



CONTRATAS Y OBRAS

Empresa Constructora, S.A.

Construcción Ética y Sostenible

MANUAL PARA LA PREVENCIÓN DEL BLANQUEO DE CAPITALS

Revisión 00

ELABORADO POR:	REVISADO POR:	APROBADO POR:
Roger Peñalver Director Jurídico	Néstor Turró Director General Corporativo	Fernando Turró Administrador
Firma: 	Firma: 	Firma: 
Fecha: 23.12.2009	Fecha: 23.12.2009	Fecha: 23.12.2009

1. ÍNDICE GENERAL Y CONTROL DE LAS MODIFICACIONES

1.1. ÍNDICE GENERAL

CAPÍTULO	TÍTULO	REVISIÓN	FECHA
PORTADA	Portada del Manual para la Prevención del Blanqueo de Capitales	00	23.12.09
01	Índice general y Control de las modificaciones	00	23.12.09
02	Antecedentes	00	23.12.09
03	Obligaciones de los empleados de CYO	00	23.12.09
04	Derechos de los empleados de CYO	00	23.12.09
05	El órgano de control interno de CYO	00	23.12.09
06	Catálogo de las operaciones de riesgo	00	23.12.09
07	Países considerados de riesgo	00	23.12.09

1.2. CONTROL DE LAS MODIFICACIONES DEL MANUAL DE CALIDAD

REVISIÓN	FECHA	DESCRIPCIÓN DE LAS MODIFICACIONES	CAPÍTULO
00	23.12.09	Se realiza el nuevo Manual para la Prevención del Blanqueo de Capitales conforme a la legislación vigente.	-

El Manual para la Prevención del Blanqueo de Capitales se revisa por Capítulos.

Siempre que un Capítulo cambie de revisión, se revisará automáticamente la Portada del Manual para la Prevención del Blanqueo de Capitales y el Capítulo 1 (capítulo presente) según corresponda.

2. ANTECEDENTES

2.1. MARCO NORMATIVO

La Unión Europea tiene aprobadas dos directivas relativas a la prevención del blanqueo de capitales, concretamente, la Directiva 91/308CEE y la Directiva 2001/97/CE, que amplió el contenido de la anterior directiva. Por su parte, el Estado español transpuso esas directivas al marco legislativo español, con la aprobación de la Ley 19/1993, de 28 de diciembre, sobre determinadas medidas de prevención del blanqueo de capitales, modificada por la Ley 19/2003, de 4 de julio, que amplió el ámbito de la prevención contra el blanqueo de capitales. Normativa que ha sido posteriormente desarrollada reglamentariamente por el Real Decreto 54/2005, de 21 de enero.

Así, el vigente ordenamiento jurídico español en esta materia incluye, como sujetos activos obligados a adoptar medidas para la prevención del blanqueo de capitales, **las personas físicas o jurídicas que ejerzan actividades de promoción inmobiliaria**, agencia, comisión o intermediación en la compraventa de inmuebles, entre otras.

Esta normativa comporta la obligación de cumplir una serie de medidas enfocadas a prevenir el blanqueo de capitales, que afecta tanto al empresario dedicado a la promoción inmobiliaria, como a sus empleados.

Las obligaciones legales establecidas para el promotor inmobiliario, en este caso para **CONTRATAS Y OBRAS** (en adelante, CYO) son las siguientes:

- Inscripción en el Registro de Sujetos Obligados del SEPBLAC.
- Creación de un Órgano de Control Interno.
- Información a los empleados de los sistemas establecidos.
- Creación de un Manual interno.
- Comunicación al SEPBLAC de los procedimientos internos.
- Auditoría de expertos externos.

Las obligaciones legales establecidas para los empleados de una empresa con actividades inmobiliarias son las siguientes:

- Identificación del cliente.
- Control de las operaciones sospechosas.
- Informar al Órgano de Control Interno.
- Conservación de documentos.

El presente Manual ha de servir de guía para los empleados de CYO, para asegurarse el cumplimiento de la normativa vigente en materia de prevención de blanqueo de capitales.

ANTECEDENTES

2.2. ÁMBITO DE APLICACIÓN DEL MANUAL PARA LA PREVENCIÓN DEL BLANQUEO DE CAPITALS

Este Manual es de obligado cumplimiento, salvo las excepciones que en cada punto se consideren, a todo el personal y actividades de la Empresa que tengan relación con actividades de promoción inmobiliaria, agencia, comisión o intermediación en la compraventa de inmuebles.

2.3. REFERENCIAS

- Directiva 91/308CEE.
- Directiva 2001/97/CE.
- Ley 19/1993.
- Ley 19/2003.
- Real Decreto 54/2005.

2.4. TÉRMINOS Y DEFINICIONES

Blanqueo de capitales. La adquisición, utilización, conversión o transmisión de bienes que procedan de alguna de las actividades delictivas enumeradas en la normativa vigente, 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.

3. OBLIGACIONES DE LOS EMPLEADOS DE CYO

3.1. IDENTIFICACIÓN DEL CLIENTE

En el momento de entablar negociaciones o de efectuar cualquiera operación, es cuando debe exigirse la **identificación del cliente**, mediante la petición de documentos que acrediten la identidad del posible comprador. En todo caso, los empleados de CYO exigirán la presentación de los documentos acreditativos de la identidad del cliente cuando **se negocien o efectúen operaciones por importes superiores a 8.000 €**, no siendo aplicable este umbral para las personas que actúen en el ejercicio de su profesión como auditores, contables externos, asesores fiscales, notarios, abogados y procuradores.

La identificación del cliente se lleva a cabo exigiendo la comprobación de la siguiente documentación original:

- **PERSONA FÍSICA**
 - DNI, Permiso de Residencia expedido por el Ministerio del Interior, Pasaporte, Documento de identificación expedido en el país de origen, con fotografía.
 - Sin perjuicio de tener que acreditar el NIF o el NIE.
 - Acreditación de los poderes de las personas que actúen en su nombre.

- **PERSONA JURÍDICA**
 - Documento fehacientemente acreditativo de su denominación, forma jurídica, domicilio y objeto social.
 - Sin perjuicio de tener que acreditar el NIF.
 - Acreditación de los poderes de las personas que actúen en su nombre.

Copia de toda esta documentación acreditativa de la personalidad del cliente debe archivar en el expediente correspondiente de CYO. Sin la preceptiva comprobación de la identidad del cliente no pueden cerrarse operaciones inmobiliarias que representen un ingreso para CYO, salvo las excepciones enumeradas anteriormente.

3.2. CLIENTES DE RIESGO

Deben identificarse como **clientes de riesgo** las personas físicas o jurídicas que sean posibles compradores, en los que concurren alguna o algunas de las siguientes circunstancias:

- Clientes que pretendan hacer entrega en efectivo o de una entrega a cuenta en efectivo, superior a los 30.000 €.
 - Clientes que pretendan efectuar operaciones por un importe superior a los 2.000.000 €
-

OBLIGACIONES DE LOS EMPLEADOS DE CYO

- Clientes cuyo domicilio o residencia habitual esté en alguno de los países identificados como de riesgo (Se acompaña al presente Manual un **listado de los países considerados de riesgo**, que incluye a los países no cooperantes y a los de alto riesgo).
- Clientes que quieran aportar fondos procedentes de países identificados como de riesgo.

En estos casos, a parte de proceder a identificar convenientemente al cliente, el empleado que lleve las negociaciones tiene la obligación de comunicar al **ÓRGANO DE CONTROL INTERNO DE CYO** (en adelante **OCICYO**) la existencia de un cliente de riesgo, para que éste pueda proceder al análisis y valoración de la operación inmobiliaria planteada. Por tanto, **no es necesario rechazar ninguna operación inmobiliaria, pero en estos casos debe valorarse su ejecución, por parte del OCICYO.**

Cuando aparezcan operaciones complejas, inusuales o que no tengan un propósito económico lícito aparente, con independencia de su cuantía y siempre que puedan estar aparentemente vinculadas al blanqueo de capitales, el empleado deberá también comunicarlo por escrito al OCICYO, para su análisis.

Se adjunta al presente Manual un **Catálogo de operaciones de riesgo de blanqueo de capitales en las actividades de promoción inmobiliaria**, para mostrar algunas de las operaciones de riesgo evidente en materia de prevención de blanqueo de capitales.

3.3. COMUNICACIÓN AL ÓRGANO DE CONTROL INTERNO DE CYO

El empleado de CYO que haya detectado alguno de los casos susceptibles de ser comunicados al OCICYO deberá pasarle, como mínimo, la siguiente información:

- Relación e identificación de las personas físicas o jurídicas que participan en la operación y el concepto de su participación en ella, adjuntando copia de los documentos aportados para acreditar la identidad de los clientes.
- La actividad conocida de las personas físicas o jurídicas que participan en las operaciones y la relación entre la actividad y el tipo de operación.
- Relación de las operaciones y fechas a que se refiere la comunicación al OCICYO, con indicación de su naturaleza, moneda en que se realizan, cuantía, lugar de ejecución, finalidad e instrumentos de cobro o pago utilizados.
- Las gestiones realizadas por el empleado.
- Exposición escrita de los motivos de sospecha de esa operación inmobiliaria.
- Cualquier otra información que pueda ser útil para el OCICYO.

En caso de comunicación de una operación sospechosa al OCICYO, el empleado, que así lo hiciera, **no deberá comunicar al cliente, bajo ningún concepto, las sospechas de blanqueo de capitales** que recaen sobre la operación inmobiliaria a efectuar o efectuada.

Finalmente, el empleado deberá abstenerse de realizar la operación sospechosa, excepto cuando no sea posible o pueda perjudicar a la investigación, comunicándolo al OCICYO inmediatamente después de la ejecución de la misma.

3.4. CONSERVACIÓN DE LA DOCUMENTACIÓN

A partir del día de la ejecución de las operaciones inmobiliarias o de su finalización, empieza a contar el plazo de **6 años** que debe guardarse la documentación acreditativa de la identificación de los clientes de esa operación (de **más de 8.000 €**), así como la documentación que, con fuerza probatoria, acrediten adecuadamente la realización de las operaciones y las relaciones de negocio del cliente con CYO (de **más de 30.000 €**).

4. DERECHOS DE LOS EMPLEADOS DE CYO

4.1. REQUISITOS GENERALES

Los empleados de CYO, que tengan su puesto de trabajo directamente relacionado con las operaciones inmobiliarias de esta empresa, tendrán derecho, en relación a las medidas de prevención del blanqueo de capitales, a las siguientes consideraciones:

- CYO es responsable de que todos sus empleados, que tengan un puesto de trabajo relacionado con las operaciones inmobiliarias, dispongan de la información y formación necesaria para detectar operaciones sospechosas y comunicarlas al OCICYO. La formación en materia de prevención del blanqueo de capitales se definirá según lo establecido en el *PG.CYO.14 Formación e información de personal*.
- CYO deberá poner a disposición de este grupo de empleados las herramientas informáticas necesarias para facilitar su trabajo de control y detección de operaciones sospechosas, teniendo en cuenta el tipo de negocio, su ámbito geográfico y volumen de información.
- El empleado tiene derecho a ser informado por el OCICYO del criterio adoptado por éste respecto su comunicación.
- El empleado podrá comunicar directamente al SEPBLAC las operaciones que considere susceptibles de blanquear dinero, cuando el OCICYO no le haya manifestado que su comunicación ha sido trasladada al SEPBLAC.
- El empleado que haya comunicado convenientemente sus sospechas al OCICYO queda exento de toda responsabilidad en esta operación.

DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA

- PG.CYO.14 - Formación e información de personal.

5. EL ÓRGANO DE CONTROL INTERNO DE CYO

El OCICYO tiene como misión analizar, controlar y comunicar al SEPBLAC toda la información relativa a las operaciones o hechos susceptibles de estar relacionados con el blanqueo de capitales, según los procedimientos establecidos. A tal efecto, CYO adoptará las medidas necesarias para que el OCICYO esté dotado de los medios humanos, materiales y técnicos y organizativos adecuados para el cumplimiento de sus funciones.

Este órgano deberá pasar auditorías internas o externas que evalúen anualmente la aplicación de este Manual, debiéndose archivar estas auditorías un mínimo de 6 años siguientes a su realización y éstas deberán estar a disposición del SEPBLAC o Servicio Ejecutivo, en todo momento. Asimismo, cada 3 años se deberá pasar una auditoría externa, realizada por un profesional competente en la materia.

5.1. FUNCIONES DEL OCICYO

- Establecer las políticas, procedimientos y controles adecuados para ajustar la actividad de CYO al cumplimiento de la normativa en materia de prevención de blanqueo de capitales.
 - Promover las medidas preventivas contra el blanqueo de capitales en las sociedades filiales de CYO, instando a la colaboración activa de las delegaciones, filiales y área organizativas.
 - Efectuar el seguimiento de las decisiones tomadas, cumpliendo la normativa y procedimientos establecidos en materia de prevención del blanqueo de capitales.
 - En colaboración con el Departamento de Recursos Humanos establecer los planes de formación para los empleados afectados por las medidas de prevención contra el blanqueo de capitales.
 - En colaboración con la Dirección de Organización y Sistemas establecer las herramientas informáticas necesarias para la detección de operaciones sospechosas.
 - Adoptar las medidas necesarias para mantener la confidencialidad sobre la identidad de quien haya realizado una comunicación de operación sospechosa, así como de toda la información que llegue a sus manos.
 - Actuar como interlocutor de CYO ante el SEPBLAC.
 - Analizar las operaciones sospechosas, que hayan sido comunicadas siguiendo los procedimientos establecidos en CYO y decidir cuales han de ser comunicadas al SEPBLAC, a través de su representante.
 - Informar al empleado de CYO, que ha comunicado una operación sospechosa, el resultado del análisis efectuado al respecto y las conclusiones a las que se haya llegado.
 - Decidir las operaciones sospechosas que deban ser comunicadas por propia iniciativa de CYO al SEPBLAC, a través de su representante.
-

EL ÓRGANO DE CONTROL INTERNO DE CYO

- Nombrar al experto externo que deba realizar las funciones de evaluación periódica del sistema implantado en CYO, para la prevención del blanqueo de capitales.

5.2. CONSTITUCIÓN DEL OCICYO

Este órgano está constituido por un presidente y dos vocales, designados directamente a propuesta del Administrador Único de CYO, previa comunicación al SEPBLAC de los nombramientos propuestos. Una vez nombrados los miembros del OCICYO se remitirán al SEPBLAC los documentos que acrediten suficientemente la firma de las personas nombradas, siendo eficaz dicho reconocimiento de firma, a partir del día siguiente al de la recepción de la comunicación por el SEPBLAC.

En todo caso, la comunicación de cese de dichos representantes habrá de ir acompañada de una nueva propuesta de nombramiento.

El presidente del OCICYO será quien lo represente ante del SEPBLAC, siendo la persona que se encarga de transmitir al mismo la información necesaria y recibir de éste las solicitudes y requerimientos oportunos.

Los miembros del OCICYO deben cumplir los siguientes requisitos:

- Deben pertenecer a la plantilla de CYO.
- Tener un comportamiento profesional que le cualifique como persona idónea para ejercer de miembro de este órgano interno de control.
- Poseer conocimientos y experiencia necesarios para ejercer con la máxima profesionalidad las funciones encomendadas al OCICYO.

6. CATÁLOGO DE OPERACIONES DE RIESGO

Seguidamente se detalla un listado de operaciones de riesgo en blanqueo de capitales, aunque debe reconocerse que no siempre estas operaciones han de determinar la existencia de blanqueo de capitales, del mismo modo que pueden haber operaciones susceptibles de blanquear dinero que no estén en la lista adjunta, teniendo por tanto, en estos casos, también el deber de comunicar la operación al OCICYO.

Así tenemos:

- Operaciones con clientes anónimos, que se niegan a facilitar datos relevantes para la identificación o conocimiento de su actividad.
- Operaciones con clientes residentes en paraísos fiscales, en países o territorios no cooperantes en la lucha contra el blanqueo de capitales y la financiación del terrorismo, o en estados donde se tiene conocimiento de la existencia de organizaciones criminales particularmente activas.
- Operaciones con clientes que tengan antecedentes penales o policiales publicados o que estén públicamente vinculados al entorno de organizaciones terroristas.
- Operaciones con personas políticamente expuestas por haber desempeñado cargos públicos relevantes o por tener vinculación personal o familiar con los mismos.
- Operaciones con sociedades mercantiles cuyas acciones o participaciones son transmitidas inmediatamente después de su constitución o son objeto de compraventa entre no residentes o que son administradas por no residentes o por personas de avanzada edad. Operaciones con sociedades en liquidación cuando no tengan una lógica económica.
- Operaciones con sociedades administradas por personas carentes de vinculación con los accionistas o que carecen de las cualidades necesarias para el ejercicio del cargo o que aparecen simultáneamente como administradores de gran número de entidades.
- Operaciones en las que se pacten precios notoriamente inferiores a los del mercado o que no se correspondan con la naturaleza, volumen de actividad o antecedentes operativos del cliente.
- Operaciones en las que el pago se realice en moneda metálica, billetes de banco, cheques al portador u otros instrumentos anónimos o mediante transferencia internacional en la que no se contenga la identidad del ordenante o el número de la cuenta de origen, el pago se realice mediante endoso de cheque de un tercero o mediante fondos procedentes de paraísos fiscales, países o territorios no cooperantes en la lucha contra el blanqueo de capitales y la financiación del terrorismo o Estados donde se tiene conocimiento de la existencia de organizaciones criminales particularmente activas.
- Enajenaciones sucesivas de inmuebles o fincas, que se realizan en períodos inusualmente breves y que suponen un incremento del valor de adquisición.
- Transmisiones entre residentes en las que se declara haber recibido el precio con anterioridad y otorgando carta de pago sin especificar los instrumentos monetarios utilizados y los datos para su total identificación y comprobación.

7. PAÍSES CONSIDERADOS DE RIESGO

Existen dos categorías de países considerados de riesgo en la prevención del blanqueo de capitales, los llamados **países no cooperantes**, puesto que no facilitan información para el seguimiento de operaciones sospechosas y los **países de alto riesgo**, para esos países que tienen un índice importante de corrupción en sus economías y finanzas.

7.1. PAÍSES NO COOPERANTES

- Anguilla
- Antigua y Barbuda
- Antilla Holandesas
- Araba
- Barbados
- Bermudas
- Egipto
- Emiratos Árabes Unidos
- Fidji
- Filipinas
- Gibraltar
- Luxemburgo
- Granada
- Guatemala
- Hong Kong
- Indonesia
- Islas de Mau
- Islas Caimanes
- Islas Cook
- Islas Guemsey y Jersey
- Islas Malvinas
- Islas Marianas
- Islas Salomón
- Islas Turku y Caicos
- Islas Vírgenes Británicas
- Islas Vírgenes de USA
- Jamaica
- Las Bahamas
- Macao
- Mauricio
- Montserrat
- Myanmar
- Nigeria
- Principado de Andorra
- Principado de Liechtenstein
- Principado de Mónaco
- Reino de Jordania
- República de Chipre
- República de Liberia
- República de Malta
- República de Nauru
- República de Panamá
- República de San Marino
- República de Seychelles
- República de Singapur
- República de Trinidad Tobago
- República de Vanualu
- República Dominicana
- República Libanesa
- San Vicente y Las Granadinas
- Santa Lucía
- Sultanato de Brunei
- Sultanato de Omán
- Ucrania

7.2. PAÍSES DE ALTO RIESGO

ESTE DE EUROPA

- Bulgaria

CARIBE

- Araba

PAÍSES CONSIDERADOS DE RIESGO

- Eslovaquia
- Eslovenia
- Estonia
- Hungría
- Letonia
- Lituania
- Polonia
- República Checa
- Rumanía
- Rusia

MUNDO ARABE

- Afganistán
- Argelia
- Egipto
- Israel
- Irak
- Irán
- Marruecos
- Mauritania
- Palestina
- Siria
- Turquía
- Túnez

ASIA

- China
- India
- Corea del Norte
- Corea del Sur
- Vietnam

- Cuba
- República Dominicana
- Guadalupe
- Haití
- Martinica
- San Cristóbal Nieves

AFRICA

- Angola
- Camerún
- Congo
- Ghana
- Guinea
- Mozambique
- Senegal
- Sudáfrica

AMÉRICA

- Argentina
- Bolivia
- Brasil
- Colombia
- Chile
- Ecuador
- México
- Nicaragua
- Perú

OCEANÍA

- Australia
- Nueva Zelanda