Del mismo modo, también se debe proceder a paralizar el proceso de alta si se encuentra alguna

información extraída de internet de la que se deduzca que el cliente puede estar relacionado con actividades delictivas; siempre y cuando se haya verificado que tales actividades están relacionadas o pueden ser favorecidas con la relación de negocios que se pretende iniciar.

### 3.3. Operaciones no presenciales

Personas y Ciudad, S.A. Unipersonal solo establecerá relaciones de negocio y operaciones de manera presencial, con clientes a los que haya efectuado con carácter previo la diligencia debida prevista en este Manual.

### 3.4. Operaciones excluidas

Con carácter general, Personas y Ciudad, S.A. Unipersonal, únicamente utiliza como medio de cobro, cheques bancarios nominativos, transferencias bancarias o domiciliaciones emitidas desde entidades domiciliadas en la Unión Europea o terceros países equivalentes, **en ningún caso aceptará pagos con instrumentos emitidos al portador**, como pueda ser pago en metálico, cheques al portador o instrumentos similares.

Dentro de la compañía se desarrollan actividades en las que, de manera inusual, para su gestión de cobro es necesario el uso de efectivo; si bien, tal y como se ha mencionado anteriormente, se trata de cantidades residuales que no superan en ningún caso las limitaciones expuestas en normativa sobre de Prevención y Lucha contra el Fraude Fiscal.

Así mismo, en el supuesto de reembolso al cliente, este se realizará siempre a favor del propio cliente y no se aceptará abono de reembolsos a personas distintas al beneficiario, salvo fallecimiento del mismo.

## CAPÍTULO IV

### 4. Obligaciones de información

---

#### 4.1. Examen especial

El personal de la Compañía que entrara en contacto con un potencial cliente que presente un comportamiento complejo, inusual o sin un propósito lícito aparente deberá informar de dicha incidencia al Representante ante el SEPBLAC de Personas y Ciudad, S.A. Unipersonal, todo ello conforme al Modelo de Comunicación que se adjunta en el **Anexo VIII**.

En caso de que el Representante ante el SEPBLAC, aprecie que tal incidencia es relevante a los efectos de prevención de Blanqueo de Capitales y Financiación del Terrorismo y le resulte imposible encontrar justificación económica, profesional o de negocio para la realización de la operación concreta, comunicará inmediatamente al SEPBLAC, por entender que existen indicios o certeza de que está relacionado con el blanqueo de capitales.

En el presente Manual se incluye el **catálogo ejemplificativo de operaciones de riesgo de blanqueo** en las actividades de promoción inmobiliaria, agencia y comisión en la compraventa de inmuebles, que es la base para la detección y análisis casos que puedan estar vinculados a riesgos en la materia tratada, publicado por el Ministerio de Economía y Hacienda. Este catálogo de operativas sospechosas queda incluido en el presente Manual en su **Anexo VII**.

#### 4.1.1. Comunicación por indicio

##### **4.1.1.1. Concepto de operativa sospechosa**

Personas y Ciudad, S.A. Unipersonal, comunicará por iniciativa propia, al SEPBLAC, cualquier hecho u operación, incluso la mera tentativa, respecto al que, tras un examen especial, exista indicio o certeza de que está relacionado con el blanqueo de capitales.

En particular, se comunicarán al SEPBLAC las operaciones que muestren una falta de correspondencia ostensible con la naturaleza, volumen de la actividad o antecedentes operativos de los clientes, siempre que en el examen especial no se aprecie justificación económica, profesional o de negocio para la realización de las operaciones.

#### **4.1.1.2. Procedimiento interno para la comunicación por indicio**

El procedimiento para la comunicación por indicio se estructurará en las siguientes fases:

- a) DetECCIÓN. Corresponderá a empleados de Personas y Ciudad, S.A. Unipersonal obtener los datos identificativos del cliente, y comunicarla al Representante ante el SEPBLAC en caso de detectar alguna pauta de operativa inusual que pudiera estar relacionada con el Blanqueo de Capitales y/o la Financiación del Terrorismo. Esta comunicación se realizará mediante formulario interno establecido en el **Anexo VIII**
- b) ANÁLISIS. El Representante ante el SEPBLAC de Personas y Ciudad, S.A. Unipersonal recibe toda la información recabada por los empleados de la Compañía, procediendo al análisis de las operaciones. Se realizará un examen especial de las mismas en orden a determinar si verdaderamente integran elementos que permitan concluir que se trata de operaciones sospechosas, siendo posible que, en su caso, se solicite información adicional para evaluar de forma completa las circunstancias de la operación sospechosa con objeto de clarificar los indicios al máximo nivel posible. Este análisis quedará plasmado de forma escrita, junto con la resolución en el mismo formulario que ha sido remitido por el empleado comunicante, que consta en el **Anexo VIII**. En este formulario también se plasmarán las medidas tomadas en relación a los sujetos intervinientes en la operativa sospechosa y la justificación de la continuidad de la relación de negocios, en caso de que proceda.
- c) DECISIÓN. En el caso de que dichos indicios sean confirmados, el Representante ante el SEPBLAC, realizará las pertinentes comunicaciones al SEPBLAC de conformidad con los procedimientos y plazos de comunicación establecidos al efecto.
- d) Comunicación de resolución al empleado comunicante: En todo caso, cuando el Representante ante el SEPBLAC haya recibido una comunicación interna de cualquier empleado de conformidad con el **Anexo VIII**, se informará al empleado comunicante del curso dado a su comunicación, mediante el formulario que se detalla en el **Anexo IX**. Asimismo, Personas y Ciudad, S.A. Unipersonal adoptará las medidas oportunas para mantener la confidencialidad sobre la identidad del empleado o directivo que ha realizado la comunicación.
- e) Registro: Por cada operativa o cliente sometido a un examen especial, independientemente de su resolución, se deberá abrir un expediente de análisis en el que conste toda la documentación revisada para efectuar el mismo, junto con los respectivos formularios de Comunicación del empleado

y análisis del Representante ante el SEPBLAC de la Compañía (**Anexo VIII**), así como una copia de la comunicación de la resolución al empleado (**Anexo IX**).

Paralelamente debe establecerse un fichero en el que conste un registro por cada expediente analizado, que deberá contener; número de registro correlativo por año, fecha de operación, fecha de comunicación por el empleado, nombre y apellidos de los clientes implicados, indicio principal de la operativa sospechosa, resultado del análisis y en su caso fecha de la comunicación. En el caso de operaciones meramente intentadas, se registrará la operación como no ejecutada y se comunicará al SEPBLAC la información que se haya podido obtener. La consulta de este fichero debe estar restringida únicamente al Representante ante el SEPBLAC de la Compañía que no debe revelar ante terceros los casos sometidos a examen especial ni los empleados que han comunicado los mismos.

#### **4.1.1.3. Comunicación efectiva al SEPBLAC**

Las comunicaciones se realizarán siempre a través del Representante ante el SEPBLAC, o en su caso a través del representante suplente. A estos efectos, se utilizará el modelo o formato que, en cada momento, apruebe el SEPBLAC y que se reproduce como **Anexo X**.

Lugar de la comunicación:

Registro General: C/ Alcalá nº48 – 28014 Madrid

e-mail: sepblac.sujetos.obligados@bde.es

En todo caso, la comunicación contendrá la siguiente información o documentación:

- a) Relación e identificación de las personas que participan en la operación y concepto de su participación en ella.
- b) La actividad conocida de las personas físicas o jurídicas que participan en la operación y la correspondencia entre la actividad y la operación.
- c) Relación de las operaciones vinculadas y fechas a que se refieren con indicación de su naturaleza, moneda en que se realizan, cuantía, lugar o lugares de ejecución, finalidad e instrumentos de pago o cobro utilizados.
- d) Gestiones realizadas por Personas y Ciudad, S.A. Unipersonal para llevar a cabo la investigación de la operación comunicada.
- e) Exposición de las circunstancias de toda índole de las que pueda inferirse el indicio o certeza de relación con el blanqueo de capitales o la financiación del terrorismo o que pongan de manifiesto la falta de justificación económica, profesional o de negocio para la realización de la operación.

- f) Cualesquiera otros datos relevantes para la prevención del blanqueo de capitales que se determinen reglamentariamente.

Excepcionalmente, y solo en los supuestos en los que la persona comunicante sospeche que la Sociedad no desea notificarle el resultado del análisis de la operación podrá efectuar directamente la comunicación al SEPBLAC, siempre y cuando considere que las operaciones comunicadas poseen indicio o certeza de estar relacionadas con el blanqueo de capitales.

#### **4.1.1.4. Abstención de ejecución**

Cuando se detecten operaciones susceptibles de estar vinculadas con el blanqueo de capitales o la financiación del terrorismo, la Compañía se abstendrá de ejecutarlas. En caso de que ello no fuera posible o se considere que ello puede dificultar la persecución de los beneficiarios de la operación, se realizará la operación, procediendo a su inmediata comunicación al SEBPLAC, de acuerdo con los procedimientos de comunicación descritos en el presente Manual.

#### **4.1.1.5. Colaboración con el Servicio Ejecutivo de la Comisión de Prevención de Blanqueo de Capitales e Infracciones Monetarias y sus órganos de apoyo**

La Compañía facilitará la documentación e información que el Servicio Ejecutivo de la Comisión de Prevención de Blanqueo de Capitales e Infracciones Monetarias o sus órganos de apoyo requieran para el ejercicio de sus competencias.

Los requerimientos precisarán la documentación que haya de ser aportada o los extremos que hayan de ser informados e indicarán expresamente el plazo en que deben ser atendidos. Transcurrido el plazo para la remisión de la documentación o información requerida sin que haya sido aportada o cuando se aporte de forma incompleta por omisión de datos que impidan examinar la situación en la debida forma, se entenderá incumplida la obligación de comunicación.

Toda comunicación o respuesta deberá cursarse por el Representante ante el SEPBLAC de Personas y Ciudad, S.A. Unipersonal, quien verificará diariamente si existen requerimientos, y en caso de existir deberá comunicar a la autoridad competente toda la información requerida. La forma de comunicación será clara, precisa, completa, detallada y de la manera que determine la propia autoridad.

Paralelamente debe establecerse un fichero en el que conste un registro por cada requerimiento contestado; cada registro deberá contener; número de registro correlativo por año, número o referencia contenido en el propio requerimiento, fecha de recepción, fecha de envío de respuesta, nombre y apellidos de los clientes implicados

con su número de su documento identificativo. La consulta de este fichero debe estar restringida únicamente al Representante ante el SEBLAC de la Compañía que no debe revelar ante terceros los datos contenidos en el mismo.

#### **4.1.1.6. Exención de responsabilidad**

Según lo dispuesto en el artículo 23 de la LPBCFT, la comunicación de buena fe a las autoridades competentes por Personas y Ciudad, S.A. Unipersonal o, excepcionalmente, a sus directivos o empleados, no constituirá violación de las restricciones sobre revelación de información impuestas por vía contractual o por cualquier disposición legal o reglamentaria.

#### **4.1.1.7. Prohibición de revelación**

Los empleados de la Compañía no revelarán al cliente ni a terceros que se ha comunicado información al SEPBLAC, o que se está examinando o puede examinarse alguna operación por si pudiera estar relacionada con el blanqueo de capitales o la financiación del terrorismo.

#### **4.1.1.8. Protección e idoneidad de empleados.**

Personas y Ciudad, S.A. Unipersonal adoptará las medidas adecuadas para mantener la confidencialidad sobre la identidad de los empleados que hayan realizado una comunicación al Representante ante el SEPBLAC de la Compañía.



## CAPÍTULO V

### 5. Formación de empleados

---

Personas y Ciudad, S.A. Unipersonal establece como objetivo prioritario la adopción de medidas necesarias para que todo el personal a su servicio tenga conocimiento de las exigencias derivadas de la normativa sobre Prevención de Blanqueo de Capitales y Financiación del Terrorismo.

En base a esto, se elaborará un plan anual de formación que será presentado ante el órgano de administración o principal órgano directivo de la compañía (Consejo de Administración de Personas y Ciudad, S.A. Unipersonal).

Los **cursos** impartidos se centrarán básicamente en las materias relacionadas a continuación:

- **Obligaciones** en materia de prevención del blanqueo de capitales y financiación del terrorismo.
- La **normativa** específica en materia de Prevención de Blanqueo de Capitales y Financiación del Terrorismo.
- Actualización de **supuestos** considerados **de riesgo** de estar vinculados con el blanqueo de capitales y la financiación del terrorismo.

Estos cursos serán impartidos a través de diferentes canales; presenciales o a distancia (formación on line). En caso de cambios legislativos de relevancia se impartirán sesiones de formación especialmente diseñadas.

La asistencia a dichos cursos será obligatoria. Con el objeto de controlar la asistencia de todos los empleados, se establecerán medidas de control, que acrediten el registro y la asistencia de los partícipes. Los conocimientos adquiridos serán evaluados mediante un test.

## CAPÍTULO VI

### **6. Evaluación de los procedimientos y órganos de control**

---

Las medidas de control interno aplicadas por Personas y Ciudad, S.A. Unipersonal y que quedan establecidas en el presente Manual serán objeto de un examen anual por un experto externo.

Los resultados del examen serán consignados en un informe escrito que describirá detalladamente las medidas de control interno existentes, valorará su eficacia operativa y propondrá, en su caso, eventuales rectificaciones o mejoras. Este informe escrito deberá cumplir con las exigencias recogidas en la Orden EHA/2444/2004 de 31 de julio, que regula su alcance y contenido.

Este informe se elevará en un plazo máximo de tres meses desde la fecha de emisión al Órgano de Administración o principal órgano directivo del sujeto obligado, que adoptará las medidas necesarias para solventar las deficiencias identificadas.

No obstante, en los dos años sucesivos a la emisión del informe, podrá éste ser sustituido por un informe de seguimiento emitido por el experto externo, referido exclusivamente a la adecuación de las medidas adoptadas por el sujeto obligado para solventar las deficiencias identificadas.

## CAPÍTULO V

### 7. Conservación de la documentación

---

Según lo expuesto en la normativa vigente, es preciso conservar copia:

- Todos los documentos empleados en la aplicación de las medidas de diligencia debida, durante un periodo mínimo de **diez años** desde la terminación de la relación de negocios. Concretamente, **los documentos identificativos** que permiten realizar la debida diligencia y que están referidos en el artículo 3.2 de la Ley de Prevención de Blanqueo de Capitales y Financiación del Terrorismo; **deberán ser conservados en soportes ópticos, magnéticos o electrónicos** que garanticen su integridad, la correcta lectura de los datos, la imposibilidad de manipulación y su adecuada localización y conservación.
- Original o copia con fuerza probatoria de los documentos o registros que acrediten adecuadamente las operaciones, los intervinientes en las mismas y las relaciones de negocio, durante un periodo mínimo de un año desde la ejecución de la operación o terminación de la relación de negocios.

Por todo lo expuesto Personas y Ciudad, S.A. Unipersonal, deberá mantener un expediente de cada uno de sus clientes, que se iniciará al comienzo de la relación de negocio y que contendrá copia de todos los documentos necesarios para la realización de la debida diligencia junto con los justificantes o copias de las operaciones que se han llevado a cabo con el mismo, y asegurará que toda la documentación está completa, debidamente cumplimentada y actualizada.



personas  
y ciudad

## **ANEXOS**

## **ANEXO I. Normativa relevante en materia de prevención del blanqueo de capitales y bloqueo de la financiación del terrorismo.**

### **Normativa Comunitaria:**

**Directiva 2015/849, del Parlamento Europeo y del Consejo de 20 de mayo**, relativa a la prevención de la utilización del sistema financiero para el blanqueo de capitales y la financiación del terrorismo. Modifica el Reglamento (UE) 648/2012 del Parlamento Europeo y del Consejo y deroga las Directivas 2005/60/CE del Parlamento Europeo y del Consejo General de la Abogacía Española (tercera directiva) y la Directiva 2006/70/CE de la Comisión. Es la llamada coloquialmente cuarta directiva

**Directiva 2005/60/CE, del Parlamento Europeo y del Consejo de 26 de octubre de 2005**, relativa a la prevención de la utilización del sistema financiero para el blanqueo de capitales y para la financiación del terrorismo.

**Directiva 2006/70/CE, de la Comisión de 1 de agosto de 2006**, por la que se establecen disposiciones de aplicación de la Directiva 2005/60/CE del Parlamento Europeo y del Consejo en lo relativo a la definición de «personas del medio político» y los criterios técnicos aplicables en los procedimientos simplificados de diligencia debida con respecto al cliente así como en lo que atañe a la exención por razones de actividad financiera ocasional o muy limitada.

### **Normativa española:**

**Real Decreto 304/2014 de 5 de mayo**, por el que se aprueba el reglamento de la Ley 10/2010, de 28 de abril, de prevención de blanqueo de capitales y de la financiación del terrorismo.

**Ley 10/2010, de 28 de abril**, de prevención del blanqueo de capitales y de la financiación del terrorismo.

**Ley 19/2003, de 4 de julio**, sobre régimen jurídico de los movimientos de capitales y de las transacciones económicas con el exterior.

**Ley 12/2003, de 21 de mayo**, de bloqueo de la financiación del terrorismo.

**Real Decreto 1080/1991, de 5 de julio**, que determina los países o territorios (paraísos fiscales), en materia del impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y del Impuesto sobre Sociedades.

**Orden EHA/114/2008, de 29 de enero**, reguladora del cumplimiento de determinadas obligaciones de los notarios en el ámbito de la prevención del blanqueo de capitales.

**Orden EHA/2444/2007, de 31 de julio**, por la que se desarrolla el Reglamento de la Ley 19/1993, de 28 de diciembre, sobre determinadas medidas de prevención del blanqueo de capitales, aprobado por Real Decreto 925/1995, de 9 de junio, en relación con el informe externo sobre los procedimientos y órganos de control interno y comunicación establecidos para prevenir el blanqueo de capitales.

**Orden EHA 1439/2006, de 3 de mayo**, reguladora de la declaración de movimientos de medios de pago en el ámbito de la prevención del blanqueo de capitales.

**Orden ECO/2652/2002, de 24 de octubre**, por la que se desarrollan las obligaciones de comunicación de operaciones en relación con determinados países al Servicio Ejecutivo de la Comisión de Prevención del Blanqueo de Capitales e Infracciones Monetarias.

## ANEXO II. Modelo de ficha de cliente

<p>FORMULARIO DE CONOCIMIENTO DE CLIENTES ( PERSONAS FÍSICAS)          (Se debe adjuntar a la ficha de clientes la copia de los documentos utilizados para identificar al cliente, y en su caso, a su representante, así como los documentos que acreditan el poder de representación).          En caso en el que se consigne un recuadro remarcado ( <input type="checkbox"/> ), el empleado deberá aportar documentación adicional conforme se define en el Anexo V del Manual de PBC.</p>	
Fecha de alta	
Nombre y Apellidos	
Fecha de nacimiento	
Nacionalidad	
País de residencia	Residente <input type="checkbox"/> No residente <input checked="" type="checkbox"/>
En caso de <u>no residencia</u> motivo de compra de inmueble:	
Territorio designado (Se deberá consultar Anexo VI del Manual)	Sí <input checked="" type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/>
Domicilio actual	
Población	
Código postal	
Tipo de documento	
Nº de documento	
Teléfono contacto	
Profesión /Actividad:	Trabajador por cuenta Ajena <input type="checkbox"/> Trabajador por cuenta Propia <input checked="" type="checkbox"/> Sin actividad <input checked="" type="checkbox"/>
Persona del entorno político en el extranjero. <sup>1</sup> PRP: persona de responsabilidad pública y sus allegados tal y como está definido en el Manual PBC	Sí <input checked="" type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/>
Solo en caso de actuar a través de Representante (actuación por cuenta ajena) En caso de no actuar en su propio nombre indicar el motivo de la Representación: Menor de edad <input type="checkbox"/> Incapacidad civil <input type="checkbox"/>  Otros (especificar) : <input type="checkbox"/>	
Datos del poderdante:	
Nombre y Apellidos	
Fecha de nacimiento	
Nacionalidad	
País de residencia	Residente <input type="checkbox"/> No residente <input checked="" type="checkbox"/>
Territorio designado(consultar Anexo VI)	Sí <input checked="" type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/>





## ANEXO III. Modelo de ficha de cliente

FORMULARIO DE CONOCIMIENTO DE CLIENTES ( PERSONAS JURÍDICAS) (Se debe adjuntar a la ficha de clientes la copia de los documentos utilizados para identificar al cliente, y en su caso, a su representante, así como los documentos que acreditan el poder de representación) En caso en el que se consigne un recuadro remarcado ( <input checked="" type="checkbox"/> ), el empleado deberá aportar documentación adicional conforme se define en el Anexo V del Manual de PBC.	
Fecha de alta	
Denominación Social	
Fecha de constitución	
Constituida en	
País de residencia	Residente <input type="checkbox"/> No residente <input checked="" type="checkbox"/>
En caso de <u>no residencia</u> motivo de compra de inmueble:	
Territorio designado (Se deberá consultar Anexo VI del Manual)	Sí <input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/>
Domicilio social	
Población	
Código postal	
Tipo de documento	
Nº de documento	
Teléfono contacto	
Objeto social completo	
Se trata de personas jurídicas cuya única actividad conocida sea la inversión en inmuebles como mera tenencia de los mismos.	Sí <input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/>
Se trata de una Asociación o una y entidad sin ánimo de lucro.	Sí <input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/>
Datos personales de representante legal o apoderado para la compra.	
El representante es uno de los socios o apoderados de la sociedad.(actuación por cuenta ajena)	Sí <input type="checkbox"/> No <input checked="" type="checkbox"/>
Nombre y Apellidos	
Fecha de nacimiento	
Nacionalidad	
País de residencia	Residente <input type="checkbox"/> No residente <input checked="" type="checkbox"/>
Territorio designado (Se deberá consultar Anexo VI del Manual)	Sí <input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/>
Domicilio actual	

Población	
Código postal	
Tipo de documento	
Nº de documento (CIF)	
Teléfono contacto	
Persona del entorno político en el extranjero. <sup>1</sup> PRP : persona de responsabilidad pública y sus allegados tal y como está definido en el Manual PBC	SI <input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/>
<p>Manifiesto bajo mi responsabilidad la veracidad de los datos consignados en la presente declaración. Firma:</p> <p>De conformidad con lo establecido en la normativa vigente en Protección de Datos de Carácter Personal, le informamos que sus datos serán incorporados al sistema de tratamiento titularidad de PERSONAS Y CIUDAD, S.A. UNIPERSONAL con C.I.F. A-53531323 y domicilio social sito en: C/ Clara Campoamor, 5 bajo, 03550, SANT JOAN D'ALACANT, con la finalidad de poder atender los compromisos derivados de la relación que mantenemos con usted. En cumplimiento con la normativa vigente, PERSONAS Y CIUDAD, S.A. UNIPERSONAL informa que los datos serán conservados durante el plazo estrictamente necesario para cumplir con los preceptos mencionados con anterioridad.</p> <p>PERSONAS Y CIUDAD, S.A. UNIPERSONAL informa que procederá a tratar los datos de manera lícita, leal, transparente, adecuada, pertinente, limitada, exacta y actualizada. Es por ello que PERSONAS Y CIUDAD, S.A. UNIPERSONAL se compromete a adoptar todas las medidas razonables para que estos se supriman o rectifiquen sin dilación cuando sean inexactos.</p> <p>De acuerdo con los derechos que le confiere el la normativa vigente en protección de datos podrá ejercer los derechos de acceso, rectificación, limitación de tratamiento, supresión, portabilidad y oposición al tratamiento de sus datos de carácter personal así como del consentimiento prestado para el tratamiento de los mismos, dirigiendo su petición a la dirección postal indicada más arriba o al correo electrónico <a href="mailto:contacto@personasyciudad.es">contacto@personasyciudad.es</a></p>	

## ANEXO IV. Formulario de declaración de la titularidad real para personas jurídicas

Datos de la Sociedad:

RAZON \_\_\_\_\_ SOCIAL: \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ CIF \_\_\_\_\_  
DOMICILIO SOCIAL \_\_\_\_\_ CP \_\_\_\_\_  
LOCALIDAD \_\_\_\_\_ PROVINCIA \_\_\_\_\_  
PROVINCIA: \_\_\_\_\_  
PAIS: \_\_\_\_\_  
CODIGO CNAE \_\_\_\_\_

Datos referentes a la constitución de la Sociedad

Escritura autorizada el día \_\_\_\_\_ por el Notario de \_\_\_\_\_ D. \_\_\_\_\_ nº \_\_\_\_\_ de protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de la Provincia de \_\_\_\_\_, Hoja nº \_\_\_\_\_

Datos del representante legal de la Sociedad (administrador)

NOMBRE: \_\_\_\_\_  
APELLIDOS \_\_\_\_\_  
NIF \_\_\_\_\_  
CARGO QUE OSTENTA: \_\_\_\_\_

ACREDITACION DE LA REPRESENTACION : Escritura autorizada el día \_\_\_\_\_ por el Notario de \_\_\_\_\_ D. \_\_\_\_\_ nº \_\_\_\_\_ de protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de la Provincia de \_\_\_\_\_ Hoja nº \_\_\_\_\_ inscripción \_\_\_\_\_

- 1.-  Aporta **Acta notarial de manifestaciones** en la que se informa de las personas físicas titulares reales de que representa un porcentaje igual o superior al 25% de la sociedad. **Se adjunta copia de dicha Acta a este formulario**
- 2.-  Aporta **Acta notarial de manifestaciones** en la que se informa de la **no** existencia de titulares reales. **Se adjunta copia de dicha Acta a este formulario**
- 3.- NO  aporta **Acta notarial de manifestaciones**.

En caso de marcar la segunda y tercera opción, se debe proceder de forma obligatoria a cumplimentar la declaración que se expone a continuación que deberá estar debidamente firmada por el representante legal de la sociedad:

Declara:

Que en cumplimiento de lo establecido en el artículo 4 de la Ley 10/2010, de 28 de Abril, de prevención de blanqueo de capitales y de la financiación del terrorismo:

Los titulares reales con un porcentaje igual o superior al 25% del capital social son los que constan en la escritura de fundacional de esta entidad, **cuya copia se acompaña.**

Los titulares reales con un porcentaje igual o superior al 25% del capital social en la actualidad son los que a continuación se indican: (En caso de no existir titulares reales con un porcentaje igual o superior al 25% del capital social, se relacionaran las personas físicas que tengan control por administración)

El capital social está representado por títulos al portador. Los socios que ostentan la totalidad del capital social son los que a continuación se indican, aun cuando alguno de ellos no ostente porcentaje igual o superior al 25%

Titularidades reales	Documento	Participación	Tipo de control: directo, indirecto por administración.

En \_\_\_\_\_ a \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_  
(Firma del representante legal)

El Art 4 de la Ley 10/2010 de prevención de blanqueo de capitales y de la financiación del terrorismo establece, obliga a identificar al titular real y a adoptar las medidas adecuadas a fin de comprobar su identidad con carácter previo al establecimiento de relaciones de negocio o a la ejecución de cualesquiera operaciones, entendiendo por

titular real: a) la persona o personas físicas por cuya cuenta se pretenda establecer una relación de negocios o intervenir en cualesquiera operaciones; b) la persona o personas físicas que en último término posean o controlen, directa o indirectamente, un porcentaje superior al 25 % del capital o de los derechos de voto de una persona jurídica, o que por otros medios ejerzan el control, directo o indirecto, de la gestión de una persona jurídica. Se exceptúan las sociedades que coticen en un mercado regulado de la Unión Europea o de países terceros equivalentes, y c) la persona o personas físicas que sean titulares o ejerzan el control del 25 % o más de los bienes de un instrumento o persona jurídicas que administre o distribuya fondos, o, cuando los beneficiarios estén aún por designar, la categoría de personas en beneficio de la cual se ha creado o actúa principalmente la persona o instrumento jurídicos.

En el cuadro se deben relacionar la persona o personas físicas que en último término posean o controlen directa o indirectamente, un porcentaje superior al 25 por ciento del capital o de los derechos de voto de, o que por otros medios ejerzan el control directo o indirecto, de la gestión de una persona jurídica. Del mismo modo, también deberán contemplarse la persona o personas físicas que sean titulares o ejerzan el control del 25 por ciento o más de los bienes de un instrumento o persona jurídicas que administre o distribuya fondos, o, cuando los beneficiarios estén aún por designar, la categoría de personas en beneficio del cual se ha creado o actúa principalmente la persona o instrumento jurídicos.

En caso de que alguna persona jurídica ostenta más del 25% del capital social o de los derechos de voto, deben relacionarse a su vez también las personas físicas que, en esta persona jurídica en último término posean o controlen directa o indirectamente, un porcentaje superior al 25 por ciento del capital o de los derechos de voto de, o que por otros medios ejerzan el control directo o indirecto, de la gestión de una persona jurídica.

De conformidad con lo establecido en la normativa vigente en Protección de Datos de Carácter Personal, le informamos que sus datos serán incorporados al sistema de tratamiento titularidad de PERSONAS Y CIUDAD, S.A. UNIPERSONAL con C.I.F. A-53531323 y domicilio social sito en: C/ Clara Campoamor, 5 bajo, 03550, SANT JOAN D'ALACANT, con la finalidad de poder atender los compromisos derivados de la relación que mantenemos con usted. En cumplimiento con la normativa vigente, PERSONAS Y CIUDAD, S.A. UNIPERSONAL informa que los datos serán conservados durante el plazo estrictamente necesario para cumplir con los preceptos mencionados con anterioridad.

PERSONAS Y CIUDAD, S.A. UNIPERSONAL informa que procederá a tratar los datos de manera lícita, leal, transparente, adecuada, pertinente, limitada, exacta y actualizada. Es por ello que PERSONAS Y CIUDAD, S.A. UNIPERSONAL se compromete a adoptar todas las medidas razonables para que estos se supriman o rectifiquen sin dilación cuando sean inexactos.

De acuerdo con los derechos que le confiere el la normativa vigente en protección de datos podrá ejercer los derechos de acceso, rectificación, limitación de tratamiento,



supresión, portabilidad y oposición al tratamiento de sus datos de carácter personal así como del consentimiento prestado para el tratamiento de los mismos, dirigiendo su petición a la dirección postal indicada más arriba o al correo electrónico [contacto@personasyciudad.es](mailto:contacto@personasyciudad.es)

## ANEXO V. Clasificación de clientes en función del riesgo

<b>RIESGO</b>	<b>TIPO DE CLIENTE</b>	<b>MEDIDAS ADICIONALES</b>
<b>Alto</b>	Personas físicas o jurídicas residentes en jurisdicción de riesgo (Anexo IV)	-Acreditación documental de la actividad profesional (documentos análogos a los de un cliente español; nómina reciente, contrato en vigor, impuesto sociedades, cuentas anuales debidamente traducidas al castellano). -Explicación de su interés por adquirir un inmueble en España y su vinculación con el país. -Cumplimentación y envío de la ficha de cliente al Representante ante el SEPBLAC o representante autorizado para su aprobación y seguimiento, en caso de que no se trate de una operación puntual. -Contraste de datos identificativos en fuentes públicas y en lista de sanciones UE.
	Personas de Responsabilidad Pública (PRP)	- Acreditación documental de la actividad profesional (contrato de trabajo en vigor, nómina reciente, recibo cuota de autónomos, licencia de actividad...). -Cumplimentación y envío de la ficha de cliente al Representante ante el SEPBLAC o representante autorizado, para su aprobación y seguimiento en caso de que no se trate de una operación puntual. -Contraste de datos identificativos en fuentes públicas y en lista de sanciones.
	Personas o entidades respecto de las que existen indicios de que actúan por cuenta ajena	- Acreditación documental de la actividad empresarial mediante la aportación de la Memoria de Actividades o documento similar que acredite la actividad. - Cumplimentación y envío de la ficha de cliente al Representante ante el SEPBLAC o representante autorizada, para su aprobación y seguimiento en caso de que no se trate de una operación puntual. -Contraste de datos identificativos en fuentes públicas y en lista de sanciones.
	Asociaciones y entidades sin ánimo de lucro	- Acreditación documental de la actividad empresarial mediante la aportación de la Memoria de Actividades o documento similar que acredite la actividad. - Cumplimentación y envío de la ficha de cliente al Representante ante el SEPBLAC o representante autorizada, para su aprobación y seguimiento en caso de que no se trate de una operación puntual. -Contraste de datos identificativos en fuentes públicas y en lista de sanciones.
<b>Medio</b>	Personas físicas o jurídicas no residentes en España	-Acreditación documental de la actividad profesional (documentos análogos a los de un cliente español, nómina reciente, contrato en vigor, impuesto sociedades, cuentas anuales debidamente traducidas al castellano). -Explicación de su interés por adquirir un inmueble en España y su vinculación con el país. -Contraste de datos identificativos en fuentes públicas.
	Menores de edad o incapacitados civiles	-Acreditación documental de la actividad profesional de su representante legal (nómina, contrato en vigor, recibo cuota de autónomos, licencia actividad...). -Contraste de datos identificativos en fuentes públicas.
	Personas físicas sin actividad profesional o económica	- Acreditación documental de sus recursos económicos (extracto actualizado de saldo en productos bancarios, certificado bancario...) -Contraste de datos identificativos en fuentes públicas.
	Personas físicas dedicadas a una actividad por cuenta propia	-Acreditación documental de la actividad profesional (recibo cuota de autónomos, licencia actividad...). -Contraste de datos identificativos en fuentes públicas.
	Personas jurídicas cuya única actividad conocida sea la inversión en inmuebles como mera tenencia de los mismos	- Impuesto de sociedades o Declaración censal de inicio de actividad y en su defecto las cuentas anuales depositadas en el Registro Mercantil. -Contraste de datos identificativos en fuentes públicas.
<b>Bajo</b>	Resto de clientes	-Sin medidas adicionales.
	Entidades de Derecho Público en Unión Europea y países equivalentes.	-Excepcionados de la obligación de comprobar la identidad mediante documentos fehacientes, bastará con el uso de fuentes públicas
	Las entidades financieras domiciliadas en la Unión Europea	-Excepcionados de la obligación de comprobar la identidad mediante documentos fehacientes, bastará con el uso de fuentes públicas.
	Sociedades con cotización en bolsa cuyos valores se admitan a negociación en un mercado regulado de la Unión Europea o de países terceros equivalentes	-Excepcionados de la obligación de comprobar la identidad mediante documentos fehacientes, bastará con el uso de fuentes públicas.

## ANEXO VI. Países incluidos en el RD 1080/91 y en la Orden ECO/2652/2002

Que permanecen como Paraísos Fiscales o territorios no cooperantes (subrayados) y aquellos que no permanecen como Paraísos Fiscales o territorios no cooperantes al haber implementado sustancialmente el Acuerdo Internacional sobre Normativa Fiscal pero deben ser considerados como países de riesgo por su inmediato pasado.

1. Principado de Andorra
2. Antillas Neerlandesas.
3. Aruba.
4. Emirato de Bahrein.
5. Sultanato de Brunei.
6. República de Chipre.
7. Emiratos Árabes Unidos.
8. Gibraltar.
9. Hong-Kong.
10. Anguilla.
11. Antigua y Barbuda.
12. Las Bahamas.
13. Barbados.
14. Bermuda.
15. Islas Caimán.
16. Islas Cook.
17. República de Dominica.
18. Granada.
19. Fidji.
20. Islas de Guernesey y de Jersey (Islas del Canal).
21. Jamaica.
22. República de Malta.
23. Islas Malvinas.
24. Isla de Man.
25. Islas Marianas.
26. Mauricio.
27. Montserrat.
28. República de Naurú.
29. Islas Salomón.
30. San Vicente y las Granadinas
31. Santa Lucía.
32. República de Trinidad y Tobago.
33. Islas Turku y Caicos.
34. República de Vanuatu.
35. Islas Vírgenes Británicas.
36. Islas Vírgenes de Estados Unidos de América.
37. Reino Hachemita de Jordania.
38. República Libanesa.
39. República de Liberia.
40. Principado de Liechtenstein.
41. Gran Ducado de Luxemburgo.
42. Macao.
43. Principado de Mónaco.
44. Sultanato de Omán.
45. República de Panamá.
46. República de San Marino.
47. República de Seychelles.
48. República de Singapur.
49. Egipto.
50. Filipinas.
51. Guatemala
52. Indonesia.
53. Myanmar (Antigua Bimania)
54. Nigeria.
55. Ucrania
56. República Islámica de Irán (Orden EHA/1464/2010)



## **ANEXO VII. Catálogo ejemplificativo de operaciones de riesgo de blanqueo de capitales en las actividades de promoción inmobiliaria, agencia, comisión o intermediación en la compraventa de inmuebles.<sup>1</sup>**

La presente lista tiene como objetivo orientar a las empresas dedicadas a las actividades de promoción inmobiliaria, agencia, comisión o intermediación en la compraventa de inmuebles, sobre algunos de los tipos de operaciones con riesgo potencial de vinculación actividades de blanqueo de capitales.

No se trata de una lista que enumere todos los posibles casos de operaciones vinculadas con el blanqueo de capitales; tampoco implica que todas las operaciones incluidas hayan de estar necesariamente vinculadas al blanqueo de capitales.

La finalidad de la lista es ofrecer a dichas empresas apoyo respecto a la identificación de una serie de factores y operaciones en las que se ha venido apreciando un cierto grado de relación con el blanqueo de capitales, a partir de la experiencia de las distintas unidades de la Comisión de Prevención del Blanqueo de Capitales e Infracciones Monetarias.

En el presente documento se citan algunos ejemplos, que han de ser considerados tan solo como eso, ejemplos que pueden servir a interpretar cada una de las operaciones la operación.

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

---

<sup>1</sup> Resumen de catálogo ejemplificativo de operaciones de riesgo publicado por el Ministerio de Economía y Hacienda.

- En primer lugar, las dirigidas a detectar las operaciones sospechosas antes de que se realicen para evitar que los fondos se introduzcan en el sistema.
- En segundo lugar, las que permitan profundizar en el análisis de las operaciones sospechosas, cuando resulte imposible detectarlas previamente, pues sólo a través de esta vía se dispondrá del conocimiento necesario para evitar que se realicen.
- El concepto operación, que en este documento se menciona, incluirá la adquisición y/o enajenación de cualquier tipo de bien inmueble, independientemente de su calificación como rústico o urbano.

## **INDICADORES Y EJEMPLOS:**

### **A. Características de los intervinientes**

#### **A.1 Personas físicas**

- Operaciones en las que intervengan personas domiciliadas en paraísos fiscales o territorios de riesgo, cuando el medio de pago utilizado por los mismos, reúna alguna de las características de los incluidos entre las operaciones de riesgo, detalladas en este mismo documento.
- Operaciones que se realicen a nombre de menores de edad, personas mayores de 70 años o que presenten signos de discapacidad mental o con evidentes indicios de falta de capacidad económica para tales adquisiciones.
- Operaciones en las que intervengan personas que ocupen o hayan ocupado puestos políticos preeminentes, altos cargos o asimilados en países generalmente no democráticos, incluyendo su entorno familiar próximo.
- Operaciones en las que intervengan personas que están procesadas o condenadas por delitos o resultase ser público o notorio o se tuviera sospecha de su presunta relación con actividades delictivas, siempre que las mismas permitan un enriquecimiento ilícito y que puedan ser considerados como subyacentes del delito de blanqueo, así como aquellas realizadas por personas relacionadas con las anteriores (p.e. por lazos familiares, profesionales, de origen, en las que exista coincidencia en el domicilio o coincidencia de representantes o apoderados, etc.).
- Operaciones en las que intervengan personas con domicilio desconocido o de mera correspondencia (p.e. apartado de correos, sedes compartidas, despachos profesionales, etc.), o con datos supuestamente falsos o de probable no certeza.
- Varias operaciones en las que participa un mismo interviniente. Así como aquellas realizadas por grupos de personas que puedan estar relacionadas entre sí (p.e. por lazos familiares, por lazos profesionales, por personas de una misma nacionalidad, por personas en las que exista

coincidencia en el domicilio o coincidencia de representantes o apoderados, etc.).

## **A.2 Personas jurídicas**

- Operaciones en las que intervengan personas jurídicas domiciliadas en paraísos fiscales o territorios de riesgo, cuando el medio de pago utilizado por los mismos reúna alguna de las características de los incluidos entre las operaciones de riesgo detalladas en este mismo documento.
- Operaciones en las que intervengan personas jurídicas, de reciente constitución, cuando el importe es elevado con relación a su patrimonio.
- Operaciones en las que intervengan personas jurídicas cuando no parezca que exista relación entre las características de la operación y la actividad realizada por la empresa compradora o bien no realice ninguna actividad.
- Operaciones en las que intervengan personas jurídicas cuyos propietarios ocupen o hayan ocupado puestos políticos preeminentes, altos cargos o asimilados en países generalmente no democráticos, incluyendo su entorno familiar próximo.
- Operaciones en las que intervengan Fundaciones, Asociaciones Culturales y Recreativas y en general, entidades sin ánimo de lucro, cuando no correspondan las características de la operación con los objetivos de la entidad.
- Operaciones en las que intervengan personas jurídicas, que aun estando registradas en España están constituidas principalmente por ciudadanos extranjeros o no residentes en España.
- Operaciones en las que intervengan personas jurídicas con domicilio desconocido o de mera correspondencia (p.e. apartado de correos, sedes compartidas, despachos profesionales), o con datos supuestamente falsos o de probable no certeza.
- Varias operaciones en las que participa un mismo interviniente. Así como aquellas realizadas por grupos de personas jurídicas que puedan estar relacionadas entre sí (p.e. por lazos familiares de sus propietarios o apoderados, por lazos profesionales de los mismos, por coincidencia en la nacionalidad bien de las personas jurídicas o de sus propietarios o apoderados, por coincidencia en el domicilio bien de las personas jurídicas o de sus propietarios o apoderados, por coincidencia de propietario, representantes o apoderados, por la similitud de nombres de personas jurídicas, etc.).
- Operaciones en las que intervengan personas jurídicas en las que la única actividad conocida sea la inversión en inmuebles como mera tenencia de los mismos.

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

- Operaciones en las que existan indicios o certeza de que los intervinientes, no actúan por cuenta propia, intentando ocultar la identidad del cliente real.
- Operaciones que se inician a nombre de una persona y que se formalizan finalmente a nombre de un tercero. (p.e. venta o transmisión de titularidad de la compra u opción de compra de un inmueble que no ha sido entregado todavía a su propietario, operaciones de reserva de inmuebles en fase de obra y que subrogan a terceros en sus derechos, etc.).
- Operaciones en las que los intervinientes:
  - No demuestran demasiado interés por las características de los bienes (p.e. calidades de construcción, situación, plazos de entrega, etc.) que son objeto de la operación.
  - No muestran demasiado interés en obtener un mejor precio por la operación, ni en mejorar los planes de pago.
  - Muestran gran interés en realizar la operación muy rápidamente, sin que exista causa que lo motive.
  - Muestran un gran interés en operaciones relativas a inmuebles situados en determinadas zonas, sin importarles el precio que fuese necesario pagar.
- Operaciones en las que los intervinientes no sean residentes en España:
  - Tienen como única finalidad la inversión de capital (p.e.. No muestran interés en residir, aunque sea temporalmente, en el bien adquirido, etc.)
  - Muestran interés en grandes operaciones (p.e. adquirir grandes solares para la posterior construcción de viviendas, compra de edificios completos, establecer negocios relacionados con actividades relacionadas con el ocio, etc.).
- Operaciones en las que cualquiera de los pagos, se efectúen por un tercero, distinto de los intervinientes, sin que la entrega se produzca por una entidad de crédito registrada en España, en el momento de la firma de la escritura y sea motivada por la concesión de un préstamo hipotecario.

### **A.4 Intermediarios:**

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

- Operaciones realizadas a través de intermediarios, cuando los mismos actúen por cuenta de grupos de personas jurídicas, que puedan estar relacionadas entre sí. (p.e. por lazos familiares de sus propietarios o apoderados, por lazos profesionales de los mismos, por coincidencia en la nacionalidad bien de las personas jurídicas o de sus propietarios o apoderados, por coincidencia en el domicilio bien de las personas jurídicas o de sus propietarios o apoderados, por coincidencia de propietario, representantes o apoderados, por la similitud de nombres de personas jurídicas, etc.).
- Operaciones realizadas a través de intermediarios, cuando los mismos sean ciudadanos extranjeros o no residentes en España.
- Operaciones realizadas a través de intermediarios, cuando los mismos actúen por cuenta de ciudadanos extranjeros o no residentes en España.

#### **B. Características de los medios de pago utilizados:**

- Operaciones en las que existen entregas de efectivo o instrumentos negociables en los que no quede constancia del verdadero pagador (p.e. cheques bancarios), cuyo importe acumulado se considere significativo con respecto al importe total de la operación. Se podrán excluir los casos de entrega de cheque bancario cuando la misma se produzca en el momento de la firma de la escritura y sea motivada por la concesión de un préstamo hipotecario y tanto el cheque como el préstamo sean realizados por la misma entidad de crédito y se trate de entidades registradas en España.
- Operaciones en las que se solicita el fraccionamiento del pago, en periodos muy cortos de tiempo.
- Operaciones en las que existan dudas de la veracidad de los documentos aportados para la obtención de préstamos.
- Operaciones en las que se hayan obtenido o se intenten obtener préstamos con garantías constituidas en efectivo o dichas garantías se encuentren depositadas en el extranjero.
- Operaciones financiadas con fondos procedentes de países considerados como paraísos fiscales o territorios de riesgo, según la legislación de prevención de blanqueo de capitales, independientemente de que el cliente sea o no residente en dichos países.
- Operaciones en las que se produzcan asunción de deudas por parte del comprador, que se consideren significativas con respecto al valor del bien. Se podrán excluir las operaciones en las que se trate de subrogaciones de préstamos hipotecarios, otorgados a través de entidades registradas en España.

### **C. Características de la operación:**

- Operaciones en las que se hayan incluido una cláusula con un contrato de arras y finalmente no se haya formalizado la operación.
- Operaciones sobre unos mismos bienes o derechos, muy cercanas en el tiempo (p.e. compra e inmediata transmisión de bienes) y que suponen un incremento o disminución significativo del precio respecto al valor de adquisición.
- Operaciones que hayan formalizadas por un valor significativamente diferente (muy superior o inferior) al real de los bienes transmitidos
- Operaciones relativas a promociones inmobiliarias en municipios o zonas de alto riesgo a juicio de la propia empresa (p.e. por tener un alto porcentaje de personas de origen extranjero, zonas en las que haya sido aprobado un nuevo plan de desarrollo urbanístico, zonas cuyo número de inmuebles construidos en relación con el número de habitantes sea superior a la media, etc.).
- Operaciones formalizadas mediante contrato privado en los que no exista intención de elevarlo a público, o aunque dicha intención exista, no sea elevado finalmente.

## **ANEXO VIII. Modelo interno de comunicación de empleados al representante ante el SEPBLAC y detalle de análisis**

**A rellenar por el empleado comunicante**

Código de empleado comunicante: \_\_\_\_\_

Cliente (persona física o jurídica): \_\_\_\_\_

Nº expediente de examen especial: \_\_\_\_\_

Relación de documentación identificativa aportada:

-  
-  
-

Resultado de contraste en fuentes públicas o/y listas de sanciones:

- POSITIVO
- NEGATIVO

Descripción de la operación:

---

---

---

---

---

---

Incidencia detectada:

---

---

---

---

---

---

A rellenar por el Representante ante el SEPBLAC.

Análisis de la operación:

---

---

---

---

---

---

Resolución adoptada: ARCHIVAR  COMUNICAR AL SEPBLAC

Explicación de la resolución adoptada y medidas tomadas en relación de los sujetos intervinientes

---

---

---

---

---

---

Firma del empleado comunicante

Firma del Representante ante el SEPBLAC

Fecha de incidencia:

Fecha de resolución:

Fecha de comunicación:



## **ANEXO IX. Modelo interno de comunicación de resolución al empleado de Personas y Ciudad, S.A. Unipersonal**

**DE:** RERESANTANTE ANTE EL SEPBLAC DE PERSONAS Y CIUDAD, S.A. UNIPERSONAL

**A:** (NOMBRE O CODIGO DEL EMPLEADO COMUNICANTE)

**FECHA:**

(Marcar lo que proceda):

Tras el análisis de las operaciones comunicadas por Usted con fecha [ ] le confirmamos que:

Apreciando indicios y/o certeza de blanqueo de capitales y/o financiación del terrorismo, hemos procedido a comunicar dicha operación al SEPBLAC;

No apreciando indicios ni certeza de blanqueo de capitales, no hemos comunicado dicha operación al SEPBLAC, procediendo a archivar su comunicación.

Recibí: Firma del empleado comunicante

Copia a conservar por el Representante ante el SEPBLAC de la compañía

## **ANEXO X. Modelo de comunicación de operación sospechosa (f19-1)**

Sujeto Obligado:

Provincia:

Localidad:

Fecha de comunicación:

Nº de Registro:

Identificación de los intervinientes en las operaciones (titulares, autorizados, apoderados)

---

---

---

Conocimiento de los intervinientes en las operaciones

---

---

---

Descripción de las operaciones

---

---

---

Indicios de blanqueo de capitales

---

---

---

Gestiones y comprobaciones realizadas

---

---

---

Documentación remitida (relación de documentos que se adjuntan)

---

---

---

El Representante Interlocutor

## **Registro de modificaciones significativas del manual**