

GRUPO REALIA Business, S.A.

**MANUAL DE PREVENCIÓN DE BLANQUEO DE CAPITAL
E INFRACCIONES MONETARIAS**

INDICE

INTRODUCCIÓN	3
I. CONCEPTO DE BLANQUEO	4
II. LEGISLACIÓN APLICABLE	5
III. AMBITO DE APLICACIÓN	9
IV. POLITICAS Y PROCEDIMIENTOS EN REALIA	10
1. Estructura organizativa	10
2. Política de Aceptación de Clientes	13
3. Política de Identificación y Conocimiento del Cliente	16
4. Conservación y Archivo de Documentos.....	19
5. Análisis y Detección de Operaciones Sospechosas	20
6. Comunicación de operaciones sospechosas	23
7. Filiales y sociedades participadas.....	25
8. Supervisión – Auditoría Interna.....	26
9. Formación.....	27
ANEXOS	28

INTRODUCCIÓN

El Grupo REALIA inició su trayectoria en el año 2001, producto de la integración del Patrimonio de FCC Inmobiliaria y del grupo Inmobiliario Caja Madrid.

REALIA es un Grupo Inmobiliario diversificado con presencia en todas las áreas de actividad del mercado, principalmente en dos: el negocio patrimonial y la promoción de viviendas y gestión de suelo

Como respuesta a la creciente preocupación de la comunidad internacional por el problema del blanqueo de capitales, numerosos países de todo el mundo están aprobando o perfeccionando sus leyes en esta materia, reconociendo la importancia de la lucha contra el blanqueo de capitales por afectar a aspectos esenciales de la vida social.

Así, el Grupo REALIA entiende que la mejor forma de cumplir su compromiso es el establecimiento de normas y procedimientos internos eficaces que tiendan a:

- Desarrollar la actividad inmobiliaria conforme a rigurosas reglas y al ordenamiento vigente.
- Implantar normas de actuación y sistemas de control y de comunicación a fin de impedir ser utilizada para el blanqueo de capitales.
- Garantizar que todos sus empleados observen las políticas y procedimientos de "Conocer a su cliente".
- Cumplir estrictamente las leyes contra el blanqueo de capitales.

Sólo mediante el compromiso de todos los directivos y empleados del Grupo REALIA se puede garantizar que los productos que se comercializan y los servicios que se prestan no puedan ser utilizados en el ámbito del blanqueo de capitales.

Esta política y las normas que desarrolla son de obligado cumplimiento para toda la actividad inmobiliaria del Grupo.

I. CONCEPTO DE BLANQUEO

El blanqueo de capitales es la participación en cualquier operación que tenga como finalidad el ocultar o disfrazar la naturaleza u origen de los fondos procedentes de cualquier tipo de participación delictiva en la comisión de un delito castigado con pena de prisión superior a tres (3) años.

De conformidad con lo dispuesto en la normativa aplicable, se entenderá por blanqueo de capitales la adquisición, utilización, conversión o transmisión de bienes que procedan de alguna de las actividades delictivas descritas en el párrafo precedente o de participación en las mismas, para ocultar o encubrir su origen o ayudar a la persona que haya participado en la actividad delictiva a eludir las consecuencias jurídicas de sus actos, así como la ocultación o encubrimiento de su verdadera naturaleza, origen, localización, disposición, movimientos o de la propiedad o derechos sobre los mismos, aun cuando las actividades que las generen se desarrollen en el territorio de otro Estado.

A todos los efectos de este Manual y de las políticas que lo motivan, así como de los procedimientos que lo desarrollen, se considera cubierta dentro del concepto de blanqueo de capitales la actividad de financiación del terrorismo. Por **“financiación del terrorismo”** hay que entender el suministro o la recogida de fondos, 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 cualquier acto terrorista.

Generalmente, el proceso de blanqueo consta de tres fases:

Colocación

Introducir el dinero en efectivo procedente de actividades delictivas en instituciones financieras o no financieras.

Encubrimiento

La desvinculación de los ingresos procedentes de una actividad delictiva respecto de su origen, mediante la utilización de diversas operaciones financieras o no financieras complejas.

Estas transacciones tienen como finalidad dificultar su control, ocultar el origen de los fondos y facilitar el anonimato de los mencionados ingresos procedentes de una actividad delictiva.

Integración

El retorno de los ingresos blanqueados al sector de la economía del que procedían o a otro sector diferente, pero con apariencia de legitimidad.

II. LEGISLACIÓN APLICABLE

Son diversas las normativas que afectan a la prevención del blanqueo de capitales a nivel internacional y nacional.

El Grupo REALIA, en su actividad de inmobiliaria, es sujeto obligado con arreglo al apartado 2, del artículo 2, de la ley de prevención del blanqueo de capitales 19/1993.

1. Disposiciones legales internacionales

Los instrumentos internacionales que se han utilizado como referencia para la elaboración de las leyes locales en la mayor parte de los países son:

- La Convención de las Naciones Unidas contra el Tráfico Ilícito de Estupefacientes y Sustancias Psicotrópicas, aprobada en Viena el 19 de diciembre de 1988 (“Convención de Viena”).
- La Declaración de Basilea, aprobada el 28 de diciembre de 1988, por el Comité de Basilea sobre Regulación y Supervisión Bancaria, en el que están representadas las diferentes autoridades nacionales de supervisión bancaria.
- El informe aprobado por el Grupo de Acción Financiera Internacional (GAFI) el 6 de febrero de 1990, en París, con 40 recomendaciones para prevenir el blanqueo de capitales, que fueron actualizadas en 1996.
- El Convenio del Consejo de Europa sobre Blanqueo, Identificación, Embargo y omiso de los Productos del

Delito, abierto a la firma el 8 de Noviembre de 1990 en Estrasburgo.

- La Directiva del Consejo de las Comunidades Europeas, (91/308/CEE), de 10 de junio de 1991, relativa a la prevención de la utilización del sistema financiero para el blanqueo de capitales.
- La Directiva del Parlamento Europeo y del Consejo, 2001/97/CE, de 4 de diciembre de 2001, por la que se modifica la Directiva 91/308/CEE del Consejo relativa a la prevención de la utilización del sistema financiero para el blanqueo de capitales.

2. Disposiciones legales en España

España ha transpuesto las Directivas 91/308/CEE y 2001/97/CE a nuestro ordenamiento jurídico por medio de:

- Ley 19/1993, de 28 de diciembre, sobre determinadas medidas de prevención del blanqueo de capitales.
- Ley 19/2003, de 4 de julio, sobre régimen jurídico de los movimientos de capitales y de las transacciones económicas con el exterior y sobre determinadas medidas de prevención de blanqueo de capitales.
- Real Decreto 925/1995, de 9 de junio, que desarrolla reglamentariamente las obligaciones descritas en la Ley 19/1993, en adelante, el RD 925/1995.

- Real Decreto 54/2005, de 21 de enero, por el que se modifica el Real Decreto 925/1995, de 9 de junio (Reglamento de la Ley 19/1993).

Completan la legislación española en materia de prevención del blanqueo de capitales las siguientes normas:

- La Ley 12/2003, de 21 de mayo, de prevención y bloqueo de la financiación del terrorismo.

Las obligaciones impuestas por la Ley 12/2003 en materia de prevención y bloqueo de la financiación del terrorismo se encuentran pendientes de desarrollo reglamentario, recogiendo en dicha norma una remisión en bloque a la normativa en vigor en materia de prevención del blanqueo de capitales.

- La Ley Orgánica 10/1995, de 23 de noviembre, que aprobó el Código Penal, tipifica el delito de blanqueo de capitales procedente de la comisión de delitos graves.
- Orden EHA 2619/2006, de 28 de julio, sobre determinadas obligaciones para los sujetos obligados que realicen actividad de cambio de moneda o gestión de transferencias con el exterior.

La Ley 19/1993, modificada en parte por la Ley 19/2003, define como blanqueo de capitales la adquisición, utilización, conversión o transmisión, así como la ocultación o encubrimiento de la naturaleza, origen, localización, disposición y movimientos de los bienes procedentes de cualquier tipo de participación delictiva en la comisión de un

delito castigado con pena de prisión superior a tres años (delitos graves).

Como ejemplo de delitos graves cabe mencionar el narcotráfico, el terrorismo, la delincuencia organizada, el robo, la estafa, el tráfico de seres humanos, el tráfico ilícito de armas, la corrupción, el delito fiscal, etc.

La legislación sobre prevención de blanqueo de capitales impone entre otras, a las entidades de actividad promotora e inmobiliaria, las siguientes obligaciones:

- Exigencia de identificación de los clientes y personas que deseen realizar operaciones, así como de las personas por cuenta de quienes actúan cuando existan indicios o certeza de que no lo hacen por cuenta propia.
- Examen especial de aquella operativa que pueda estar vinculada al blanqueo con independencia de su cuantía.
- Conservación de documentos acreditativos de las operaciones e identidad de los sujetos que las realicen durante un plazo de seis años.
- Comunicación, a través de los órganos internos que cada entidad designe, al Servicio Ejecutivo de la Comisión de Prevención del Blanqueo de Capitales e Infracciones Monetarias (SEPBLAC¹) adscrito al

¹ El SEPBLAC es un órgano de apoyo de la Comisión de Prevención del Blanqueo de Capitales e Infracciones Monetarias que, entre otras funciones, se encarga de supervisar la idoneidad de los procedimientos y órganos de control y comunicación establecidos por los sujetos obligados

Banco de España, de cualquier hecho u operación sobre el que existan indicios o certeza de su vinculación al blanqueo de capitales, así como facilitar la información requerida por el mismo.

- Abstención de ejecutar operaciones sospechosas sin efectuar previamente dicha comunicación, o su comunicación posterior inmediata, cuando la abstención no sea posible o pueda dificultar la persecución de los beneficiarios de la operación.
- Deber de no revelar al cliente o a terceros las operaciones comunicadas o el examen de su operativa.
- Establecimiento de órganos y procedimientos de control y comunicación internos por las entidades.
- Transmitir a los empleados de las entidades las exigencias derivadas de la Ley, a través de planes y cursos de formación.

El Reglamento de la Ley 19/1993 desarrolla las obligaciones descritas en la misma, definiendo los procedimientos de comunicación al Servicio Ejecutivo, los órganos y medidas de control interno de las entidades y la organización y funciones de las autoridades administrativas creadas específicamente para esta función. Las infracciones previstas en la Ley 19/1993 se clasifican en graves y muy graves, en función de la obligación incumplida, considerándose infracciones muy graves el incumplimiento de la obligación de confidencialidad o del deber de comunicación.

por la normativa en materia de prevención del blanqueo de capitales, así como la investigación y prevención de las infracciones administrativas.

La Ley 12/2003, de prevención y bloqueo de la financiación del terrorismo, además de las obligaciones anteriormente descritas, establece la de impedir la apertura de cuentas, bloquear fondos y abstenerse de ejecutar cualquier operación financiera con respecto a personas o entidades vinculadas a grupos u organizaciones terroristas, según los acuerdos que sean adoptados por la Comisión de Vigilancia de Actividades de Financiación del Terrorismo.

El incumplimiento de los deberes previstos en la Ley 12/2003 está considerado como infracción muy grave a los efectos del catálogo de sanciones establecidas en la Ley 19/1993.

La citada Ley 19/1993 establece las siguientes sanciones:

- Sanciones para la entidad, que pueden ir desde la amonestación a multa por importe de hasta el 5 por 100 de los recursos propios y revocación de la autorización administrativa para operar.
- Sanciones para los administradores y directivos, que pueden alcanzar hasta los 601.012,10 euros y separación del cargo e inhabilitación por un plazo máximo de diez años.

Independientemente, el Código Penal sanciona el delito de blanqueo de capitales con pena de prisión de seis meses a seis años y multa del tanto al triple del valor de los bienes. Si los hechos se realizasen por imprudencia grave, la pena es de prisión de seis meses a dos años y multa del tanto al triple.

Referidas a la actividad de los establecimientos de cambio de moneda y gestión de transferencias con el exterior distintos de las entidades de crédito:

- Real Decreto 2660/1998, de 14 de diciembre, que establece una regulación para este tipo de establecimientos, escalonando las exigencias de recursos materiales y de capital en función del tipo de operaciones a realizar, así como un régimen específico de supervisión y obligación de información y los procedimientos de autorización.
- Orden del Ministerio de Economía y Hacienda, de 16 de noviembre de 2000, que desarrolla el Real Decreto 2660/1998, de regulación de determinados aspectos del régimen jurídico de los establecimientos de cambio de moneda y gestión de transferencias con el exterior y sus agentes.

III. ÁMBITO DE APLICACIÓN

A efectos de definir el ámbito de aplicación subjetivo del presente Manual, conviene realizar las siguientes precisiones:

Dado el modelo de negocio definido por el Grupo REALIA (en el que las sociedades promotoras son constituidas para el desarrollo y ejecución de la promoción inmobiliaria correspondiente tras finalizar la cual, la sociedad es disuelta) y a fin de facilitar el procedimiento de actualización del presente Manual, las sociedades del Grupo REALIA a las que resulta de aplicación el presente Manual se enumeran en el **ANEXO X**.

Debe considerarse que en la estructura operativa de negocio de cada una de las Sociedades del Grupo REALIA, fundamentalmente "REALIA Business, S.A." (en adelante, la Sociedad) y sus delegaciones intervienen, en su caso, además de sus propios medios materiales y humanos, personas físicas o jurídicas independientes que desempeñan labores de colaboración empresarial (intermediación) con las mismas, entre los que podemos mencionar a título meramente enunciativo las Comercializadoras.

Además, el contenido del presente Manual resulta de aplicación a la totalidad de empleados de las Sociedades del Grupo REALIA que intervienen en las operaciones con clientes, en especial a los que desempeñan labores comerciales, de contabilidad y jurídicas.

Al objeto de dejar constancia documental del cumplimiento de la normativa en materia de prevención del blanqueo de capitales y salvaguardar eventuales responsabilidades de

las sociedades del Grupo REALIA, se adjuntan los siguientes Anexos al presente Manual:

- **ANEXO V** a suscribir por los empleados de las Sociedades del grupo REALIA en el que declaran haber recibido el presente Manual, conocer las obligaciones que les corresponden en esta materia y se comprometen a cumplirlas.
- **ANEXO VI** a suscribir con las Comercializadoras y demás colaboradores que sean sujetos obligados por la normativa en esta materia, asumiendo el compromiso de dar cumplimiento a las obligaciones que les resulten aplicables.

POLÍTICAS Y PROCEDIMIENTOS EN REALIA

1. Estructura organizativa

Haciendo uso de la facultad reconocida en el artículo 11 del RD 925/1995, la Sociedad ha optado por estructurar los procedimientos y órganos de control interno a nivel de Grupo de conformidad con el ámbito de aplicación descrito en el apartado III anterior.

En cumplimiento de la normativa aplicable, dentro de la estructura empresarial del Grupo REALIA la Sociedad ha conformado el Órgano de Control Interno y Comunicación (OCIC) con los siguientes componentes (los nombres y apellidos de las personas designadas se relacionan en el **ANEXO XI**:

- Un representante del Departamento Comercial de Servicios Centrales de Realia;
- Un representante del Departamento de Administración de Servicios Centrales de Realia;
- Un representante del Departamento de Informática y Sistemas de Realia;
- Un representante de la Asesoría Jurídica de Realia. Esta persona será igualmente el Representante del OCIC a efectos de comunicaciones con los diferentes empleados y sociedades del Grupo (en adelante, el Representante ante el Grupo REALIA).

- El Secretario General del Grupo REALIA. Esta persona será igualmente el Representante del OCIC ante el Servicio Ejecutivo (en adelante, el Representante ante el SEPBLAC).

El OCIC queda erigido como único responsable de las políticas y procedimientos de prevención del blanqueo de capitales del Grupo REALIA.

El OCIC se reunirá con una periodicidad mínima trimestral, dejando constancia escrita y aprobación formal de las reuniones.

Asimismo, las decisiones tomadas tendrán validez siempre que se encuentren presentes como mínimo 3 miembros del OCIC, siendo uno de ellos el Representante ante el Grupo REALIA.

En caso de producirse alguna falta de asistencia, ésta deberá quedar justificada.

Las decisiones tomadas en dichas reuniones, tendrán carácter de obligado cumplimiento para todo el Grupo.

Las funciones que el OCIC deberá cumplir son las siguientes:

- Definir las políticas y objetivos generales en materia de prevención del blanqueo de capitales.
- Implantar, controlar y comprobar el adecuado funcionamiento de los sistemas y medidas pertinentes de prevención del blanqueo de capitales en el Grupo REALIA.

- Realizar las comunicaciones al Servicio Ejecutivo establecidas en la normativa vigente.
- Examinar con especial atención las operaciones sospechosas que le sean comunicadas internamente por las Delegaciones o cualquiera de las Sociedades del Grupo REALIA, examen que conllevará la adopción de alguna de las siguientes decisiones:
 - Autorizar por escrito la realización de la operación al comunicante si considera que no es susceptible de obligada comunicación a los órganos administrativos competentes (SEPBLAC o Comisión de Vigilancia).
 - En caso contrario, deberá comunicar la incidencia al órgano administrativo competente de conformidad con los procedimientos que dichos órganos establezcan al efecto (se adjunta como **ANEXO VIII** el Formulario F19 relativo a la Comunicación de operaciones sospechosas al SEPBLAC), advirtiendo de dicha actuación al comunicante que le dio traslado de la incidencia, el cual deberá paralizar la ejecución o tramitación de la operación, sin revelar al solicitante, en ningún caso, los motivos de dicha paralización, ni la circunstancia de que se estén adoptando medidas respecto de esa operación en relación con su posible vinculación a actividades de blanqueo de capitales o financiación del terrorismo.
- Implantar alertas y controles, y gestionarlos adecuadamente.
- Realizar la gestión y coordinación del Informe anual.
- Velar por el cumplimiento de la política de conservación y archivo de la documentación.
- Estar informado y analizar todas las modificaciones legislativas y demás novedades que puedan afectar al Grupo en relación con las políticas y procedimientos de prevención del blanqueo de capitales, proponiendo las adaptaciones o reformas pertinentes, e informando a los empleados en su caso.
- Promover la prevención en el Grupo, enfatizando las responsabilidades legales existentes en esta materia.
- Colaborar en las acciones formativas sobre prevención de blanqueo de capitales que se lleven a cabo en el Grupo.
- En el ejercicio de sus funciones, el OCIC podrá requerir la actuación o colaboración de cualquier órgano o persona perteneciente a la estructura del Grupo, que estarán obligados a responder de forma diligente y veraz.
- Vigilar el correcto cumplimiento de las políticas y procedimientos definidos en este Manual por las Sociedades del Grupo REALIA, así como por las delegaciones, filiales y sociedades del Grupo domiciliadas en el extranjero que se dediquen a actividades de promoción inmobiliaria, agencia,

comisión o intermediación en la compraventa de inmuebles.

- Respecto a las sociedades extranjeras en concreto, el velará por el cumplimiento de la normativa en materia de prevención del blanqueo de capitales que les resulte de aplicación y, en caso de considerarlo necesario, instará a las sociedades extranjeras participadas por REALIA al cumplimiento del presente Manual.
- Evaluar anualmente los esfuerzos y el desempeño de la Entidad en sus acciones de prevención de blanqueo.

Respecto a las funciones asignadas al Representante ante el SEPBLAC de acuerdo al nombramiento aprobado por el Comité de Dirección de la Sociedad, son:

- El mantenimiento de una adecuada interlocución del Grupo con el SEPBLAC, siendo la persona encargada de realizar las comunicaciones al mismo.

Respecto a las funciones asignadas al Representante ante el grupo REALIA de acuerdo al nombramiento aprobado por el Comité de Dirección de la Sociedad, son:

- Analizar y canalizar las comunicaciones de operaciones potencialmente sospechosas procedentes de empleados o directivos, garantizando su confidencialidad y proporcionando acuse de recibo a la persona que los hubiese iniciado.
- Realizar las comunicaciones precisas con las sociedades del Grupo REALIA que se adhieran a la

política adoptada por la Sociedad en materia de prevención del blanqueo de capitales, así como con las sociedades participadas, incluso extranjeras.

- En cuanto a las sociedades del Grupo REALIA domiciliadas en el extranjero, el OCIC se asegurará de recoger la confirmación por parte de las mismas de que tienen en cuenta la normativa de prevención del blanqueo vigente en sus respectivos países.
- Atender las consultas de las delegaciones, filiales y sociedades del Grupo, así como de cualquiera de los departamentos relacionadas con aspectos de la prevención del blanqueo de capitales.

2. Política de Aceptación de Clientes

2.1 Clasificación de los clientes

La normativa vigente establece la obligatoriedad de establecer una política expresa de admisión de clientes, de tal forma que se establece una clasificación de los mismos en función de su riesgo de implicación en el blanqueo de capitales.

En este sentido, el Grupo ha establecido la siguiente categorización de clientes:

- Clientes no aceptados.
- Clientes sujetos a autorización.
- Resto de Clientes.

El Grupo considera cliente a la persona firmante del contrato de compraventa.

Por motivos de control del riesgo de blanqueo de capitales, en el Grupo REALIA no se aceptarán las siguientes categorías de clientes:

- Personas sobre las que se disponga de alguna información de la que se deduzca que pueden estar relacionadas con actividades delictivas.
- No proporcione la totalidad de documentación o información exigida por la normativa en esta materia.

- Casinos o entidades de apuestas no autorizadas oficialmente.

Las siguientes categorías de clientes sólo se aceptarán con la previa autorización del OCIC:

- Clientes relacionados con la producción o distribución de armas y otros productos militares.
- Casinos o entidades de apuestas debidamente autorizados.
- Casas de cambio, transmisores de dinero u otras entidades similares.
- Clientes que sean funcionarios públicos de alto nivel y sus familiares, y personalidades notorias que adquieran una vivienda lejos de su país de origen (PEP's). Tal condición quedará recogido en el formulario de ventas (**ANEXO II**), en la casilla específica a fin de que sea puesta en conocimiento del OCIC.
- No proporcione a la Sociedad un número de cuenta corriente de entidad bancaria autorizada para operar en la Unión Europea en el que domiciliar los pagos que se generarán en virtud de la operación solicitada, manifestando su voluntad de realizar los citados pagos en metálico.

2.2. Control de intervinientes

Las leyes y reglamentos emitidos por la Unión Europea son de obligado cumplimiento en todos los Estados Miembros. Entre los Reglamentos publicados por la Unión Europea, se encuentran aquellos relacionados con terroristas y / o personas con elevado riesgo de blanqueo, los cuales están dirigidos a impedir la puesta a disposición de las personas relacionadas de cualquier tipo de fondo o activo.

A partir de éstos, se ha conformado un listado de referencia de personas con las mencionadas características y que es al que se recurrirá en pro de evitar que las personas en él recogidas entren en el sistema financiero.

En Grupo REALIA se ha desarrollado un procedimiento informático para el contraste de datos en el momento de alta o modificación de datos de un cliente, entendiendo como cliente a los titulares firmantes del documento de reserva.

Las Sociedades del Grupo REALIA, con carácter previo al establecimiento de cualquier relación comercial de carácter inmobiliario deberán comprobar que las terceras personas tanto físicas como jurídicas no se encuentran incluidas en la lista oficial de terroristas y o personas con riesgo elevado de blanqueo de capitales de la Unión Europea.

A fin de proceder a realizar el contraste de manera automatizada, se ha descargado la mencionada lista y con la misma se ha creado una base de datos centralizada. Todo nuevo cliente dado de alta, será cotejado contra dicha base de datos.

A partir del mencionado listado, se han parametrizado en el sistema de gestión, las oportunas alertas de coincidencia de datos. Dicha alerta, se produce en el momento del alta de un cliente, en concreto por coincidencia de dos de los siguientes campos:

- Nombre.
- Apellidos.
- Fecha de nacimiento.
- DNI/CIF

Se considerará coincidencia a partir de tres campos coincidentes en el contraste contra lista UE. El contraste se realizará para los clientes dados de alta en el contrato de compraventa.

El proceso de alta queda paralizado de forma automática. De las alertas surgidas se generará un informe con carácter mensual, que será analizado por el Representante ante el Grupo REALIA.

No se dará de alta al cliente objeto de la alerta, salvo indicación en contra del Representante ante el Grupo REALIA.

En todo caso, se deberá dejar constancia por escrito de las investigaciones realizadas y de la correspondiente autorización, en su caso.

Con carácter mensual el Representante ante el Grupo REALIA comprobará si se han producido modificaciones en la lista.

La comprobación se realizará mediante acceso a la Web oficial de la unión europea:

http://europa.eu.int/comm/external_relations/cfsp/sanctions/list/consol-list.htm

En caso de producirse modificación o actualización alguna, el responsable introducirá los pertinentes cambios en la base de datos del grupo e informará al OCIC.

3. Política de Identificación y Conocimiento del Cliente

La base de cualquier sistema de prevención del blanqueo de capitales se encuentra en la identificación y conocimiento de los clientes, siendo de especial importancia en este aspecto el cumplimiento de las políticas internas por parte del Grupo REALIA.

Así, Grupo REALIA, en su actividad de promoción inmobiliaria está obligado a cumplir la normativa en materia de prevención del blanqueo de capitales y a adoptar las medidas oportunas con este objetivo.

En consecuencia, en todo caso, Grupo REALIA exigirá la presentación de los documentos acreditativos de la identidad de sus clientes, en el momento de entablar relaciones de negocio o de efectuar cualesquiera operaciones relacionadas con su actividad inmobiliaria.

De este modo, se exige para los distintos tipos de sujetos los siguientes documentos:

- Personas Físicas:
 - documento nacional de identidad, o
 - permiso de residencia expedido por el Ministerio de Interior, o
 - pasaporte o documento de identificación válido en el país de procedencia que incorpore fotografía de su titular.

Todo lo anterior, sin perjuicio de la obligación que proceda de comunicar el número de identificación fiscal

(NIF o el número de identificación de extranjeros (NIE), según los casos, de acuerdo con las disposiciones vigentes.

En su caso, se deberán acreditar los poderes de las personas que actúen en su nombre.

- Personas Jurídicas:
 - deberán presentar documento fehaciente acreditativo de su denominación, forma jurídica, domicilio social, sin perjuicio de la obligación que proceda de comunicar el número de identificación fiscal (NIF), como pueden ser la escritura de constitución, de adaptación de estatutos sociales, etc.

Asimismo se deberán acreditar los poderes de las personas que actúen en su nombre.

3.1 Procedimientos internos para la identificación de los clientes

La identificación del cliente soportada en los documentos acreditativos correspondientes se realizará en el momento de la firma del contrato de reserva y se ratificará en la posterior formalización del contrato privado compra-venta. Se verificará y/o registrarán los siguientes datos:

1. Nombre y apellidos del cliente.
2. Poderes de representación, en su caso.
3. Domicilio.

4. Actividad profesional o empresarial actual. Se recogerá en todo caso el dato de actividad profesional o empresarial del cliente.
5. DNI.
6. Estado civil.

En todo caso deberá comprobarse la validez de los documentos proporcionados así como que los datos cumplimentados por el solicitante en el formulario de reserva coinciden con los que se desprenden de las copias de la documentación anteriormente mencionada y, en caso contrario, solicitar las aclaraciones oportunas.

Si se tratase de una solicitud efectuada por un cliente que ya lo es de REALIA por haber realizado con carácter previo otra operación con la Sociedad, únicamente se requerirá que el encargado de tramitar la nueva solicitud de contratación, confirme que los datos que figuran en el expediente del cliente no se han modificado.

La correcta identificación de los titulares, a lo largo del proceso de compraventa, es de gran importancia para la detección de posibles cambios de titular desde el contrato de arras hasta el proceso de escritura. Así como la necesidad de comprobar que los titulares de los distintos contratos son los mismos titulares de los cheques entregados y de las transacciones realizadas.

Asimismo, a la hora de proceder a los diferentes pagos, y en concreto, para la entrega del importe en concepto de reserva, se recogerá la forma de pago efectiva del cliente.

Una vez obtenidos los anteriores datos y documentos de identificación del cliente, en caso de que surja cualquier

incidencia en el proceso de identificación, deberá dar cuenta del hecho al Representante ante el Grupo REALIA, al objeto de que decida si es precisa la realización de un examen con especial atención de la operación por razón de la identidad del cliente por el OCIC.

3.2 Agentes colaboradores

En las relaciones comerciales establecidas con las Comercializadoras o cualquier otro agente colaborador, deben formalizarse a través de contratos de comercialización elaborados por el correspondiente Departamento Jurídico. Estos contratos deberán contener, en todos los casos, cláusulas de salvaguarda sobre prevención de blanqueo de capitales establecidas a tal efecto y, en particular, las obligaciones de identificación y conocimiento de los clientes y el compromiso de comunicar al Grupo cualquier hecho u operación respecto al que exista indicio o certeza de que está relacionada con estas materias.

Respecto de las relaciones de comercialización ya establecidas debe procederse a la revisión o actualización de los correspondientes contratos mediante su modificación o suscripción del **ANEXO VI**.

Con carácter previo a la formalización de un nuevo modelo de contrato se remitirá copia al Representante ante el Grupo REALIA en materia de prevención del blanqueo de capitales del Grupo REALIA, al objeto de que los revise y compruebe que se ajustan a lo dispuesto en el presente Manual y en sus anexos. Igualmente deberá remitirse al Representante ante el Grupo REALIA en caso de que se pretenda modificar la Cláusula relativa a las medidas de prevención de blanqueo de capitales.

En el **ANEXO II** del presente Manual se adjunta el formulario de identificación y conocimiento del cliente a rellenar por los comerciales y en todo caso para los nuevos clientes del Grupo. Dicho formulario deberá ir firmado por el comercial y fechado.

4. Conservación y Archivo de Documentos

La documentación exigida por la normativa aplicable que las Sociedades del Grupo REALIA recojan de sus clientes deberá conservarse, como mínimo, a estos efectos, durante un plazo de seis (6) años, a contar desde el día en que finalicen las relaciones con un clientes, para el caso de los documentos de identificación, y desde el día de la ejecución de cada operación, para el caso de los documentos que acrediten la realización de las mismas.

A este respecto, no debemos olvidar que los datos identificativos de carácter personal recogidos y archivados por las Sociedades del Grupo REALIA, en cumplimiento de las disposiciones legales que nos ocupan, deberán ser tratados en todo caso respetando las disposiciones legales vigentes en materia de protección de datos de carácter personal y en especial lo dispuesto en la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal, así como la posibilidad de que otras normas legales puedan exigir la conservación de los datos recogidos durante un período superior de tiempo.

Para ello se ha habilitado un archivo específico bajo custodia del OCIC.

El mencionado archivo debe contener:

- El Manual de procedimientos de prevención del blanqueo de capitales.
- Normativa en materia de prevención del blanqueo de capitales en vigor.

- Materiales de las sesiones de formación junto con las hojas de asistencia y evaluaciones de los asistentes.
- Las actas de las reuniones del OCIC.
- Comunicaciones internas de operaciones sospechosas o de cualquier otra incidencia detectada en materia de prevención del blanqueo de capitales.
- Las comunicaciones realizadas al SEPBLAC (comunicaciones de nombramiento de cargos, comunicaciones de operaciones sospechosas, respuestas a los requerimientos del citado Servicio Ejecutivo).
- Requerimientos del Servicio Ejecutivo.
- Documentación relacionada con la prevención de Blanqueo de Capitales que el OCIC considere oportuno archivar.

El responsable de la custodia y actualización de la documentación será el OCIC.

5. Análisis y Detección de Operaciones Sospechosas

Una vez identificado el cliente que desea iniciar una transacción con el Grupo REALIA sin que se haya producido ninguna incidencia relativa a su identificación, la persona que ha establecido contacto con el cliente deberá analizar las propias características de la operación solicitada con la finalidad de evaluar si pudiera presentar algún indicio de que pudiera estar relacionada con actividades de blanqueo de capitales o financiación del terrorismo.

Tal y como establece el artículo 5 del RD 925/1995, *los sujetos obligados examinarán con especial atención toda operación compleja, inusual o que no tenga un propósito económico o lícito aparente, reseñando por escrito los resultados del examen. A tal fin, el procedimiento interno de cada sujeto obligado determinará expresamente qué operaciones deben reputarse complejas, inusuales o sin propósito económico o lícito.*

En este sentido, Grupo REALIA ha implantado un sistema específico con el objetivo de controlar y analizar las operaciones que puedan ser susceptibles de blanqueo de capitales.

El sistema consiste en una serie de alertas parametrizadas en la herramienta de gestión de ventas para los siguientes casos:

1. Alta de titulares:

- Venta de bienes inmuebles a clientes residentes en Paraísos Fiscales o no cooperantes de acuerdo con el RD

54/2005 y enumerados en el **ANEXO I** del presente Manual.

- Cambios en los titulares en los procesos de firma de contratos (Contratos de Arras, Contrato de compraventa, Escritura). Para ellos ha establecido una alerta por cruce de listados de firmantes.

Este primer tipo de alertas se dará a nivel de Delegación. Se emitirán informes mensuales que los responsables de cada Delegación en cada caso analizarán a fin de determinar si la alerta constituye un riesgo de blanqueo real, o no, indicando, en todo caso, el motivo que permitió la decisión:

- Normal: la relación entre los titulares queda justificada. Se considerará justificada en caso de tratarse de relación familiar de primer nivel, o bien de compañero sentimental o bien de una relación laboral o legal probada (véase, abogado, representante, empleado de la empresa, etc.)
- Comunicar: la relación no es directa. Se comunicará a través del formulario de comunicación interna al OCIC. (**ANEXO IV**)

En caso de que el responsable considere urgente el estudio de la alerta, lo deberá comunicar inmediatamente al OCIC.

2. Operaciones para un mismo cliente:

- En el caso de venta de bien principal (vivienda, local, nave, etc.), se estudiarán aquellos casos en los que un

mismo cliente compre 3 unidades o más en la misma promoción.

- Serán estudiadas las ventas, de bienes principales, superiores a 5 unidades en más de una promoción.
- En el caso de los anejos (garajes, trasteros, etc.), se estudiarán aquellos casos en los que un mismo cliente compre 5 unidades o más en la misma promoción, siempre que no se adquieran simultáneamente inmuebles principales.

Asimismo cuando se trate de la compra de 6 bienes inmuebles de distinta naturaleza, no se considerará sospechoso. Por ejemplo, la compra de 2 bienes principales y 4 anejos (por ejemplo, 2 garaje y 2 trastero) no hace sospechoso a un cliente.

- Pago de altos importes en efectivo. Alertas para pagos superiores a 30.000 €.

Además de los mencionados parámetros sistematizados se tendrán en cuenta las operaciones descritas en el catálogo de operaciones que, teniendo en cuenta las propias operaciones que realiza Realia, podrían ser consideradas sospechosas (**ANEXO III** de este Manual).

Las operaciones sospechosas podrán detectarse en cualquiera de las fases de la relación comercial con el cliente de la Sociedad, incluso, una vez concertado el vínculo contractual o pre-contractual de una operación aparentemente sin vinculación alguna con el blanqueo de capitales y/o la financiación del terrorismo, pueden darse determinadas circunstancias que determinen la **aparición de nuevos indicios** de esa vinculación (i.e. solicitud del

cliente de modificar las condiciones de pago inicialmente acordadas por el pago en metálico o pago anticipado, solicitud del mismo cliente de la realización de nuevas operaciones en un volumen no acorde con sus circunstancias concretas, modificación de circunstancias personales o de pago respecto de los inicialmente comunicados, etc.).

Ante esta situación, el responsable de la operación deberá examinar las nuevas circunstancias siguiendo los criterios establecidos en el presente Manual y sus Anexos indicativos de que una operación sea susceptible de encontrarse vinculada al blanqueo de capitales o financiación del terrorismo y en caso de que así se considere, comunicar tal hecho al Representante de la Sociedad.

Del mismo modo, deberá prestarse especial atención a los supuestos de **cesión del contrato privado** de compraventa, de conformidad con el siguiente detalle:

En aquellos supuestos en que un cliente que ha suscrito un contrato privado o de reserva con el Grupo REALIA desee ceder su posición contractual en el negocio jurídico a otra persona física o jurídica, siempre que dicha cesión resulte posible, deberá considerarse al cesionario como un nuevo solicitante, esto es, deberán seguirse respecto del nuevo sujeto la totalidad de trámites establecidos en el procedimiento de control interno previsto en el presente Manual, en especial por lo que respecta a los trámites de identificación del nuevo solicitante.

Mensualmente el Representante ante el Grupo REALIA del OCIC, estudiará las alertas recibidas a fin de estimar si:

- Procede autorizar al comunicante la realización de la misma ya que no consideran que exista riesgo de blanqueo, operación “DESESTIMADA”, ó si
- la operación ha de ser trasladada al OCIC, “COMUNICAR A OCIC”.

En todo caso, deberá quedar constancia (en archivo electrónico o en archivo físico) de los análisis realizados, tanto por la Sociedad, Delegación o empleado que haya detectado la operación sospechosa, como por el Representante ante el Grupo REALIA del OCIC, con carácter mensual.

Del análisis realizado por el OCIC pueden resultar las siguientes conclusiones:

- **“ARCHIVAR”**. La operación no es sospechosa y por tanto procede autorizar al comunicante la realización de la misma ya que no consideran que exista riesgo de blanqueo.
- **“COMUNICAR AL SERVICIO EJECUTIVO”**. La operación sí resulta sospechosa. En caso de que del análisis realizado resulte una operación “inusual o sospechosa”, la persona encargada del análisis, lo comunicará de manera inmediata al Servicio Ejecutivo mediante la cumplimentación del formulario específico F_19 dispuesto por el Servicio Ejecutivo.
- **“AMPLIAR INVESTIGACIÓN”**. Puede darse el caso de que los indicios aportados no dejen clara la decisión a adoptar respecto a la operación sospechosa. En este caso puede dejarse el expediente en estado de seguimiento, de manera que en el transcurso de tiempo hasta la próxima reunión del OCIC se amplíen los datos

relativos al conocimiento del cliente y otros aspectos que el OCIC pudiera determinar a fin de poder cerrar el expediente en dicha reunión.

Tal y como se detalla en el siguiente apartado 6 del presente Manual, el Representante del OCIC, que centralizará la recepción de comunicaciones de operaciones sospechosas de estar vinculadas con el blanqueo de capitales, deberá examinarlas mensualmente con el objeto de determinar si:

- Procede autorizar al comunicante la realización de la misma ya que no considera que exista riesgo de blanqueo, ó
- la operación ha de ser trasladada al OCIC.

En todo caso, deberá informarse por escrito al comunicante de la incidencia, conforme al modelo de comunicación interna que se acompaña como Anexo IV al presente documento, de la decisión final que se adopte.

6. Comunicación de operaciones sospechosas

6.1 Operaciones sospechosas

La normativa establece la obligación de comunicar inmediatamente cualquier hecho u operación respecto al que exista indicio o certeza de que está relacionado con el blanqueo de capitales procedentes de las actividades señaladas en el apartado 1 del presente Manual, así como cualquier circunstancia relacionada con dichos hechos u operaciones que se produzca con posterioridad.

Todos los empleados del Grupo REALIA quedan sujetos a esta obligación.

6.2 Procedimiento de comunicación interna

Para la comunicación interna de dichas operaciones el empleado deberá enviar al Representante del OCIC, el formulario específico creado al efecto y que se adjunta en el **ANEXO IV** de este documento. En él se recogen los siguientes campos de información a completar por el empleado:

- Relación e identificación de las personas implicadas.
- Actividad conocida de las mismas.
- Relación de operaciones objeto de sospecha.
- Las gestiones realizadas por el empleado para investigar las operaciones sospechosas.

Una vez comunicadas al Representante ante el Grupo REALIA del OCIC, éste analizará la operación en cuestión y decidirá si se trata de una operación no sospechosa, en cuyo caso se podrá seguir adelante con la operación, o si, por el contrario, se trata de una operación de riesgo, en cuyo caso dará traslado de la misma al OCIC para su análisis. En ambos supuestos se dará traslado al comunicante, por escrito, de la decisión adoptada por el Representante ante el Grupo REALIA del OCIC.

Una vez comunicada al OCIC, éste analizará la operación en cuestión y evaluará la comunicación o no al Servicio Ejecutivo.

Analizada la incidencia, el OCIC deberá devolver el impreso en que se realizó la comunicación al comunicante inicial conteniendo la respuesta a la misma y su firma. El comunicante inicial actuará de conformidad con la respuesta obtenida y procederá al archivo del impreso de comunicación en el expediente del cliente junto con el resto de documentación del mismo.

Las comunicaciones no realizadas según este procedimiento se tendrán por no efectuadas, serán devueltas a su emisor para su formulación por el procedimiento establecido al efecto y generarán responsabilidad personal del comunicante por los eventuales incumplimientos de la normativa vigente en la materia que se puedan derivar de la falta de realización de la comunicación.

En caso de urgencia, podrá comunicarse la operación directamente al Servicio Ejecutivo, sin someterla a evaluación del OCIC, ratificándose en la reunión posterior a dicha comunicación.

Las sociedades del Grupo REALIA y sus delegaciones atenderán todo requerimiento de información que se realice desde el OCIC, ya sea directamente, o a través de su Representante ante el Grupo REALIA.

En todo caso se informará al empleado comunicante del curso dado a su comunicación mediante acuse de recibo remitido al mismo mediante remisión de la comunicación interna junto con la decisión.

6.3 Requerimientos del Servicio Ejecutivo

Los requerimientos de información que realice el SEPBLAC al Grupo REALIA deberán ser contestados por el Representante ante el SEPBLAC, dentro del plazo establecido para ello, en cada caso.

Para dar respuesta a dichos requerimientos, el Representante ante el SEPBLAC o el propio OCIC podrán solicitar información a cualquier miembro del Grupo, quien deberá colaborar de la mejor manera posible en la obtención de la misma.

6.4 Deber de confidencialidad

REALIA y cuantas personas o entidades estén relacionadas con la aplicación del presente Manual deberán guardar el más absoluto secreto en relación con cualquier actuación que se desarrolle en el marco del cumplimiento de la normativa aplicable en materia de prevención del blanqueo de capitales y prevención y bloqueo de la financiación del terrorismo, en especial en relación al solicitante de la operación.

Durante todo el proceso de comunicación, tal y como establece el artículo 10 del RD 925/1995, se mantendrá la confidencialidad de la investigación, no comunicando en ningún caso al cliente que está siendo investigado, ni a terceros.

6.5 Deber de abstención

De acuerdo con el deber de abstención recogido en el artículo 9 del RD 925/1995, en caso de que el empleado tenga certeza de que la operación se encuentra vinculada al blanqueo de capitales, se abstendrá de ejecutar la misma, sin haber efectuado previamente la comunicación al SEPBLAC.

No obstante, cuando dicha abstención no sea posible o pueda dificultar la persecución de los beneficiarios de la operación, los sujetos obligados podrán llevarla a cabo efectuando la comunicación inmediatamente después de la ejecución.

7. Filiales y sociedades participadas

Respecto a las filiales y sociedades participadas, el Grupo REALIA se ha cerciorado de que las mismas observan la legislación relativa a la prevención del blanqueo de capitales en sus respectivos países, el OCIC se asegurará a través de una declaración firmada por los respectivos órganos facultados de las mencionadas filiales o sociedades participadas (sobre las que tengan control efectivo) que en el desarrollo de su actividad tienen en cuenta la normativa vigente en sus respectivas jurisdicciones en materia de prevención del blanqueo de capitales. El modelo de declaración se incluye en el **ANEXO IX** del presente manual.

En dicha declaración y para los clientes efectivos de REALIA, ésta se asegurará de que se aplican los procedimientos específicos de identificación y conocimiento del cliente en materia de prevención del blanqueo de capitales.

8. Supervisión – Auditoría Interna

Los informes realizados se conservarán durante los seis (6) años posteriores a su emisión, quedando a disposición del Servicio Ejecutivo si así lo requiriera.

De conformidad con lo dispuesto en la citada norma, REALIA deberá encomendar la práctica del examen externo a personas que reúnan las condiciones académicas y de experiencia profesional que las hagan idóneas para el desempeño de la función, y no podrá encomendar la práctica del examen externo a aquellas personas físicas que les hayan prestado o presten cualquier otra clase de servicios retribuidos durante los tres años anteriores o posteriores a la emisión del informe.

Anualmente el evalúo sobre la efectividad operativa del procedimiento y Órgano de Control será realizado por el auditor externo seleccionado.

9. Formación

El Grupo REALIA está obligado a formar a sus empleados en materia de prevención del blanqueo de capitales.

Para ello, el Manual se ha enviado a todos los empleados de las Sociedades del Grupo REALIA así como al personal responsable en el resto de sociedades participadas afectadas que puntualmente puedan realizar actividad inmobiliaria, conservando constancia documental de la entrega de conformidad con lo dispuesto en el **ANEXO V** del presente Manual.

Adicionalmente, se ha reforzado el conocimiento de la materia a través de cursos presenciales, cuya lista de asistentes, materiales utilizados y evaluaciones realizadas se conservan según la política de archivo establecida en el presente Manual.

El plan de formación diseñado a tal efecto está dirigido a los empleados del Grupo.

El curso es presencial y consta de los siguientes apartados:

- a. Introducción a la normativa legal
- b. Estructura organizativa establecida en el Grupo REALIA.
- c. Políticas y procedimientos de aceptación e identificación y conocimiento de clientes.
- d. Procedimientos de análisis y detección de operaciones sospechosas.

e. Procedimiento de comunicación interna.

f. Aplicación práctica: Operaciones sospechosas tipo, casos de ejemplo.

Se controlará la asistencia a dichos cursos presenciales mediante registros de firmas, reubicando en otras sesiones a aquellos que no puedan acudir a la convocatoria asignada.

Se evaluará el aprovechamiento del curso, a través de una prueba escrita al final del mismo. En caso de no superar dicha prueba, el empleado deberá repetir el curso.

Para aquellos empleados que no puedan asistir a la formación presencial, se les reubicará en otra sesión.

La comunicación de las novedades legislativas que afecten al Grupo se realizará a través de circulares, actualizando y adaptando el Manual a cuantas modificaciones y sugerencias se efectúen como consecuencia de dichas novedades.

ANEXOS

ANEXO I: RELACIÓN DE PARAÍDOS FISCALES

ANEXO II: FORMULARIO DE VENTAS

ANEXO III: CATÁLOGO EJEMPLIFICATIVO DE OPERACIONES
SOSPECHOSAS EN EL SECTOR INMOBILIARIO

ANEXO IV: FORMULARIO DE COMUNICACIÓN INTERNA

ANEXO V: MODELO DE DECLARACIÓN/ RECIBÍ A FIRMAR POR LOS
EMPLEADOS y/o COLABORADORES

ANEXO VI: MODELO DE CLÁUSULA A INCORPORAR EN LOS
DOCUMENTOS CONTRACTUALES QUE REGULAN LAS RELACIONES
COMERCIALES CON API ´S Y OTROS SUJETOS OBLIGADOS

ANEXO VII: MODELO DE ACUERDO A ADOPTAR POR EL CONSEJO DE
ADMINISTRACIÓN DE LAS SOCIEDADES DEL GRUPO REALIA

ANEXO VIII: FORMULARIO F19 DE COMUNICACIÓN DE OPERACIONES
SOSPECHOSAS AL SEPBLAC

ANEXO IX: MODELO DE DECLARACIÓN A SUSCRIBIR POR LOS
ÓRGANOS DE ADMINISTRACIÓN DE LAS SOCIEDADES PARTICIPADAS
POR REALIA

ANEXO X: SOCIEDADES SOBRE LAS QUE APLICA EL MANUAL

ANEXO XI: IDENTIFICACIÓN DE LOS MIEMBROS DEL OCIC

ANEXO I**RELACIÓN DE PARAÍOS FISCALES**

El Real Decreto 1080/1991, de 5 de Julio, establece la relación de países y territorios que desde el punto de vista español cabe dar consideración de paraíso fiscal y que en la actualidad es la siguiente:

- | | |
|---------------------------------|--------------------------------|
| 1. Principado de Andorra. | 25. Islas Marianas. |
| 2. Antillas Holandesas. | 26. Islas Mauricio. |
| 3. Aruba. | 27. Montserrat. |
| 4. Emirato de Bahrein. | 28. República de Nauru. |
| 5. Sultanato de Brunei. | 29. Islas Salomón. |
| 6. República de Chipre. | 30. San Vicente y Granadinas. |
| 7. Emiratos Árabes Unidos. | 31. Santa Lucía. |
| 8. Gibraltar. | 32. Trinidad y Tobago. |
| 9. Hong-Kong. | 33. Islas Turk y Caicos. |
| 10. Anguilla. | 34. República de Vanuatu. |
| 11. Antigua y Barbuda. | 35. Islas Vírgenes Británicas. |
| 12. Las Bahamas. | 36. Islas Vírgenes EE.UU. |
| 13. Barbados. | 37. Reino de Jordania. |
| 14. Bermuda. | 38. República Libanesa. |
| 15. Islas Caimanes. | 39. República de Liberia. |
| 16. Islas Cook. | 40. Liechtenstein. |
| 17. República Dominicana. | 41. Luxemburgo. |
| 18. Granada. | 42. Macao. |
| 19. Fiji. | 43. Mónaco. |
| 20. Islas de Guernsey y Jersey. | 44. Sultanato de Omán. |
| 21. Jamaica. | 45. República de Panamá. |
| 22. República de Malta. | 46. República de San Marino. |
| 23. Islas Malvinas. | 47. República de Seychelles. |
| 24. Isla de Man. | 48. Singapur. |

ANEXO II

FORMULARIO DE VENTAS



1. DESCRIPCIÓN DE LA VENTA

UBICACIÓN-LOCALIDAD	
PROVINCIA	

UNIDADES COMERCIALES - DESCRIPCIÓN		IMPORTE TOTAL EUROS (con IVA)
VIVIENDA		
GARAJE		
TRASTERO		
OTROS		
TOTAL		

PERSONAS FISICAS					
APELLIDOS, NOMBRE					
IDENTIFICACION		DN	PASAPORTE	NE	
ACTIVIDAD		NO TRABAJA	CUANTA AJENA	CUENTA PROPIA	
		SECTOR			
ACTUA EN NOMBRE DE 3º PERSONAS			SI	NO	
DOCUMENTO QUE ACREDITE PODER DEL REPRESENTANTE			SI	NO	
PERSONAS POLITICAMENTE EXPUESTAS			SI	NO	

PERSONAS JURIDICAS					
NOMBRE					
IDENTIFICACIÓN	CIF	ESCRITURA DE CONSTITUCION			
SECTOR DE ACTIVIDAD					
REPRESENTANTES/APODERADOS (Apellidos, nombre)				PODERES	
				SI	NO

FECHA DEL CONTRATO	/ /
FECHA DE ELEVACIÓN A PÚBLICO	/ /

OBSERVACIONES Y COMENTARIOS

De conformidad con lo dispuesto en el Manual, el presente formulario de solicitud de datos de clientes y/o potenciales clientes personas físicas deberá incluir la preceptiva cláusula en materia de protección de datos de carácter personal. En este sentido, a continuación incluimos a efectos meramente orientativos un modelo de cláusula cuyo contenido deberá adaptarse a las circunstancias concretas del tratamiento de datos afectando por la Sociedad.

En cumplimiento de lo dispuesto en la Ley Orgánica 15/1999, de Protección de Datos de Carácter Personal, se le informa de que:

- Los datos personales facilitados en el presente formulario serán incluidos para su tratamiento estrictamente confidencial en un fichero con finalidades comerciales y de gestión de las relaciones con clientes y/o potenciales clientes, cuyo responsable es REALIA, S.A. (domiciliada en C/ _____).
- Asimismo, y en el supuesto de que, en ejecución de la relación comercial, sean facilitados a REALIA, S.A. datos de carácter personal de terceros personas, (indicar cliente) garantiza que está facultado legítimamente para facilitar los referidos datos y que ha procedido a informar a los interesados de dicha cesión de datos, facilitándole a tal efecto toda la información exigida por la legislación vigente en relación con REALIA, S.A. En caso de que no sea así, el cliente se compromete a responsabilizarse de cualquier infracción o multa que pueda serle impuesta a la Sociedad o a cualquiera de las compañías del Grupo REALIA derivadas de su incumplimiento de la normativa en materia de protección de datos de carácter personal.
- Puede ejercitar en los términos legales los derechos de acceso, modificación, cancelación y oposición de sus datos de carácter personal mediante carta dirigida a la dirección antes indicada, a la atención de (indicar persona encargada de centralizar las solicitudes de ejercicio de derechos: responsable de Seguridad, de Recursos Humanos, Administración, etc).

ANEXO III

CATÁLOGO DE OPERACIONES SOSPECHOSAS

INTRODUCCIÓN

Definición de operación sospechosa.- Se considera operación sospechosa cualquier operación que pueda estar aparentemente vinculada al blanqueo de capitales.

Objetivo del presente Catálogo.- El objetivo del presente Catálogo es facilitar a sus destinatarios la detección de las denominadas "operaciones sospechosas", mediante la creación de un listado de supuestos ante los que pueden encontrarse, teniendo en cuenta la actividad del Grupo, y que pueden ser susceptibles de esconder una operación vinculada al blanqueo de capitales.

No es un Catálogo "cerrado".- El presente Catálogo pretende mostrar una relación de supuestos reales ante los que podemos encontrarnos en nuestra actividad diaria como empresas dedicadas al sector inmobiliario. Sin embargo, no puede entenderse como una lista cerrada de supuestos sino, por el contrario, permanentemente abierta y actualizable con nuevos casos.

Una operación sospechosa no tiene porqué ser una operación vinculada al blanqueo de capitales.- El hecho de que una operación se encuadre en alguno/s de los supuestos que se describen más abajo no implica su vinculación al blanqueo. De hecho, podemos estar ante una operación que abarca varios supuestos de los considerados como "sospechos" y que sea perfectamente lícita.

Por ejemplo:

Un señor con domicilio en Gibraltar (paraíso fiscal) que va a comprar un piso a su hija de 17 años, que en un par de años va a ir a estudiar a Granada:

- El Cliente es un menor de edad, que no tiene recursos para afrontar el pago (la casa irá a nombre de la hija).
- Los fondos no vienen del Cliente (vienen de su padre).
- Está domiciliada en un paraíso fiscal (su domicilio habitual).

Nos encontramos ante una operación en la que existen 3 indicios de operación sospechosa, pero conociendo los antecedentes, al padre, etc., nos damos cuenta de que es una operación totalmente lícita.

Por tanto, para saber si estamos, o no, ante una operación susceptible de comunicación al SEPBLAC, es muy importante conocer lo más posible a los clientes.

SUPUESTOS DE OPERACIONES SOSPECHOSAS

- Operaciones en las que un Cliente pone objeciones a la hora de cumplimentar el KYC y además pone dificultades a la hora de facilitar copia de los documentos de identidad.

- Operaciones en las que interviene un representante que no realiza la operación para sí, sino para un tercero, y pone objeciones a la hora de identificar a dicho tercero.
- Operaciones que se realizan a nombre de un tercero menor de edad, o una persona con discapacidad mental, o una persona con evidentes indicios de falta de capacidad económica para hacer frente a la operación.
- Operaciones en las que se quieren hacer pagos por grandes importes (superior a 30.000,00.- €) en efectivo o mediante documento al portador.
- Operaciones en las que los Clientes no muestran un interés especial en los inmuebles que constituyen el objeto de la operación: no les preocupa la ubicación, ni las calidades, ni las superficies, ni fechas de entrega, etc.
- Operaciones en las que se adquieren un gran número de inmuebles (3 ó más viviendas o locales) de una sola vez o con poco tiempo entre cada adquisición.
- Operaciones en las que el Cliente tiene el domicilio en un paraíso fiscal o en un país no cooperante (las listas de estos países están relacionados en las Normas de Control Interno del Grupo REALIA Business, S.A. y colgados en la Intranet).
- Operaciones en las que intervienen Clientes que tenga un puesto político preeminente.
- Operaciones en las que el Cliente facilita un domicilio de mera correspondencia, como apartados de correos, sedes compartidas, despachos profesionales, etc.
- Operaciones en las que el Cliente muestra un gran interés en realizar la operación muy rápidamente, sin que exista causa que lo motive.
- Operaciones en las que el Cliente abona en efectivo el importe de las arras, y no vuelve a mostrar interés en la operación, es decir, está dispuesto a perder la cantidad que abonó en tal concepto de arras sin importarle en absoluto.
- Operaciones en las que el Cliente no es titular de los fondos que se aportan.

Muy habitual en zonas de costa: Operaciones en las que el Cliente es extranjero (habitualmente de nacionalidad inglesa), y los fondos proceden de una cuenta que no está a su nombre (por ejemplo de su abogado).

ANEXO IV:

COMUNICACIÓN INTERNA DE OPERACIÓN SOSPECHOSA

FECHA COMUNICACIÓN INTERNA:

DATOS DEL COMUNICANTE

Sociedad y Delegación: _____

Promoción: _____

Identificación del Comunicante: _____

DATOS DE LA/S PERSONA/S COMUNICADAS EN LA OPERACIÓN

Nombre	DNI/CIF	Relación	Actividad Conocida

MOTIVOS DE SOSPECHA

GESTIONES REALIZADAS

DOCUMENTACIÓN APORTADA

DNI/CIF:		Escrituras:		Poderes:		Pasaporte:		Otros:	
Tarjeta Resid.:		Contrato:		Ficha de Firmas:		Otros:		Otros:	

CURSO DADO A LA COMUNICACIÓN

1. Responsable de la recepción de las mismas

	SIN RIESGO ¹	FECHA:
	TRASLADAR AL ORGANO DE CONTROL INTERNO	FECHA:

2. Órgano de Control Interno

	COMUNICAR AL SERVICIO EJECUTIVO	FECHA:
	ARCHIVAR	FECHA:
	AMPLIAR LA INVESTIGACIÓN ²	FECHA:

¹ SIN RIESGO: comunicaciones internas analizadas por el responsable de recibir las comunicaciones de operaciones sospechosas del órgano de control interno y comunicación, que tras su análisis no representan peligro.

² En caso de considerar el órgano la necesidad de recaudar mayor información a fin de adoptar la decisión adecuada, se clasificará la operación como en pendiente de resolución, informando en todo caso al comunicante de la decisión última tomada.

ANEXO V

MODELO DE DECLARACIÓN/ RECIBÍ A FIRMAR POR LOS EMPLEADOS y/o COLABORADORES²

El empleado /colaborador] por medio de la presente declara haber recibido el Manual Interno de Procedimiento de las Sociedades del Grupo REALIA en materia de prevención del blanqueo de capitales y prevención y bloqueo de la financiación del terrorismo y se compromete a observar, en lo que le sea aplicable por razón de su concreta participación en la operativa de negocio de las Sociedades del Grupo REALIA y/o cualquiera de sus delegaciones, los procedimientos internos adoptados por éstas en la citada materia, en los términos contenidos en el referido Manual Interno de Procedimiento.

Así mismo, [*El empleado /colaborador*] se compromete a guardar el más absoluto secreto respecto de toda la información a que tenga acceso en el ejercicio de sus funciones, a suministrarla únicamente a personal autorizado por las Sociedades del Grupo REALIA y conforme a los procedimientos establecidos internamente.

² En el caso de API's o sociedades independientes de las Sociedades del Grupo REALIA que resulten sujetos obligados por la normativa en materia de prevención del blanqueo de capitales deberá suscribirse el Anexo VI, en el que se incluye un compromiso general de respeto de la normativa en la materia, dado que las citadas empresas pueden tener establecida su propia política de prevención del blanqueo de capitales y prevención y bloqueo de la financiación del terrorismo, con lo que no sería posible obligarles a respetar la establecida por las Sociedades del Grupo REALIA.

ANEXO VI

MODELO DE CLÁUSULA A INCORPORAR EN LOS DOCUMENTOS CONTRACTUALES QUE REGULAN LAS RELACIONES COMERCIALES CON API'S Y OTROS SUJETOS OBLIGADOS

[El API/Sociedad con la que REALIA mantenga relaciones de negocio que resulte sujeto obligado por la normativa en materia de prevención del blanqueo de capitales] se compromete a observar todas las previsiones legales que se contienen en la normativa aplicable en materia de prevención del blanqueo de capitales y prevención y bloqueo de la financiación del terrorismo que le resultan de aplicación en su condición de sujeto obligado por la citada normativa.

En concreto, se compromete a observar en todo caso aquellas obligaciones legales impuestas en materia de identificación y conocimiento del cliente, que declara conocer y que le resultan de aplicación en su condición de sujeto obligado por la normativa en materia de prevención del blanqueo de capitales y prevención y bloqueo de la financiación del terrorismo.

Así mismo, en virtud del presente documento *[El API/Sociedad con la que REALIA mantenga relaciones de negocio que resulte sujeto obligado por la normativa en materia de prevención del blanqueo de capitales]* exime a *[sociedad del Grupo REALIA]* de cualquier responsabilidad que pudiera derivarse del incumplimiento por su parte de las obligaciones impuestas por la normativa en materia de prevención del blanqueo de capitales y prevención y bloqueo de la financiación del terrorismo.

ANEXO VII

Modelo de acuerdo a adoptar por el Consejo de Administración de las Sociedades del grupo REALIA

PRIMERO.- Aprobación de la política interna de la Sociedad en materia de prevención del blanqueo de capitales y prevención y bloqueo de la financiación del terrorismo.

De conformidad con lo previsto en la normativa aplicable en materia de prevención del blanqueo de capitales (Ley 19/1993, de 28 de diciembre) y de prevención y bloqueo de la financiación del terrorismo (Ley 12/2003, de 21 de mayo) y, en el Real Decreto 925/1995, de 9 de junio (que aprueba el Reglamento de la Ley 19/1993, de 28 de diciembre), se acuerda por unanimidad de los miembros del Consejo de Administración:

1. La aprobación de la política interna de actuación de la Sociedad en materia de prevención del blanqueo de capitales y prevención y bloqueo de la financiación del terrorismo recogida en el Manual adjunto como Anexo a la presente acta.

Tras el análisis del contenido del Manual Interno de Procedimiento en la citada materia por los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad, se decide por unanimidad su aprobación como política interna de [*Sociedad del Grupo REALIA*] en la referida materia.

2. La articulación de la política interna aprobada por la Sociedad de forma conjunta con la entidad REALIA Business, S.A. de conformidad con la previsión contemplada en el artículo 11.1 del Real Decreto 925/1995, de estructurar los procedimientos y órganos de control interno de los sujetos obligados a nivel de grupo.

ANEXO VIII

SEPBLAC

Servicio Ejecutivo de la Comisión de
Prevención del Blanqueo de Capitales
e Infracciones Monetarias

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)

Calle Alcalá, 48 28014 Madrid Teléfono + 34 91
338 6960 / 6961 / 6962 / 6963 Fax + 34 91 338 6885

www.sepblac.es

El Representante Interlocutor

ANEXO IX

Modelo de declaración a suscribir por los órganos de administración de las Filiales y Sociedades participadas por REALIA

[*Miembros del órgano de administración de la sociedad participada por REALIA*] en nombre y representación de [*Sociedad participada por REALIA*] declaran que la Sociedad observará todas las previsiones legales que se contienen en la normativa aplicable en materia de prevención del blanqueo de capitales y prevención y bloqueo de la financiación del terrorismo que le resultan de aplicación en su condición de sujeto obligado por la citada normativa, en todas y cada una de las operaciones que se realicen por la Sociedad.

Adicionalmente, afirman haber recibido el Manual de Procedimientos de Prevención del Blanqueo de Capitales adoptado por el Grupo REALIA en la citada materia así como conocer las obligaciones que les resultan de aplicación, especialmente para el caso de los clientes efectivos de REALIA.

[Firmas]

ANEXO X

Sociedades del Grupo REALIA

De acuerdo a lo dispuesto en este Manual, a continuación se enumeran las Sociedades que actualmente componen el Grupo REALIA y a las que resulta de aplicación el presente Manual:

1. REALIA Business, S.A.
2. Fomento de Equipamientos Inmobiliarios, S.L
3. Fomento Inmobiliario Levantino, S.L.
4. Noralia, S.A.
5. Retingle, S.L.

ANEXO XI

Identificación de los miembros del OCIC

De acuerdo a lo dispuesto en este Manual, a continuación se relacionan los miembros que componen el OCIC:

- D. José Luis del Real Martino, como representante del Departamento Comercial de Servicios Centrales de Realia.
- D. Juan Antonio Franco Díez, como representante del Departamento de Administración de Servicios Centrales de Realia.
- D. César Fuente Gil, como representante del Departamento de Informática y Sistemas de Realia;
- D^a Alicia Moyano Villaseca, como representante de la Asesoría Jurídica de Realia. Esta persona será igualmente el Representante del OCIC a efectos de comunicaciones con los diferentes empleados y sociedades del Grupo (Representante ante el Grupo REALIA).
- D. Daniel A. Rodríguez Olay, Secretario General del Grupo REALIA. Esta persona será igualmente el Representante del OCIC ante el Servicio Ejecutivo (Representante ante el SEPBLAC).