



## **CATALOGO EJEMPLIFICATIVO DE OPERACIONES DE RIESGO DE BLANQUEO DE CAPITALES EN LAS ACTIVIDADES DE PROMOCIÓN INMOBILIARIA, AGENCIA, COMISIÓN O INTERMEDIACIÓN EN LA COMPRAVENTA DE INMUEBLES**

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. En este sentido, se ofrecen ejemplos de operaciones susceptibles de estar particularmente vinculadas con el blanqueo de capitales, a efectos de que sean tenidos en cuenta por las entidades en la elaboración de su propia relación de operaciones, de conformidad con lo previsto en el apartado 2 del artículo 5 del Reglamento de la Ley 19/1993 de 28 de diciembre, sobre determinadas medidas de prevención del blanqueo de capitales, aprobado por el Real Decreto 925/1995, de 9 de junio y modificado por el Real Decreto 54/2005, de 21 de enero.

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.

La lista se dirige a facilitar ejemplos para la evaluación por parte de la empresa de sus posiciones de riesgo, en función de las características de los clientes, de los medios de pago utilizados o de las operaciones efectuadas. Esta evaluación ha de conducir, entre otros aspectos, **a la elaboración de una relación específica de operaciones para cada empresa**, a su adecuada difusión entre los empleados desde la alta dirección y a su periódica revisión. Estos aspectos constituyen elementos clave dentro de las medidas de prevención del blanqueo a adoptar por las empresas.

Si se aprecia la presencia de operaciones aparentemente vinculadas al blanqueo de capitales procedentes de las actividades señaladas en el artículo 1 del Reglamento de desarrollo de la Ley 19/1993, de 28 de diciembre y, en particular, si se aprecian operaciones complejas, inusuales o que no tengan un propósito económico o lícito aparente<sup>1</sup>, la entidad las examinará con especial atención, reseñando por escrito los resultados del examen.

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:

- 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.

Para la aplicación del presente documento es necesario hacer las siguientes consideraciones:

1º.- La Ley 19/1993 y el Reglamento que la desarrolla sólo contemplan la comunicación de operaciones sospechosas y la comunicación mensual obligatoria. No existe cobertura legal para efectuar otro tipo de comunicaciones.

2º.- Respecto a la comunicación de operaciones sospechosas, la Ley 19/1993 exige que existan indicios o certeza de que estas estén relacionadas con el blanqueo de capitales procedente de delitos castigados con una pena superior a tres años.

3º.- Por último, resulta igualmente conveniente recordar que las comunicaciones que realicen al Servicio Ejecutivo de la Comisión de Prevención del Blanqueo de Capitales e Infracciones Monetarias (SEPBLAC) en virtud de lo dispuesto en el apartado 1(b) del artículo 16 del Reglamento de la Ley 19/1993, de 28 de diciembre, habrán de contener en todo caso la información y los datos exigidos en el apartado 4 del artículo 7 de dicho Reglamento, es decir:

---

<sup>1</sup> “A tal fin, el procedimiento interno de cada sujeto obligado determinará expresamente qué operaciones deben reputarse complejas, inusuales o sin propósito económico o lícito.” (artículo 16.1 (b) en relación con los artículos 5 y 11, todos ellos del Reglamento de la Ley 19/1993, de 28 de diciembre)

- a) Relación e identificación de las personas físicas o jurídicas que participan en la operación y el concepto de su participación en ella.
- b) La actividad conocida de las personas físicas o jurídicas que participan en las operaciones y la correspondencia entre la actividad y las operaciones realizadas.
- c) Relación de las operaciones 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, etc.
- d) Las gestiones realizadas por los sujetos obligados comunicantes para investigar las operaciones comunicadas.
- e) Exposición de las circunstancias de toda índole de las que pueda inferirse el indicio o certeza de vinculación con el blanqueo de capitales o que pongan de manifiesto la falta de justificación económica, profesional o de negocio para la realización de las actividades.
- f) Cualesquiera otros datos relevantes para la prevención del blanqueo de capitales que el Servicio Ejecutivo determine en el ejercicio de sus competencias.

### ***Indicadores y ejemplos:***

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

##### **A.1 Personas físicas**

- a. Operaciones en las que intervengan personas domiciliadas en paraísos fiscales o territorios de riesgo, cuando el medio de pago utilizado por los mismos, reúna alguna de las características de los incluidos entre las operaciones de riesgo, detalladas en este mismo documento.
- b. Operaciones que se realicen a nombre de menores de edad, personas mayores de 70 años o que presenten signos de discapacidad mental o con evidentes indicios de falta de capacidad económica para tales adquisiciones.
- c. Operaciones en las que intervengan personas que ocupen o hayan ocupado puestos políticos preeminentes, altos cargos o asimilados en países generalmente no democráticos, incluyendo su entorno familiar próximo.
- d. Operaciones en las que intervengan personas que están procesadas o condenadas por delitos o resultase ser público o notorio o se tuviera sospecha de su presunta relación con actividades delictivas, siempre que las mismas permitan un enriquecimiento ilícito y que puedan ser 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.).

- e. 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.
- f. 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**

- a. 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.
- b. Operaciones en las que intervengan personas jurídicas, de reciente constitución, cuando el importe es elevado con relación a su patrimonio.
- c. Operaciones en las que intervengan personas jurídicas cuando no parezca que exista relación entre las características de la operación y la actividad realizada por la empresa compradora o bien no realice ninguna actividad.
- d. Operaciones en las que intervengan personas jurídicas cuyos propietarios ocupen o hayan ocupado puestos políticos preeminentes, altos cargos o asimilados en países generalmente no democráticos, incluyendo su entorno familiar próximo.
- e. Operaciones en las que intervengan Fundaciones, Asociaciones Culturales y Recreativas y en general, entidades sin ánimo de lucro, cuando no correspondan las características de la operación con los objetivos de la entidad.
- f. Operaciones en las que intervengan personas jurídicas, que aun estando registradas en España están constituidas principalmente por ciudadanos extranjeros o no residentes en España.
- g. Operaciones en las que intervengan personas jurídicas con domicilio desconocido o de mera correspondencia (p.e. apartado de correos, sedes compartidas, despachos profesionales), o con datos supuestamente falsos o de probable no certeza.
- h. Varias operaciones en las que participa un mismo interviniente. Así como aquellas realizadas por grupos de personas jurídicas que puedan estar relacionadas entre sí (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.).

- i. 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:**

- a. Operaciones en las que existan indicios o certeza de que los intervinientes, no actúan por cuenta propia, intentando ocultar la identidad del cliente real.
- b. Operaciones que se inician a nombre de una persona y que se formalizan finalmente a nombre de un tercero. (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.).
- c. 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.
- d. 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.).
- e. Operaciones en los 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:**

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

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

- a. Operaciones en las que existen entregas de efectivo o instrumentos negociables en los que no quede constancia del verdadero pagador (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.
- b. Operaciones en las que se solicita el fraccionamiento del pago, en periodos muy cortos de tiempo.
- c. Operaciones en las que existan dudas de la veracidad de los documentos aportados para la obtención de préstamos.
- d. Operaciones en las que se hayan obtenido o se intenten obtener préstamos con garantías constituidas en efectivo o dichas garantías se encuentren depositadas en el extranjero.
- e. Operaciones financiadas con fondos procedentes de países considerados como paraísos fiscales o territorios de riesgo, según la legislación de prevención de blanqueo de capitales, independientemente de que el cliente sea o no residente en dichos países.
- f. Operaciones en las que se produzcan asunción de deudas por parte del comprador, que se consideren significativas con respecto al valor del bien. Se podrán excluir las operaciones en las que se trate de subrogaciones de préstamos hipotecarios, otorgados a través de entidades registradas en España .

**C. Características de la operación:**

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

- b. Operaciones sobre unos mismos bienes o derechos, muy cercanas en el tiempo (p.e. compra e inmediata transmisión de bienes) y que suponen un incremento o disminución significativo del precio respecto al valor de adquisición.
- c. Operaciones que hayan formalizadas por un valor significativamente diferente (muy superior o inferior) al real de los bienes transmitidos
- d. Operaciones relativas a promociones inmobiliarias en municipios o zonas de alto riesgo a juicio de la propia empresa (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.).
- e. Operaciones formalizadas mediante contrato privado en los que no exista intención de elevarlo a público, o aunque dicha intención exista, no sea elevado finalmente.