
La prevención del blanqueo de capitales en el sector inmobiliario

ACI

El valor de la consultoría
inmobiliaria



En los últimos meses nuestros asociados han estado enviando un breve cuestionario a sus potenciales clientes en el que se les solicitan datos de carácter particular y una serie de documentos acreditativos.

De conformidad con lo establecido en los artículos 3 y 4 de la Ley 10/2010, de 28 de abril, de prevención de blanqueo de capitales y financiación del terrorismo, así como en los artículos 4 y 9 del Real Decreto 304/2014 por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo de la citada Ley 10/2010, es obligatorio para las empresas de consultoría inmobiliaria llevar a cabo la identificación de sus clientes, comprobando la identidad de los mismos y la del titular real antes de iniciar cualquier relación comercial.

El objetivo de este folleto es informar sobre los requisitos legales y el procedimiento de solicitud de datos.

Con el fin de ofrecer el mejor servicio a sus clientes, nuestros asociados, como empresas de consultoría inmobiliaria profesional, actúan de forma íntegra y responsable, conforme a las buenas prácticas del mercado, al buen gobierno corporativo y en cumplimiento de las leyes vigentes; luchando contra la corrupción, el blanqueo de capitales y otras actividades ilegales que afectan al mercado. Esta iniciativa vela por los intereses tanto de nuestros asociados como por los de sus clientes, ya que ambas partes están obligadas por Ley a solicitar y a facilitar la información requerida. La colaboración entre cliente y consultor es clave para el cumplimiento de lo estipulado en las leyes vigentes.



¿Qué regula esta ley?

Con el objetivo de poner en práctica normas internacionales y para luchar de manera eficiente contra el blanqueo de capitales y la financiación de terrorismo, España promulgó la Ley 10/2010, de 28 de abril, de prevención de blanqueo de capitales y de la financiación del terrorismo (en adelante, "Ley 10/2010").

Para conseguir estos objetivos, las autoridades públicas cuentan con el apoyo del sector privado. Por esta razón ciertos actores del mercado están obligados por la Ley 10/2010 a obtener la información requerida por parte de sus potenciales clientes y así proteger la integridad del sector financiero y de otros sectores de la actividad económica.

Como la legislación ha reconocido un mayor peligro en blanqueo de capitales por actividades dentro del sector inmobiliario, el alcance de la Ley 10/2010 también se aplica a los servicios de consultoría inmobiliaria. Los consultores inmobiliarios están obligados legalmente a identificar a sus clientes en los términos que especifica esta ley.

Las autoridades de control competentes (SEPBLAC) supervisan cada vez más el correcto cumplimiento de las obligaciones referidas en la Ley 10/2010.

¿Cuáles son las obligaciones legales?

Según los artículos 3 y 4 de la Ley 10/2010, así como en los artículos 4 y 9 del Real Decreto 304/2014 por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo de la citada Ley 10/2010, los consultores inmobiliarios tienen la obligación de:



Identificar al contratante.



Verificar la identidad del contratante sobre la base de documentos oficiales.



Obtener la información sobre el objetivo y la naturaleza del negocio, incluyendo el origen de los fondos.



Determinar e identificar al titular real del negocio (cualquier persona física que directa o indirectamente posea más del 25% de los votos o el control de derechos o partes).

¿Cómo cumplir con los requisitos legales?

Para mantener todo lo más transparente y manejable posible, hemos resumido todas las exigencias legales en un Formulario de Identificación del Cliente y en este folleto. Con la ayuda de este formulario, le pedimos que usted nos facilite la información que la Ley exige.

¿Tengo que rellenar todos los campos?

¿Puedo proporcionar la información de otra manera?

El formulario sólo incluye preguntas de acuerdo con los requisitos legales. La información solicitada es la que necesariamente exige la Ley 10/2010 y su normativa de desarrollo. Para verificar la información aportada, necesitamos el formulario debidamente cumplimentado, así como los documentos probatorios que se deben adjuntar.

El formulario es sólo una pauta que resume los requisitos legales. Por favor, no dude en proporcionar la información relevante y documentos en cualquier otro formato que le pudiera resultar más conveniente, siempre de acuerdo con las especificaciones legales.

¿Qué sucede con la información recibida?

Datos de contacto y más información

Archivaremos la información y documentos según los requisitos legales. Guardaremos esta información confidencialmente y sólo la trataremos en función de lo estipulado en la Ley 10/2010. En ningún caso cederemos la información que nos facilita a terceros.

Si tiene preguntas adicionales o necesita más información por favor no dude en ponerse en contacto con los departamentos de Legal & Compliance de nuestros asociados. Ellos son los que envían las solicitudes de información, los que las recogen y procesan y los que mejor sabrán resolver sus dudas.

Encontrará más información sobre la Ley 10/2010 de Prevención de Blanqueo de Capitales y Financiación del Terrorismo en los siguientes enlaces:

- [Enlace a la Ley 10/2010](#)
- [Enlace a los artículos 3 y 4 de la Ley 10/2010](#)
- [Enlace a los artículos 4 y 9 del Real Decreto 304/2014](#)

Definiciones útiles

A. Titular real

A los efectos de la mencionada Ley 10/2010, se entiende por **titular real la persona o personas físicas que en último término posean o controlen el cliente**, es decir:

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

B. Personas con responsabilidad pública (PEP en sus siglas en inglés)

Los sujetos obligados aplicarán las medidas reforzadas de diligencia debida en las relaciones de negocio u operaciones de personas con responsabilidad pública.

Se considerarán personas con responsabilidad pública las siguientes:

1. Aquellas que desempeñen o hayan desempeñado funciones públicas importantes por elección, nombramiento o investidura en otros Estados miembros de la Unión Europea o terceros países, tales como los jefes de Estado, jefes de Gobierno, ministros u otros miembros de Gobierno, secretarios de Estado o subsecretarios; los parlamentarios; los magistrados de tribunales supremos, tribunales constitucionales u otras altas instancias judiciales cuyas decisiones no admitan normalmente recurso, salvo en circunstancias excepcionales, con inclusión de los miembros equivalentes del Ministerio Fiscal; los miembros de tribunales de cuentas

Definiciones útiles

- o de consejos de bancos centrales; los embajadores y encargados de negocios; el alto personal militar de las Fuerzas Armadas; los miembros de los órganos de administración, de gestión o de supervisión de empresas de titularidad pública.
2. Aquellas que desempeñen o hayan desempeñado funciones públicas importantes en el Estado español, tales como los altos cargos de acuerdo con lo dispuesto en la normativa en materia de conflictos de intereses de la Administración General del Estado; los parlamentarios nacionales y del Parlamento Europeo; los magistrados del Tribunal Supremo y Tribunal Constitucional, con inclusión de los miembros equivalentes del Ministerio Fiscal; los consejeros del Tribunal de Cuentas y del Banco de España; los embajadores y encargados de negocios; el alto personal militar de las Fuerzas Armadas; y los directores, directores adjuntos y miembros del consejo de administración, o función equivalente, de una organización internacional, con inclusión de la Unión Europea.
 3. Asimismo, tendrán la consideración de personas con responsabilidad pública aquellas que desempeñen o hayan desempeñado funciones públicas importantes en el ámbito autonómico español, como los Presidentes y los Consejeros y demás miembros de los Consejos de Gobierno, así como los altos cargos y los diputados autonómicos y, en el ámbito local español, los alcaldes, concejales y demás altos cargos de los municipios capitales de provincia o de capital de Comunidad Autónoma de las Entidades Locales de más de 50.000 habitantes, o cargos de alta dirección en organizaciones sindicales o empresariales o partidos políticos españoles.
- Ninguna de estas categorías incluirá empleados públicos de niveles intermedios o inferiores.

ACI

El valor de la consultoría
inmobiliaria

Paseo de la Castellana, 100
28046 Madrid

consultorasinmobiliarias.es