

PROCEDIMIENTO OPERATIVO DE IDENTIFICACIÓN Y CONOCIMIENTO DE CLIENTES

Contenido

1 Objetivo	4
2 Ámbito	4
Sponsor	4
Áreas de Aplicación	5
Procedimientos Relacionados	5
3 Normativa	5
Legal	5
Interna	5
4 Procedimiento Operativo	6
4.1 Supuestos sujetos al análisis de PBC	6
4.1.1 Actividad de Servicing	6
4.1.2 Actividad de Copernicus Credit	7
4.1.3 Actividad de Advisory	7
4.2 Aprobaciones Necesarias	7
4.3 Medidas Aplicables	8
4.3.1 Medidas Simplificadas	8
4.3.2 Medidas Normales	9
4.3.3 Medidas Reforzadas	9
4.3.4 Seguimiento continuo de la relación de negocio	13
4.4 Abstención de ejecución	13
4.5 Supuestos en los que no es posible la abstención de ejecución:	14
4.6 Documentación a solicitar:	15
4.7 Análisis detallado de la documentación necesaria (nueva relación de negocio)	15
4.7.1 Personas Físicas:	15
4.7.2 Personas Jurídicas:	19
5 Especialidades en otras entidades	22
6 Procedimiento de control	24

Control de versiones

Fecha	Versión	Descripción	Autor	Aprobación	Estado
18/12/2017	1.0	Creación	Compliance	21/12/2017	De baja
15/1/2018	1.1	Correcciones menores	Compliance	15/01/2018	De baja
26/2/2018	2.0	Añadidos requisitos de TMF e Intertrust y matizados algunos ángulos.	Compliance	26/02/2018	De baja
27/2/2018	2.1	Corregida la necesidad de saldo en cuenta	Compliance	27/02/2018	De baja
13/3/2018	2.2	Ajustes en hipotecantes no deudores, 4.3.4, divorcio, y no usar plataformas	Compliance	13/03/2018	De baja
12/04/2018	2.3	Precisiones sobre la identificación de personas jurídicas en medidas simplificadas y especialidad del KYC de TMF.	Compliance	12/04/2018	De baja
9/07/2018	2.4	En sus resoluciones Compliance copiará a Closing. Se añaden más especialidades de Intertrust, TMF y TdA	Compliance	9/07/2018	De baja
20/9/2018	2.5	Se incluye la prohibición de firmar escrituras de compraventa sin PBC completo.	Compliance	20/9/2018	De baja
25/9/2018	2.6	Ajustes en titularidad y saldo en cuenta.	Compliance	25/9/2018	De baja
16/10/2018	2.7	Especialidades TMF y TdA, corrección personas jurídicas	Compliance	16/10/2018	De baja
03/12/2018	2.8	Especialidades Intertrust. Aclaración venta de créditos. Aclaración cheques bancarios	Compliance	03/12/2018	De baja
14/2/2019	2.9	Aclaración venta de REOS	Compliance	14/2/2019	De baja
23/05/2019	2.91	Modificaciones varias Compliance	Compliance	23/05/2019	De baja
25/06/2019	3.0	Sustitución FIPER por FEIN	Compliance	25/06/2019	De baja
29/11/2019	3.1	Corrección de erratas	Compliance	04/12/2019	De baja
10/01/2020	3.2	Supresión de requisito de solicitud de copias de escritura de compraventa/hipoteca/acta de cesión de remate	Compliance	10/01/2020	De baja

12/06/2020	4.0	Conexión con la operativa en otros países	Compliance	12/06/2020	De baja
21/07/2021	5.0	Adaptación RDL 7/2021, añadido Copernicus Credit y modificada la autorización directiva	Compliance	21/7/2021	De baja
27/05/2022	6.0	Adaptación debida al IEE 2021 (febrero 2022)	Compliance	27/05/2022	De baja
14/09/2023	7.0	Ajustes en la aplicación de las medidas de diligencia debida a pagos directos o indirectos de deudores o terceros, pagos en el ámbito de concursos o adjudicación de bienes a través de subastas notariales o judiciales.	Compliance	14/09/2023	De baja
09/05/2024	8.0	Adaptación debida al IEE 2023 (febrero 2024). Diligencia debida en medidas simplificadas	Compliance	28/05/2024 Consejo de Administración	En vigor

1 Objetivo

La publicación de este procedimiento tiene varios objetivos:

1. Que el personal de Copernicus implicado en las gestiones amistosas con deudores, gestión de concursos o gestión de subastas, así como los que llevan la venta de créditos o inmuebles, alquileres y los implicados en la concesión de créditos conozcan mejor la racionalidad de las medidas aplicables, e incluso cuando podría ser necesario abstenerse de ejecutar la operación.
2. Acercar a los clientes los requisitos de documentación que se les van a exigir.
3. Estar preparados para asumir un aumento exponencial del número de operaciones que serán ejecutadas en la entidad, consecuencia natural del aumento de las carteras gestionadas y de la madurez de las carteras granulares que actualmente se gestionan.

Los roles del personal de Copernicus serán:

- Gestionar la relación con deudores, avalistas, hipotecantes no deudores, administradores concursales y pagadores en el marco de concursos de acreedores para reunir la documentación necesaria.
- Gestionar la relación con los APIS y con los compradores/arrendatarios para reunir la documentación necesaria.
- Gestionar la relación con los compradores de créditos para reunir la documentación necesaria.
- Compliance, además de hacer el análisis, verificará si la documentación es suficiente para que la operación pueda ser aprobada, bien directamente por el mismo Compliance, requiriendo la autorización directiva pertinente o por el departamento de PBC de la sociedad vendedora del activo, con quien gestionarán la relación. Compliance sólo se comunicará directamente con el comprador en casos excepcionales.

2 Ámbito

Tal y como se indica en el PG 0014/2016 Manual de PBC Copernicus Servicing, este procedimiento aplica a la actividad en España de identificación y conocimiento de clientes así como cuando el derecho del otro país no permita la aplicación de medidas equivalentes a las establecidas por el derecho de la Unión Europea, tal y como ocurre en Perú.

Sponsor

Compliance

Áreas de Aplicación

Servicing – Asset Management

Servicing - REO

Compliance

Real Estate Investment

Copernicus Credit

Copernicus Hospitality

Advisory

Procedimientos Relacionados

PR 0031/2016 Gestión Amistosa

PR 0037/2016 Manual de Closing

PR 0033/2016 Real Estate Owned (REO)

3 Normativa

Legal

Real Decreto-ley 7/2021, de 27 de abril, de transposición de directivas de la Unión Europea en materia de prevención del blanqueo de capitales (y otras).

Ley 10/2010, de 28 de abril, de prevención de Blanqueo Capitales y de la Financiación del Terrorismo.

RGPD (UE 2016/679)

LOPDGDD (en España) de 5 de diciembre de 2018

Interna

PG 0004/2016 Documento de Seguridad RGPD

PG 0007/2016 Manual de Prevención de Delitos Penales

PG 0014/2016 Manual de PBC Copernicus Servicing

PG PT 0014/2020 Manual de PBC Copernicus Servicing

PG IT 0014/2020 Manual de PBC Copernicus Servicing

4 Procedimiento Operativo

4.1 Supuestos sujetos al análisis de PBC

4.1.1 Actividad de Servicing

Los empleados de Copernicus aplicarán las medidas de Prevención de Blanqueo de Capitales a compradores de inmuebles y créditos, en los siguientes supuestos:

- a) **Venta de REO.** Cuando Copernicus encuentra un comprador a un inmueble propiedad de la REOCO a la que Copernicus hace el Servicing, se aplicarán las medidas de PBC a esos compradores. Nota: el administrador de la REOCO también debe dar el OK a la venta.
- b) **Consensual Sale.** Serán aplicables las medidas de PBC cuando Copernicus, haciendo el servicing a las Debtco, y en el marco de una relación profesional/contractual, busca al comprador del inmueble que vende el deudor hipotecario usando un intermediario al que se le paga una comisión (API). Estas medidas se aplicarán a dicho comprador.
- c) **Venta de crédito.** Se aplicarán las medidas de PBC cuando Copernicus interviene en la venta de activos por cuenta de una sociedad de inversión cuya gestión no esté encomendada a una sociedad gestora de instituciones de inversión colectiva. En la práctica, el 99.99% de las ventas de créditos. Nota: habrá que aplicar también las medidas de control de riesgo reputacional.
- d) **Adjudicación de bienes en subasta judicial o notarial.** Se aplicarán las medidas de PBC al adjudicatario del activo en una subasta judicial. En los casos en los que Copernicus conozca la identidad del interesado en la subasta (ej: porque hubiese contactado con la Entidad tras ver la publicación online de la subasta), se deberán de aplicar las medidas de diligencia respecto del tercero-adjudicatario con anterioridad al convenio relativo a la cesión del remate.
- e) **Cesión de remate de una subasta.** Se aplicarán las medidas de PBC a los cesionarios del remate de una subasta.
- f) **Contratos de alquiler.** Se aplicarán las medidas de PBC (relación continuada de negocios) a los arrendatarios en los casos de arrendamientos de bienes inmuebles que impliquen una transacción por una renta total anual igual o superior a 120.000 euros o una renta mensual igual o superior a 10.000 euros.
- g) **Hipotecantes no deudores.** Se aplicarán las medidas de PBC a quienes, no siendo deudores, cancelen la hipoteca. Es el caso de los compradores con cargas (son terceros propietarios de activos que garantizan créditos) o también el de unos padres que limitaron a un activo (su casa) la garantía de repago del crédito concedido al hijo.

Se aplicarán las medidas de PBC tanto al hipotecante no deudor como al tercero pagador en el caso de que el hipotecante no deudor proceda a vender el inmueble hipotecado, haya intervenido o no Copernicus en la operación.

h) Pago total o parcial por deudor contractual o avalista: Se aplicarán las medidas de PBC, respecto al deudor o avalista que proceda al pago.

i) Pago por tercero: Se aplicarán las medidas de PBC a los terceros pagadores, también si son compradores de inmuebles, aun cuando el deudor principal o el avalista decidan vender por su cuenta o por la de Copernicus el inmueble hipotecado. Igualmente sucederá en el caso de que el avalista decida vender otro inmueble de su propiedad. En este caso, si el deudor o avalista interviene en la operación, también se le aplicarán las medidas de PBC.

j) Concurso de acreedores: Se aplicarán las medidas de PBC, tanto en la fase de convenio de acreedores como en la fase de liquidación, al concursado que efectúa el pago. Se requerirá la colaboración al administrador concursal, para que aporte la documentación o información necesaria. Las medidas de PBC se aplicarán incluso cuando un proveedor o un empleado haya comercializado ese activo al comprador con autorización del administrador concursal.

k) Por otra parte, aplicaremos las medidas de prevención de blanqueo de capitales en los siguientes casos:

- Cuando **contractualmente** le sea encomendada a Copernicus la tarea de ejecutar los controles de Prevención de Blanqueo de Capitales por cuenta de otra entidad.
- En las relaciones de negocio son **Debtcos y Reocos**, así como con las sociedades prestamistas.

Copernicus NO practicará los controles de PBC:

- Venta de barcos. Al no ser bienes inmuebles, Copernicus no aplica sus procedimientos de PBC a la venta de barcos. Los procedimientos de la REOCO podrían ser diferentes.
- A los deudores, avalistas e hipotecantes nos deudores, si no intervienen en la operación.

4.1.2 Actividad de Copernicus Credit

Los empleados de Copernicus aplicarán las medidas de Prevención de Blanqueo de Capitales cuando intermedieamos profesionalmente en la **concesión de préstamos o créditos**. (art. 2.1 k Ley 10/2010)

4.1.3 Actividad de Advisory

La actividad del Departamento de Advisory no está sujeta a las medidas de PBC al únicamente consistir en asesoramiento sobre el precio de activos (tasación) tal y como nos respondió el SEPBLAC en la consulta a la que respondió el 26/4/2016. Sin embargo, otras actividades de Advisory que no consistan tan solo en tasar carteras, si podrían estar sometidas a la normativa de PBC, como la intermediación en la venta de créditos.

En adelante, nos referiremos como clientes a aquellos a quienes apliquemos las medidas de PBC.

4.2 Aprobaciones Necesarias

- Las operaciones en las que apliquen medidas reforzadas requerirán aprobación directiva.

- En aquellos casos en los que se vende un REO (vende la REOCO) podría ser necesaria la conformidad por escrito del departamento de Compliance que administre la REOCO. Será el departamento de Compliance en Copernicus quien se encargará de gestionar dicha aprobación.
- No se firmarán contratos de compraventa de ningún tipo (incluso los sometidos a condición suspensiva o resolutoria) sin haber obtenido previamente el visto bueno de Compliance.

4.3 Medidas Aplicables

En todos los casos hay que intentar la aplicación de las medidas de diligencia debida.

Las medidas aplicables pueden ser Simplificadas, Normales o Reforzadas.

4.3.1 Medidas Simplificadas

- ¿En qué consisten? Basta con acreditar que el interviniente es una de las entidades a las que se pueden aplicar estas medidas, comprobar la identidad del representante que ejecute la operación y pasarle por listas (Worldcheck). No es necesario identificar al titular real. No es necesario rellenar el formulario KYC (Know Your Customer). No se indaga sobre el origen de los fondos.

A título aclarativo, el hecho de que la persona que representa a una persona jurídica pueda ser PRP no afecta a la calificación de una operación de bajo riesgo y por tanto, a la aplicación de medidas simplificadas.

- ¿Cuándo aplican? No se podrían aplicar si surgieran indicios de blanqueo de capitales o financiación del terrorismo (art 17.2 RD 304/2014) **o en los supuestos en los que se han de aplicar medidas reforzadas** (Apartado 4.3.3. de este procedimiento).
- ¿A quién se aplican? Sólo se aplican, independientemente del importe, en los siguientes supuestos:
 - Las entidades de derecho público de los Estados miembros de la Unión Europea o de países terceros equivalentes.
 - Las sociedades u otras personas jurídicas controladas o participadas mayoritariamente por entidades de derecho público de los Estados miembros de la Unión Europea o de países terceros equivalentes (como EE. UU. o Canadá).
 - Las entidades financieras, exceptuadas las entidades de pago, domiciliadas en la Unión Europea o en países terceros equivalentes (como EE. UU. o Canadá) que sean objeto de supervisión para garantizar el cumplimiento de las obligaciones de prevención del blanqueo de capitales y de la financiación del terrorismo.
 - Las sucursales o filiales de entidades financieras, exceptuadas las entidades de pago, domiciliadas en la Unión Europea o en países terceros equivalentes (como

EE. UU. o Canadá), cuando estén sometidas por la matriz a procedimientos de prevención del blanqueo de capitales y de la financiación del terrorismo.

- Las sociedades con cotización en bolsa cuyos valores se admitan a negociación en un mercado regulado de la Unión Europea o de países terceros equivalentes, así como sus sucursales y filiales participadas mayoritariamente.

4.3.2 Medidas Normales

- ¿En qué consisten? En rellenar el formulario KYC, acreditar la identidad del cliente, sus titulares reales y su representante en su caso, y en obtener información sobre la índole de la relación de negocios e investigar el origen de los fondos.

Sin embargo, dado el bajo riesgo (inferior al promedio) que suponen las operaciones de compraventa de activos de importe inferior a 25.000€, en operaciones por debajo de este importe no será necesario realizar ningún tipo de investigaciones sobre el dinero a pagar.

Medidas Normales reducidas: En el caso de pagos directos o indirectos de deudores o de terceros, pagos en el ámbito de concursos o adjudicación de bienes a través de subastas notariales o judiciales, el hecho de que se trate de créditos concedidos inicialmente por una entidad financiera de la que es razonable pensar que aplicó las medidas de diligencia debida, tanto en el momento de conceder el crédito como durante el periodo hasta que se produjo la venta de dicho crédito, nos permite asignar un riesgo inferior al promedio y podemos moderar la aplicación de dichas medidas, siempre que no se aprecien elementos de riesgo, a lo que sea posible y razonable, cumpliendo con la aplicación de medidas de diligencia debida mínimas relativas a la identificación formal del cliente y la verificación de la coincidencia contra listas de sanciones internacionales.

- ¿Cuándo aplican? Por lo general utilizaremos este tipo de medidas si no hay ningún factor por el que deban aplicarse medidas reforzadas.

4.3.3 Medidas Reforzadas

- ¿En qué consisten? En rellenar el formulario KYC, acreditar la identidad del cliente, sus titulares reales y su representante en su caso, y en obtener información adicional: Aclarar la índole de la relación de negocios comprobando la actividad desarrollada por el cliente y se ha de acreditar el origen de los fondos.

Compliance gestionará la aprobación directiva de la operación (que será habitualmente otorgada por el Representante ante el SEPBLAC).

- ¿Cuándo aplican? Cuando las características de la operación a analizar presentan un riesgo superior al promedio. Esto es:

1. En los supuestos previstos en el **manual PBC, apartado 4.3.1.**; “Serán considerados como clientes de riesgo superior al riesgo promedio las personas en las que concurran una o varias de las siguientes características, consideradas como elementos de riesgo:
 - A) Respecto de operaciones vinculadas a la venta de inmuebles y de créditos, así como respecto de operaciones de intermediación en la concesión de créditos:
 - a) Personas físicas o jurídicas no residentes en países miembros de la Unión Europea o en países terceros equivalentes.
 - b) Personas físicas o jurídicas cuya nacionalidad, domicilio o residencia fiscal, u origen de los fondos se encuentre en países, territorios o jurisdicciones considerados de riesgo, de acuerdo con el Anexo de Jurisdicciones equivalentes que se encuentra disponible para los empleados, directivos y agentes de GRUPO COPERNICUS en la intranet de la Compañía, incluyendo en todo caso aquellos países para los que el Grupo de Acción Financiera (GAFI) exija la aplicación de medidas de diligencia reforzada. El lugar de nacimiento no será considerado un elemento de riesgo, si se acredita nacionalidad o residencia en España, en la Unión Europea o tercero equivalente y siempre que los fondos se hayan generado en unos de estos territorios.
 - c) Compañías mandatarias offshore.
 - d) Sociedades de mera tenencia de activos.
 - e) Sociedades cuya estructura accionarial y de control tiene una complejidad que hace difícil identificar su titular real en un tiempo razonable.
 - f) Sociedades que estén representadas mediante títulos al portador en las que se haya podido determinar la estructura de propiedad o control.
 - g) Personas físicas o jurídicas cuya actividad comercial sea la explotación de casinos, máquinas de juego, apuestas u otros juegos de azar.
 - h) Establecimientos que ejerzan la actividad de cambio de moneda o divisas y/o gestión de transferencias.
 - i) Personas físicas o jurídicas cuya actividad sea el comercio de metales preciosos, joyas, arte, etc.
 - j) Personas físicas o jurídicas cuya actividad sea el reciclado de metales y chatarra.
 - k) Personas físicas o jurídicas cuya actividad sea la fabricación y/o distribución de armas.
 - l) Entidades benéficas y otras organizaciones sin fines de lucro que operen en un ámbito internacional y no estén sometidas a controles y supervisión por parte de los poderes públicos y/o entidades de autorregulación
 - m) La relación de negocios o la operación suponen transferencia de fondos de o hacia países, territorios o jurisdicciones consideradas de riesgo, de acuerdo con el Anexo de Jurisdicciones equivalentes que se encuentra disponible para los empleados, directivos y agentes de GRUPO COPERNICUS en la intranet de la Compañía; incluyendo en todo caso aquellos países para los que el Grupo de Acción Financiera (GAFI) exija la aplicación de medidas de diligencia reforzada.

- n) Personas físicas o jurídicas respecto de las cuales se aprecie una falta de correspondencia entre el importe de la operación y sus ingresos conocidos.
 - o) Personas con Responsabilidad Pública
 - p) Cualesquiera otras personas físicas o jurídicas que al analizar su perfil de riesgo presenten características, por razón de su naturaleza, su tipo de actividad, el origen de los fondos u otras circunstancias relevantes, que deben ser consideradas de riesgo superior al promedio, y así lo decida el Órgano de Control Interno.”
- B) Respecto de operaciones vinculadas a pagos directos o indirectos de deudores, avalistas o de terceros, pagos en el ámbito de concursos o adjudicación de bienes a través de subastas notariales o judiciales:
- a) La condición de personas con responsabilidad pública (PRP) en los términos del artículo 14 de la Ley 10/2010.
 - b) La condición de ser personas residentes en países, territorios o jurisdicciones de riesgo de acuerdo con las listas del GAFI, la UE y España, en los términos del artículo 19 del R.D. 304/2014.
 - c) Operaciones que supongan una transferencia de fondos desde países, territorios o jurisdicciones de riesgo de acuerdo con las listas del GAFI, la UE y España en los términos del artículo 19 del R.D. 304/2014.
 - d) Que la sociedad deudora o avalista tenga acciones al portador.
 - e) Que a juicio de Compliance, no se trate de sociedades cuya estructura accionarial y de control no sea transparente o resulte inusual o excesivamente compleja.
 - f) Que a juicio de Compliance, no sean operaciones en circunstancias inusuales, tales como que deudores, avalistas o terceros pagadores sean sociedades de mera tenencia de activos. Otras circunstancias inusuales podrían ser el pretender pagar en efectivo o la excesiva prisa en pagar sin motivo que lo justifique o mostrando poco interés en negociar un descuento en la cantidad a pagar.
 - g) Que no se trate de operaciones ejecutadas a través de intermediarios. Aclaración: el abogado externo (o el asesor o consultor) de la empresa es intermediario en el caso de que sea el que formalice la operación a través de un poder. Si simplemente asesora o pone en contacto no es considerado intermediario.
 - h) Que un interviniente de positivo en las listas de delincuencia internacional (UE, ONU, OFAC...)

La presencia de alguno de los indicadores de riesgo anteriores, al elevar el riesgo provocaría la necesidad de obtener información y justificación sobre el origen de los fondos.

- C) Hechos u operaciones que haya sido detectadas por el **sistema centralizado de alertas** (manual PBC, apartado 6.4.1) tales como:
- a. Operaciones en las que intervengan personas jurídicas cuando no parezca que exista relación entre las características de la operación y la actividad realizada por estas o bien no realicen ninguna actividad.

- b. Operaciones en los que cualquiera de los pagos, se efectúen por un tercero, distinto de los intervinientes, **sin relación aparente con estos**.
 - c. Operaciones en las que existen entregas de efectivo o instrumentos negociables en los que no quede constancia del verdadero pagador (p.ej. cheques bancarios al portador), por un importe acumulado superior a 30.000 euros, tanto mediante entrega directa como mediante ingreso en alguna cuenta abierta en una entidad bancaria a nombre del sujeto obligado.
 - d. Realización de pagos muy fraccionados cuando no exista una justificación para ello.
- D) Por otro lado, a priori se considerarán sospechosas y, por lo tanto, sujetas a aprobación del OCI:
- a. Hechos u operaciones que hayan sido comunicados a través del cauce de **comunicación interna**.
 - b. **Operaciones complejas, inusuales o sin un propósito económico o lícito aparente, o que presente indicios de simulación o fraude.**
 - c. **Relaciones de negocios u operaciones que impliquen a países o territorios incluidos en la Lista de Paraísos Fiscales**, Jurisdicciones de Riesgo o Territorios No Cooperantes (RD 304/2014 Art 20.1) así como los movimientos con origen o destino en territorios o países de riesgo. El lugar de nacimiento no será considerado un elemento de riesgo, si se acredita nacionalidad o residencia en España, en la Unión Europea o tercero equivalente y siempre que los fondos se hayan generado en unos de estos territorios.
- E) Cuando reúnan alguna de las características definidas en los **Catálogos de operaciones de Riesgo** (Anexos II y III del PG0014; manual PBC), **y los posibles mitigantes no consigan reducir el nivel de riesgo de la operación**. Algunos ejemplos de las características definidas en los respectivos Catálogos son:
- i. Cuando el comprador reside en el extranjero, o tiene una vinculación muy fuerte con el extranjero. Sin embargo, la nacionalidad no será considerada un elemento de riesgo, si se acredita residir en España, en la Unión Europea o tercero equivalente y, siempre que los fondos se hayan generado en unos de estos territorios.
 - ii. Clientes dedicados a la importación/exportación o comercio electrónico, comercio de arte, joyas o metales preciosos, industria petrolera, tabaquera, militar y extractiva, reciclado de metales, venta ambulante, sector inmobiliario/construcción, ONGs y deportistas profesionales o entidades deportivas.

- iii. Clientes PEP/PRP¹ o con antecedentes penales. O)
 - iv. Clientes menores de edad, mayores de 70 años (exceptuando aquellos casos, en que la edad sea el único factor de riesgo) o con signos de discapacidad mental.
 - v. Sociedades de nueva creación (aquellas que no han tenido tiempo de presentar su primera declaración del Impuesto de Sociedades).
- F) Nota: En el caso de la negativa del cliente a aportar la documentación requerida, ver apartado 4.4. c) “Abstención de ejecución”.

4.3.4 Seguimiento continuo de la relación de negocio

Consiste en el escrutinio de las operaciones efectuadas a lo largo de la relación con el cliente a fin de garantizar que coincidan con el conocimiento que tenga el sujeto obligado del cliente y de su perfil empresarial y de riesgo, incluido el origen de los fondos.

Aplicará a aquellos clientes con los que tengamos una relación permanente/estable, como es el caso de aquellos con los que tenemos un contrato de Servicing o de Gestión de Activos, prestatarios o arrendatarios.

La frecuencia de la revisión de las relaciones de negocio en los casos de riesgo superior al promedio será anual. A los clientes con riesgo promedio se les realizará un seguimiento cada 3 años y a los de riesgo inferior al promedio, cada 5 años. Dicho seguimiento se documentará adecuadamente en un documento específico o podrá ser sustituido por un procedimiento de control permanente. Asimismo, se podrá incrementar la frecuencia de las revisiones si así se desprendiera del análisis de riesgo.

No será preceptiva la comprobación de la identidad en la ejecución de operaciones cuando no concurren dudas respecto de la identidad del interviniente, quede acreditada su participación en la operación mediante su firma manuscrita o electrónica y dicha comprobación se hubiera practicado previamente en el establecimiento de la relación de negocios.

4.4 Abstención de ejecución

La firma de los contratos de arras (y la aceptación de las cantidades correspondientes) puede estar limitada por la normativa interna de PBC de los administradores de las Reocos.

No se firmarán contratos de compraventa de ningún tipo (incluso los sometidos a condición suspensiva o resolutoria) sin haber obtenido previamente el visto bueno de Compliance.

¹ Persona Expuesta Políticamente o Personas con Responsabilidad Pública. El término se aplica a personas físicas que desempeñen o hayan desempeñado funciones públicas importantes, así como sus familiares más próximos y personas reconocidas como allegados.

No se ejecutarán operaciones en los siguientes casos:

- a) Personas incluidas en alguna de las listas públicas oficiales de sanciones de la UE.
- b) Personas que tengan negocios cuya naturaleza haga imposible la verificación de la legitimidad de las actividades o la procedencia de los fondos.
- c) Personas que de una “manera definitiva” rehúsen facilitar toda o parte de la información o de la documentación requerida, o que habiéndola aportado se nieguen a que se obtenga una copia de su documento identificativo. No obstante, se tendrá en cuenta la casuística del caso concreto para obtener la información y documentación utilizando otras vías igualmente aceptadas y válidas, o en el caso de la subrogación en relaciones contractuales ya existentes se podrían aplicar las medidas en el momento de la renovación del contrato. Como ya se ha explicado anteriormente, en el caso de pagos directos o indirectos de deudores o de terceros, pagos en el ámbito de concursos o adjudicación de bienes a través de subastas notariales o judiciales, el hecho de que se trate de créditos concedidos inicialmente por una entidad financiera de la que es razonable pensar que aplicó las medidas de diligencia debida, tanto en el momento de conceder el crédito como durante el periodo hasta que se produjo la venta de dicho crédito, nos permite asignar un riesgo inferior al promedio y podemos moderar la aplicación de dichas medidas, siempre que no se aprecien elementos de riesgo, a lo que sea posible y razonable, cumpliendo con la aplicación de medidas de diligencia debida mínimas relativas a la identificación formal del cliente y la verificación de la coincidencia contra listas de sanciones internacionales.
- d) Personas que aporten documentos manifiestamente falsos o respecto de los que se alberguen serias dudas sobre su legalidad, legitimidad o manipulación.
- e) Personas jurídicas cuya estructura accionarial o de control no pueda determinarse.
- f) Personas cuya actividad comercial sea la explotación de casinos, máquinas de juego, apuestas u otros juegos de azar que no estén autorizadas oficialmente.
- g) Establecimientos que ejerzan la actividad de cambio de moneda o divisas y/o gestión de transferencias que no estén autorizados oficialmente.
- h) Entidades financieras residentes en países o territorios en los que no tengan presencia física (también llamados “bancos pantalla” o “Shell bank”) y que no pertenezcan a un grupo financiero regulado.

4.5 Supuestos en los que no es posible la abstención de ejecución:

En el caso de pagos directos o indirectos de deudores o de terceros, pagos en el ámbito de concursos o adjudicación de bienes a través de subastas notariales o judiciales, no es posible abstenerse de ejecutar la operación/otorgar carta de pago:

1. Cuando el deudor/avalista, el hipotecante no deudor o el tercero pagador repaga el 100% de la deuda.

2. En el supuesto de adjudicación de bienes en subasta judicial o notarial, por cuanto viene impuesta en el marco de un procedimiento judicial.
3. Cuando en el marco de un procedimiento concursal, se produce la venta de un inmueble por el administrador concursal a un tercero pagador desconocido por Copernicus Servicing y se produce falta de colaboración del administrador concursal, que hay que acreditar.
4. Pagos cuando el convenio ya ha sido aprobado.

En estos supuestos de excepciones, pudiera ser que aunque se cobre dinero o se recepcionen activos y otorguemos carta de pago, también comuniquemos por indicio al SEPBLAC.

4.6 Documentación a solicitar:

Ver en la intranet "Marketing/Plantillas/AML-PBC/AML Documentation.pdf".

4.7 Análisis detallado de la documentación necesaria (nueva relación de negocio)

A continuación se describe la racionalidad y características que deben tener los documentos que se suelen solicitar. En general, es muy útil para evitar malentendidos que el empleado de Copernicus haga a Compliance una descripción general de todos los ángulos de la operación. Solo si Compliance entiende la globalidad de la operación será capaz de encontrar soluciones a los problemas que se pudieran plantear.

4.7.1 Personas Físicas:

1. Formulario KYC

Los formularios, tanto para personas físicas como jurídicas, se encuentran en la intranet, dentro de Marketing/Plantillas y Logos/AML-PBC.

Los formularios deben ir firmados tanto por el comprador(es) o su representante como por el API (en el caso de inmuebles) o el intermediario que pudiera haber en el caso de venta de un crédito. El formulario KYC lo ha de rellenar el cliente. En caso de haber varios clientes, deberá rellenarse un formulario por cada uno de los clientes. Si los fondos tienen origen en un familiar o en alguien en quien se estime que el comprador tiene ascendencia suficiente, se podrá exigir que quien proporciona los fondos también rellene un formulario KYC. En cualquier caso, respecto de esas personas/entidades que proporcionan los fondos, necesitamos la documentación básica, identificación, prueba de origen de los fondos...

Aunque todos los campos del formulario son importantes, hay algunos campos críticos que han de ser respondidos siempre:

- ¿Actúa usted por cuenta propia o de terceros?

- ¿Es usted o ha sido persona con responsabilidad pública?
- ¿A qué se dedica el cliente?²

En caso de que falte algún campo que sea relevante a juicio de Compliance por rellenar, devolveremos la ficha KYC hasta que la misma esté completamente cumplimentada.

Listas internacionales de delincuencia. La herramienta que usa Copernicus nos permite detectar situaciones de más riesgo o incluso situaciones en las que no se podría ejecutar la operación. Detecta:

- Si una persona está incluida en las listas internacionales de sanciones (OFAC, EU...).
- Si una persona es un PEP (Persona Expuesta Políticamente).
- Si una persona ha tenido antecedentes penales, o incluso si ha tenido prensa negativa. También detecta si el nombre está incluido en las listas internacionales.

Compliance comprobará en esta herramienta el nombre de los clientes, de sus representantes, y de las personas físicas que aportan el dinero.

2. Identificación:

Documentos válidos: En todo caso el documento de identificación deberá ser válido en el país de procedencia e incorporar la fotografía de su titular. Son documentos válidos, por tanto, DNI y NIE. Excepcionalmente, mediando causa justificada, podrán ser válidos pasaporte y carnet de conducir. Cuando los pasaportes no estén en alfabeto latino, se debe exigir el visado si la persona ha viajado a España. Prestemos atención a la fecha de caducidad del documento identificativo. No se aceptarán documentos caducados.

No será válido el certificado de registro de ciudadano de la Unión Europea u otro certificado que no cuente con foto con la que se pueda identificar a la persona.

En caso de que haya sospecha sobre la validez de un pasaporte, Compliance accederá a la base de datos de la herramienta de delincuencia internacional (si tuviera esta utilidad) para comprobar si el pasaporte ha sido falsificado.

3. Apoderamiento:

Es necesaria una escritura notarial para acreditar el apoderamiento.

² En el caso de jubilados/parados/personas sin ocupación en ese momento se deberá recabar información sobre la actividad profesional desarrollada anteriormente. Empresarios o autónomos deberán aclarar la naturaleza de su actividad.

4. Origen de los fondos:

Debido a lo complejo que supondría calcular la cuantía de todos los impuestos aplicables, el análisis siempre se hará con los ingresos brutos, no netos. El objeto del análisis de PBC es determinar la razonabilidad o no de la operación. Por eso no usamos fórmulas matemáticas para fijar la capacidad de ahorro.

En situaciones en las que haya pagos aplazados en el tiempo, se deberá determinar (y aprobar) el origen de los fondos en todos y cada uno de los pagos. Al mismo tiempo, el hecho de aplazar pagos debe responder a una lógica comercial o jurídica.

A continuación, se enumera una serie de medios por los que se puede acreditar el origen de los fondos. Según cada caso concreto puede bastar un medio o puede ser necesario acreditar varios.

Financiación propia:

- Trabajo por cuenta ajena:
 - Última declaración del IRPF. Este documento también será útil para comprobar otras actividades del comprador. En el caso de rendimientos inmobiliarios hay que tener en cuenta que ni la amortización del valor del inmueble ni la imputación de rentas son cash-flows reales.
 - 3 últimas nóminas del comprador. Habrá que fijarse si la fecha de antigüedad en la empresa es congruente con la cantidad de dinero ahorrado.
 - Acreditación de la pensión que se recibe.
- Trabajo por cuenta propia/autónomos:
 - Declaración del IRPF³. Este documento también será útil para comprobar la actividad del comprador.
 - Declaración modelo 347 (autónomos). Relaciona una lista de proveedores y clientes. Particularmente útil para acreditar que la actividad empresarial es real.
- Otros casos:
 - Si el dinero procede de la venta de otro inmueble, debemos solicitar la escritura de compraventa de dicho inmueble y ver cuánto dinero de esta venta ha entrado efectivamente en la cuenta bancaria desde la que se va a efectuar el pago. Factores que minorarán el importe a percibir son las hipotecas no amortizadas y el hecho de compartir la propiedad del inmueble entre varias personas.
 - Si el dinero procede de herencia o donación, necesitaremos el Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones, además de una copia del reparto de la herencia.
 - Si el dinero tiene su origen en un divorcio o separación, necesitaremos un documento que acredite las consecuencias económicas (liquidación del régimen económico matrimonial, convenio regulador o documento equivalente).

³ TMF requiere el IRPF de los 2 últimos años.

- Si el dinero tiene su origen en algún tipo de indemnización o compensación, el documento acreditativo (que puede ser judicial, un acuerdo firmado por las partes, un laudo arbitral...)
- Ahorro acumulado. La acreditación del historial de la vida laboral es especialmente útil en el caso de personas mayores. Los ahorros pueden estar invertido en fondos, valores... de los que se deberá acreditar su venta e ingreso en cuenta.

Financiación ajena:

- Bancaria:
 - FEIN⁴. Por normativa de Banco de España, han de transcurrir 10 días desde que se entrega la FEIN (y demás documentación) hasta que se pueda firmar (ejecutar) la operación.
 - Alternativamente a la FEIN podemos solicitar un escrito a la entidad bancaria para que confirme la cantidad a ser prestada al comprador. Idealmente, tal escrito deberá ser remitido directamente a Copernicus.
- No Bancaria:
 - Si el dinero es un préstamo de otra persona (familiar...), se deberá solicitar una copia del contrato de préstamo. Como ya se ha comentado antes, se recuerda que, si se estima que el prestatario tiene influencia suficiente sobre el prestamista, el prestamista deberá rellenar un formulario KYC específico para él.

5. Titularidad y saldo en cuenta (2 conceptos distintos)

En los casos en los que proceda, habrá que verificar que la titularidad de la cuenta desde la que se pretenda pagar se corresponde con el nombre de los compradores. Puede hacerse incluso con una captura de pantalla siempre y cuando aparezca la fecha. Atención, TMF siempre requiere certificado del banco; nunca le valen las capturas de pantallas.

La suma de todos los saldos de las cuentas corrientes y de ahorro de las que se haya acreditado la titularidad ha de alcanzar el importe de la compra. Si para alcanzar el importe estuviera prevista la venta de fondos u otro tipo de valores, se podrá condicionar la aprobación a la acreditación de la venta de tales activos.

En caso de obtener un listado de movimientos de la cuenta, hay que aprovechar para escrutar movimientos inusuales en la cuenta bancaria (ingresos periódicos de baja cantidad, retiradas de dinero...).

Se puede acreditar la titularidad mirando el número de cuenta corriente que aparece al final de la declaración de IRPF. Evidentemente, esta posibilidad solo sirve cuando se paga desde la misma cuenta de la declaración.

⁴ Ficha Europea de Información Normalizada: recoge los términos y condiciones del préstamo hipotecario.

Se considera que hay seguridad razonable de que el cheque bancario se carga en la cuenta del pagador y no de un tercero cuando se aporta el escaneo del cheque y se acompaña de la declaración del pagador de que se carga en su cuenta. La coincidencia del número de la sucursal que emite el cheque con la de la cuenta titularidad del pagador se considerará también evidencia suficiente.

El documento relativo al saldo en cuenta deberá ser lo más reciente posible.

6. Copia del contrato y justificante de ingreso de arras

Si ha habido arras, se habrá de aportar el contrato, así como acreditar que quien hace el pago es el comprador (o que quien haya hecho el pago es reembolsado por el comprador).

4.7.2 Personas Jurídicas:

1. Formulario KYC firmado

Los formularios, tanto para personas físicas como jurídicas, se encuentran en la intranet, en Marketing/Plantillas y Logos/AML-PBC.

Los formularios deben ir firmados tanto por el comprador(es) o su representante como por el API (en el caso de inmuebles) o el intermediario que pudiera haber en el caso de venta de un crédito. El formulario KYC lo ha de rellenar el comprador. En caso de haber varios compradores, se habrá de rellenar un formulario por cada uno de los compradores. Si el dinero para la compra tiene origen en un familiar o en alguien en quien se estime que el comprador tiene ascendencia suficiente, se podrá exigir que quien proporciona tales fondos rellene un formulario KYC. En cualquier caso, necesitamos la documentación completa de PBC respecto de esas personas/entidades.

Aunque todos los campos del formulario son importantes, el apartado de si es o ha sido usted persona con responsabilidad pública ha de ser respondido siempre.

En caso de que falte algún campo que sea relevante a juicio de Compliance por rellenar, devolveremos la ficha KYC hasta que la misma esté completamente cumplimentada.

Listas internacionales de delincuencia. Copernicus dispone de una herramienta que nos permite detectar situaciones de más riesgo o incluso situaciones en las que no se podría ejecutar la operación. Detecta:

- Si una persona está incluida en las listas internacionales de sanciones (OFAC, EU...).
- Si una persona es un PEP (Persona Expuesta Políticamente).
- Si una persona ha tenido antecedentes penales, o incluso si ha tenido prensa negativa.

Compliance comprobará en la herramienta el nombre de los compradores, de sus representantes, de las personas físicas que aportan el dinero y, en el caso de personas jurídicas que aportan el dinero, al menos comprobará el nombre de sus titulares reales.

2. Identificación (del firmante):

Documentos válidos: En todo caso el documento de identificación deberá ser válido en el país de procedencia e incorporar la fotografía de su titular. Son documentos válidos, por tanto, DNI y NIE. Excepcionalmente, mediando causa justificada, podrán ser válidos pasaporte y carné de conducir. Cuando los pasaportes no estén en alfabeto latino, se debe exigir el visado si la persona ha viajado a España. Prestemos atención a la fecha de caducidad del documento identificativo. No se aceptarán documentos caducados.

No será válido el certificado de registro de ciudadano de la Unión Europea u otro certificado que no cuente con foto con la que se pueda identificar a la persona.

En caso de que haya sospecha sobre la validez de un pasaporte, Compliance accederá a la base de datos de la herramienta de delincuencia internacional (si tuviera esta utilidad) para comprobar si el pasaporte ha sido falsificado.

3. Apoderamiento:

Es necesaria una escritura notarial para acreditar el apoderamiento.

4. Escritura de constitución y modificaciones posteriores

Entidades creadas en fechas recientes pueden no ser capaces de acreditar la actividad al no haber estado aún obligados a presentar ni el modelo 347 ni el 200 (Impuesto de Sociedades). En estos casos los fondos les pueden venir de aportaciones de capital o de préstamos de sus matrices.

5. Actas de titularidad real

Las actas (o en su defecto, las declaraciones responsables de Titularidad real) nos permiten identificar a las personas físicas que detentan más de un 25% de la entidad. En su defecto, serán titulares reales los administradores⁵ de la sociedad. Se pedirá el DNI de los titulares reales.

Compliance comprobará en la herramienta de delincuencia internacional los nombres de los titulares reales.

⁵ TMF pide DNI de todos los administradores, siempre.

6. Origen de los fondos

El análisis siempre se hará con los cash-flows reales, ajustando el importe de las amortizaciones. El objeto del análisis de PBC es determinar la razonabilidad o no de la operación. Por eso no usamos fórmulas matemáticas para fijar la capacidad de ahorro.

A continuación, se enumera a modo de ejemplo, de forma no exhaustiva, una serie de medios por los que se puede acreditar el origen de los fondos. Según cada caso concreto puede bastar un medio o puede ser necesario acreditar varios.

Orgánica:

- Impuesto de Sociedades (modelo 200). El más reciente. Es la mejor manera, aunque sea información no reciente. Incluye balance y cuenta de resultados, así como las participaciones de personas o entidades en la declarante. En ocasiones, puede resultar complicado obtenerlo por razones de lógica empresarial. Se presenta a la AEAT en julio.
- La declaración modelo 347 (autónomos). Relaciona una lista de proveedores y clientes. Particularmente útil para acreditar que la actividad de la empresa es real.

No Orgánica:

- Bancaria:
 - Documento de financiación hipotecaria. Alternativamente al documento vinculante, podemos solicitar un escrito a la entidad bancaria para que confirme la cantidad que será prestada al comprador. Idealmente, tal escrito deberá ser remitido directamente a Copernicus.
- No Bancaria:
 - Si los fondos proceden de una aportación de capital, esta habrá de ser acreditada con la escritura correspondiente.
 - Si los fondos proceden de un préstamo de otra persona (familiar...), se deberá solicitar una copia del contrato de préstamo. Como ya se ha comentado antes, se recuerda que, si se estima que el prestatario tiene influencia suficiente sobre el prestamista, el prestamista deberá rellenar un formulario KYC específico para él.

7. Titularidad y saldo en cuenta de la persona jurídica

En los casos en los que proceda, habrá que verificar que la titularidad de la cuenta desde la que se pretenda pagar se corresponde con el nombre de los compradores. Puede hacerse incluso con una captura de pantalla.

La suma de todos los saldos de las cuentas corrientes y de ahorro de las que se haya acreditado la titularidad ha de alcanzar el importe de la compra. Si para alcanzar el importe estuviera prevista la venta de fondos u otro tipo de valores, se podrá condicionar la aprobación a la acreditación de la venta de tales activos.

Se puede acreditar la titularidad mirando la cuenta corriente que aparece en la declaración del Impuesto de Sociedades (modelo 200).

Se considera que hay seguridad razonable de que el cheque bancario se carga en la cuenta del pagador y no de un tercero cuando se aporta el escaneo del cheque y se acompaña de la declaración del pagador de que se carga en su cuenta. La coincidencia del número de la sucursal que emite el cheque con la de la cuenta titularidad del pagador se considerará también evidencia suficiente.

En el caso de empresas cuyo “Efectivo y otros activos líquidos equivalentes (casilla 00177 del modelo 200 AEAT) sea al menos 10 veces el importe de la compra no financiado, y cuando además se pague con cheque bancario, se podrá obviar la acreditación del saldo en cuenta.

El documento relativo al saldo en cuenta deberá ser lo más reciente posible.

8. Copia del contrato y justificante de ingreso de arras

Si ha habido arras, se habrá de aportar el contrato, así como acreditar que quien hace el pago es el comprador (o que quien haya hecho el pago es reembolsado por el comprador).

5 Especialidades en otras entidades

Tal y como se ha explicado en el apartado 4.2, cuando quien vende es la REOCO, es muy habitual que si el PBC está delegado a otra entidad, el departamento que gestiona la Prevención de Blanqueo de Capitales de esa entidad TAMBIÉN tenga que aprobar la operación.

Conviene saber por adelantado las especialidades de los procedimientos de Identificación y Conocimiento de Clientes que tienen esas REOCOs para ganar la agilidad que se busca, ya que será Copernicus quien le proporcione a las REOCOs los documentos que necesiten. Las especialidades son:

Intertrust.

- Formato de la documentación: Siempre en pdf y cada documento que se aporte debe ir en un pdf diferente.
- Documentos obligatoriamente sellados por el banco: Todos aquellos que no sean certificados oficiales emitidos por la entidad.
- Documentos obligatoriamente sellados por una empresa: Balance, cuenta de P&G, y cualquier certificado o acta emitida por el órgano de administración.
- Traducción: requieren traducción) aquellos documentos que no estén en español o en inglés. El documento original y la traducción del mismo deberán aportarse en pdf.
- Traducción jurada: Será necesaria en aquellas operaciones en las que alguno de los intervinientes arroje noticias adversas, o coincidencias adversas en listas de sanciones.

También será necesaria en las operaciones con indicios o sospechas de blanqueo de capitales.

- Actividad del comprador: En el caso de estar jubilado, desempleado o ser pensionista, el comprador ha de indicar la actividad profesional previa. No son aceptables profesiones genéricas como autónomo o empresario, hay que detallar la profesión concreta que realizan.
- Origen de los fondos: Necesitan que las nóminas lleven sello y firma de la empresa. Por eso siempre prefieren declaraciones del IRPF y del Impuesto de Sociedades. Siempre piden el IRPF.
- A partir del mes de marzo (de cada año) pueden considerar necesario pedir un balance actualizado de la empresa, que deberá estar sellado por el administrador de la sociedad.
- Saldo en cuenta: Cuando el dinero viene del extranjero no sirve de nada acreditar el saldo en el extranjero. INTERTRUST necesita acreditar la titularidad y saldo de la cuenta **española** y ver el origen de las transferencias hechas a la cuenta española, aunque se pague con cheque bancario.
- El saldo en cuenta ha de ser lo más actualizado posible. En ocasiones, es necesario refrescar el saldo de nuevo, pues no puede tener una antigüedad mayor de un mes por regla general. En el caso de que los compradores vayan muy justos de capacidad y /o saldo, se podrá pedir actualizado con menos de una semana de antigüedad.
- En operaciones donde hay varios elementos extranjeros (nacionalidad o residencia del comprador, bancos de otros Estados...) quieren saber el porqué del interés del comprador en ese activo.
- Si la financiación es bancaria, se ha de acreditar de alguna de estas maneras: a) Oferta **vinculante** firmada; b) Con un certificado firmado y sellado; c) Con un mail del apoderado del banco confirmando la concesión. Incluso si cubre el 100% del pago, siempre hay que aportar un documento que acredite la actividad del cliente: nómina, irpf, vida laboral, etc.
- En ocasiones, Intertrust puede solicitar ver cuentas de cargo de los cheques bancarios, estados de flujo de efectivo y solicitar documentación adicional.
- La aprobación de una operación caduca a los 6 meses. Por lo tanto, las operaciones que no se hubieran ejecutado tendrán que ser aprobadas de nuevo.
- El contrato de arras ha de reflejar exactamente la operación final, modificándolo si hace falta.

TMF:

- TMF cuenta con una ficha KYC propia que deberá ser utilizada en lugar de la ficha de Copernicus. Si hubiera un error (o un cambio sobrevenido en la operación) la ficha KYC deberá ser corregida.
- Personas físicas: Siempre solicitan IRPFs de los 2 últimos años, incluso aunque no se pague con fondos provenientes de las rentas personales. Adicionalmente, requieren siempre las 3 últimas nóminas de cada uno de los compradores.
- Personas jurídicas: último Impuesto de Sociedades presentado.

- Identificación de personas jurídicas: Además de pedir el DNI de los accionistas con más del 25% (titulares reales), también solicitan el DNI de TODOS los administradores/miembros del consejo de Administración.
- Acreditación de titularidad y saldos: TMF no acepta pantallazos de ordenador. Solo acepta certificados bancarios, con sello y firma.... Por otro lado, el certificado ha de precisar la cifra exacta de saldo en cuenta; no basta con que confirme que haya saldo suficiente, aunque se pague con cheque bancario.
- El saldo en cuenta ha de ser lo más actualizado posible. En ocasiones, es necesario refrescar el saldo de nuevo. De hecho, si tiene más de un mes, ha de ser refrescado de nuevo
- Financiación: Necesita FEIN vinculante o documento oficial firmado y sellado. No les vale FIPRE. Sí le vale e-mail original de la sucursal.
- El contrato de arras ha de reflejar exactamente la operación final, modificándolo si hace falta.

TdA:

- Exige que la versión final de la operación cuadre perfectamente con la descripción que se hace en la ficha KYC, hasta en los aspectos más formales. Si hubiera un error (o un cambio sobrevenido en la operación) la ficha KYC deberá ser corregida.
- El contrato de arras ha de reflejar exactamente la operación final, modificándolo si hace falta.
- En el caso de las donaciones, además de necesitar la copia de la escritura, requiere la presentación en la Hacienda Autonómica de la Autoliquidación del Impuesto de Sucesiones y Donaciones.
- En el caso de préstamos, además de necesitar el documento, TdA requiere la presentación en la Hacienda Autonómica de la Autoliquidación del Impuesto. Si es a interés cero, como el préstamo está exento, en este caso no tendrían que presentar justificante de pago, pero si el de su presentación.

Deutsche Bank:

- Deutsche Bank tiene sus propios requisitos de documentación, actualmente en proceso de ser definidos.

6 Procedimiento de control

Los análisis de Prevención de Blanqueo de Capitales realizados por Compliance se controlan de diversas maneras:

- Compliance copiará a Closing siempre en el mail en el que comunique al gestor de la operación la aprobación de esta e incluirá la referencia de aprobación, el precio (incluido IVA), el comprador y los intervinientes autorizados.
- Closing se asegurará estableciendo los mecanismos que estime necesarios de que sólo se ejecutan las operaciones que han sido aprobadas por Compliance.
- Contrastando el análisis con la aprobación de operaciones por parte de los administradores de los clientes (en el caso de que el contrato con ellos así lo contemple). Por ejemplo, para que la REOCO pueda vender un inmueble suele ser necesaria la aprobación de la operación desde el punto de vista de PBC por parte de los administradores de esa REOCO. Para ello, remitiremos toda la documentación que se nos solicite.
- A través de auditorías internas.
- A través de los Informes de Experto Externo de PBC: con periodicidad anual se elabora un informe (obligatorio) por parte de nuestro experto externo, evaluando el sistema de Prevención de Blanqueo de Capitales. Este informe se elabora haciendo un muestreo de las operaciones analizadas.