



Normas y orientación profesional de RICS, global

Lucha contra el soborno y la corrupción, el blanqueo de capitales y la financiación del terrorismo

1ª edición, febrero de 2019

Lucha contra el soborno, la corrupción, el blanqueo de capitales y la financiación del terrorismo

Declaración profesional de RICS

1ª edición, febrero de 2019



Publicado por la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS)

Parliament Square

London

SW1P 3AD

www.rics.org

Ni los autores ni RICS asumen la responsabilidad de ninguna pérdida o daño causado a cualquier persona que actúe o deje de actuar conforme al material incluido en la presente publicación.

Elaborado por RICS Commercial Property Professional Group.

ISBN 978 1 78321 372 6

© Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) febrero 2019. Todos o una parte de los derechos de autor de la presente publicación pertenecen a RICS. Excepto cuando así lo autorice el presente documento, y en la medida en que lo permita expresamente, el contenido de la presente obra no se podrá reproducir o utilizar de manera alguna o por ningún medio, ya sea por medios gráficos, electrónicos o mecánicos, incluidas fotocopias, grabaciones, registro o distribución en línea sin la autorización por escrito de RICS o en consonancia con las normas de una licencia en vigor.

Se ha hecho todo lo posible por contactar con los titulares de los derechos de autor del material aquí presente. Para más información sobre los derechos de autor, póngase en contacto mediante los datos indicados más arriba.

Índice

Agradecimientos	iv
Nota a la traducción española	1
Normas y orientación profesional de RICS.....	2
Declaración profesional de RICS.....	2
Glosario	4
Prólogo	6
Parte 1: Requisitos	7
1.1 Resumen	7
1.2 Aplicación.....	7
1.3 Soborno y corrupción.....	7
1.4 Blanqueo de capitales y financiación del terrorismo.....	8
Parte 2: Orientación	10
2.1 Soborno y corrupción.....	10
2.2 Blanqueo de capitales y financiación del terrorismo....	11
Parte 3: Orientación complementaria	13
3.1 Riesgos de soborno y corrupción	13
3.2 Riesgos de blanqueo de capitales y financiación del terrorismo	13
3.3 Fiabilidad	15
3.4 Desviación	15
3.5 Enfoque basado en los riesgos.....	16
3.6 Diligencia debida mejorada y simplificada.....	16
3.7 Defensor del cumplimiento y la ética.....	17
3.8 Código de comportamiento.....	18
3.9 Personas expuestas políticamente (PEP)	18
3.10 Beneficiario/s efectivo/s	18
3.11 Denuncia de irregularidades	19
Referencias	20
Lecturas complementarias.....	21
Apéndices	22
Apéndice A.....	23
Plantilla de formulario de diligencia debida con respecto al cliente	23
Apéndice B.....	24
Borrador de comprobaciones de cumplimiento que ha de efectuar la empresa.....	24
Borrador de consulta sobre beneficiario/s efectivo/s	24
Lista de comprobación en la lucha contra el blanqueo de capitales.....	26
Apéndice C.....	27
Plantilla de carta de fiabilidad (también conocida por su término en inglés: reliance letter)	27

Agradecimientos

RICS desea agradecer a las siguientes personas por sus aportaciones a la presente declaración profesional.

Autor técnico:

Alex Ktorides (Inces Gordon Dadds)

Un agradecimiento especial a Benjamin Atkins y James Fraser

Grupo de trabajo:

Andrea Amadesi FRICS (APREA)

Alexander Aronsohn FRICS (RICS)

Nigel Astbury MRICS (Christie and Co)

Peter Bolton-King FRICS (RICS)

Caitriona de Burca (Sherry Fitzgerald)

Gillian Dixon, Gerald Eve

Frances Forsyth (Arcadis)

Raquel Loll (RICS)

Vicky Moss (BNP Paribas Real Estate)

Ilana Rosenzweig (RICS)

Thijs Stoffer (ICREA)

Cyril Troyanov (Altenburger Ltd)

Jo Upton MRICS (Pegasi)

Richard Watson MRICS

Dirección profesional del grupo RICS:

Nigel Sellars FRICS (RICS)

Agradecimiento especial:

Jon Bowey MRICS

Editorial RICS:

Standards Publishing Manager: Antonella Adamus

Project Manager: Ellie Scott

Editor: Sean Agass

RICS agradece a los siguientes por su contribución a la traducción española:

Grupo de revisión

Alvaro Torres FRICS

Pilar Guzmán MRICS (coordinadora del grupo de revisión)

Antonio Rodríguez Fernández-Pousa MRICS

Carlos de la Fuente MRICS

Pedro Iturain FRICS

RICS Iberia

Eulalia Pensado, Manager

RICS Publishing

Georgia Brambilla, Translations Manager

Nota a la traducción española

Esta edición se entiende como una traducción lingüística y puede no reflejar términos técnicos o definiciones usadas localmente. En aras de la claridad y para asegurar que la traducción es adecuada para ambos el mercado español y el latinoamericano se han adoptado las siguientes estrategias:

- En la máxima medida de lo posible se ha adoptado la grafía o vocablo castellano
- Los términos técnicos en uso en algunos de los mercados latinoamericanos se han incluido en el glosario
- Cuando el término no aparece en el glosario, ambas alternativas han sido incluidas en su primera aparición.

Normas y orientación profesional de RICS

Declaración profesional de RICS

Definición y objeto

La declaración profesional de RICS establece los requisitos de actuación para los miembros de RICS y para las empresas reguladas por RICS. Una declaración profesional es una norma profesional o personal para los fines de las normas de conducta de RICS.

Disposiciones obligatorias y disposiciones de buenas prácticas

Las secciones con declaraciones profesionales que emplean la palabra «deben» establecen requisitos obligatorios, profesionales, técnicos, de comportamiento o de competencia que deben cumplir los miembros.

Las secciones con declaraciones profesionales que emplean la palabra «deberían» constituyen áreas de buenas prácticas. RICS admite que pueden existir circunstancias excepcionales en las que sea apropiado que un miembro no cumpla dichas disposiciones; en tales casos, RICS podrá solicitar al miembro que justifique sus decisiones y acciones.

Aplicación de dichas disposiciones en procedimientos jurídicos o disciplinarios

En procedimientos jurídicos o disciplinarios, RICS tomará en cuenta las declaraciones profesionales pertinentes a la hora de decidir si un miembro actuó de manera profesional, apropiada y con competencia razonable. Asimismo, es probable que, durante un procedimiento jurídico, un juez, un árbitro o su equivalente tengan en cuenta los requisitos profesionales de RICS.

RICS admite que puede haber requisitos legislativos o normas regionales, nacionales o internacionales que tengan prioridad sobre una declaración profesional de RICS.

Definición de clases de documentos

La siguiente tabla muestra las categorías del contenido profesional de RICS y sus definiciones.

Tipo de documento	Definición
<i>Normas de conducta para los miembros de RICS y</i> <i>Normas de conducta para las empresas de RICS</i>	Estas normas establecen los estándares de conducta y práctica profesional que se esperan de los miembros y empresas inscritas para que RICS las regule.
Norma internacional	Norma de alto nivel desarrollada en colaboración con otros órganos pertinentes.
Declaración profesional de RICS	Requisitos obligatorios para los miembros y las empresas regulados por RICS.
Nota orientativa de RICS	Documento que proporciona a los usuarios las recomendaciones o un determinado enfoque para las buenas prácticas aprobadas, de acuerdo con profesionales competentes y rigurosos.
Código de conducta de RICS	Documento desarrollado en colaboración con otros órganos profesionales y partes interesadas que tendrá el estatus de declaración profesional o nota orientativa.
Guía de jurisdicción de RICS	Proporciona información pertinente del mercado local asociada a una norma internacional de RICS o a una declaración profesional de RICS. Incluirá legislación local, asociaciones y órganos profesionales, así como cualquier otra información que ayudará a los usuarios a comprender los requisitos locales relacionados con la norma o la declaración. No se trata de material orientativo ni de mejores prácticas, sino más bien información para respaldar la adopción y aplicación de la norma o declaración a nivel local.

Glosario

Las siguientes definiciones guardan relación con la presente declaración profesional y no incluyen cuestiones legales o de otro carácter, de conformidad con lo descrito respecto a los requisitos legislativos o normativos locales.

Beneficiario/s efectivo/s: Cualquiera que se beneficie de la propiedad de un valor o bien, y que pueda o no estar registrado como propietario. Esto incluye a aquellos que ejerzan en última instancia un control efectivo sobre una persona o acuerdo jurídico. En muchas jurisdicciones, el/los beneficiario/s efectivo/s se define como aquel particular que posee o controla el 25% o más de las acciones o ganancias de una entidad legalmente constituida.

Blanqueadores de capitales profesionales / lavadores de dinero profesionales: Aquellas personas que están especializadas en permitir que los delincuentes eludan las salvaguardas y sanciones en la lucha contra el blanqueo de capitales y la financiación del terrorismo. Llevan a cabo esta función por un honorario o comisión. Por ejemplo, asesores fiscales, abogados o contables / contadores que actúan como facilitadores profesionales para los delincuentes.

Blanqueo de capitales / lavado de dinero: Ocultar el origen de los beneficios, ingresos o ganancias de una actividad delictiva para camuflar su procedencia ilícita. Puede ocurrir mediante la ocultación, transferencia o reciclaje ilícito de dinero o moneda a través de una o más transacciones, o convirtiendo beneficios, ingresos o ganancias delictivos en bienes de apariencia legítima.

Conocimiento adecuado: Comprensión adecuada de los temas y respuestas relacionados con el soborno, la corrupción, el blanqueo de capitales y la financiación del terrorismo, de manera que el particular pueda aplicar los requisitos de la presente declaración profesional a su función. Este nivel de conocimiento variará dependiendo del sector, la empresa y la función que desempeñe el particular en cuestión. El conocimiento podrá adquirirse mediante cursos de formación, estudio personal o experiencias basadas en el trabajo.

Corrupción: El uso indebido de un cargo o poder público para beneficio personal, o el uso indebido de facultades privadas en relación con las prácticas y funcionamiento del negocio.

Diligencia debida con respecto al cliente (DDC) / «conocer a su cliente» (CSC) Tomar las medidas adecuadas para asegurarse de quién es el cliente y, si procede, quién es, en última instancia, su/s beneficiario/s efectivo/s y contraparte. Estas medidas pueden ser controles relativamente simples que tienen por objeto comprobar la identidad del cliente, o puede conllevar investigaciones más exhaustivas. Este es un requisito jurídico y normativo en muchos países.

Esquema: Operación o caso específicos de blanqueo de capitales o financiación del terrorismo que combina varias técnicas, mecanismos e instrumentos en una única estructura.

Fiabilidad: La medida en que un tercero haya efectuado de manera satisfactoria los controles necesarios a particulares o empresas, lo que significa que dichos controles no deben volverse a realizar.

Financiación / financiamiento del terrorismo: La exigencia, cobro o disposición de fondos con la intención de que puedan utilizarse para apoyar actos u organizaciones terroristas. Los fondos utilizados directa o indirectamente para dicho fin constituyen financiación del terrorismo.

Hecho desencadenante: Evento que necesita que una empresa vuelva a evaluar el nivel de riesgo de un cliente, socio, proveedor externo o empleado, y probablemente, que efectúe una diligencia debida mejorada.

Informar: Tomar las medidas adecuadas para dirigir la atención hacia una actividad conocida o sospechosa que implique asuntos de blanqueo de capitales, soborno, corrupción o financiación del terrorismo. Dicha información se podrá prestar mediante procesos internos o externos, y debería cumplir, como mínimo, con la legislación aplicable según su definición.

Legislación aplicable: Las leyes y regulaciones locales y globales que se aplican a empresas y particulares. Pueden depender del lugar de trabajo principal, donde el supuesto acto de corrupción o soborno se pagó o recibió, o del país en el que está registrada la empresa matriz.

Monopolio o cártel de fijación o control de precios: Grupo formal de productores independientes de bienes o servicios cuyo objetivo es aumentar sus beneficios colectivos elevando el precio de un producto lo más posible (o quizá, fijar, congelar, descontar o estabilizar precios), generalmente dando lugar a beneficios para todos los vendedores.

«Pago de facilitación»: Pago efectuado a un funcionario público con el objeto de acelerar una acción administrativa rutinaria. Dichos pagos son habituales y legales en algunos países, pero en muchas jurisdicciones son ilegales.

Persona expuesta políticamente (PEP): Particulares a los que un país u organismo internacional ha confiado funciones públicas importantes, y miembros de la familia de dichos particulares.

Esto incluye jefes de Estado o de Gobierno, políticos de alto nivel, funcionarios públicos, judiciales o militares de alto nivel, altos ejecutivos de empresas públicas y directivos, directores adjuntos y miembros de la junta o funciones equivalentes en organismos internacionales. Las PEP que renuncien a su mandato o los familiares de dichas personas que dejen de ser miembros de la familia (por ejemplo, mediante un divorcio) dejarán de ser considerados PEP 12 meses después de que esto ocurra.

Persona que posee un control relevante: Particulares o entidades legalmente constituidas que poseen un control o influencia relevantes en una empresa. Dicho control e influencia se puede ejercer de varias formas, por ejemplo, el particular posee derechos absolutos de veto en decisiones relacionadas con el funcionamiento de la empresa.

Señales de alerta: Características comunes que, tanto de forma individual como combinadas, podrían indicar un posible uso indebido del sector inmobiliario para fines de blanqueo de capitales o financiación del terrorismo.

Soborno: La oferta, promesa, dádiva, exigencia o aceptación de una ventaja como incentivo para efectuar una acción que no es legal, ética o que suponga un abuso de confianza.

Terrorismo: Uso o amenaza de violencia para alcanzar objetivos ideológicos cometidos por gobiernos, actores no gubernamentales o personal encubierto que actúa en nombre de gobiernos. El terrorismo va más allá de sus víctimas más inmediatas y alcanza también objetivos que representan un espectro más grande de la sociedad. Algunas legislaciones nacionales contienen sus propias definiciones de terrorismo y listas de grupos denominados organizaciones terroristas.

Para más información sobre estas definiciones, diríjase al Grupo de acción financiera contra el blanqueo de capitales conocido por su acrónimo en inglés, FATF (Financial Action Task Force on Money Laundering) – véase www.fatf-gafi.org.

Prólogo

Transparencia Internacional (TI), ONG que lucha contra la corrupción, pretende sensibilizar sobre los costes sociales, económicos y políticos de la corrupción y defiende medidas concretas para hacerlos frente. En los 25 años que han pasado desde la fundación de TI, la corrupción a gran escala se ha entendido cada vez más como un fenómeno transfronterizo. La corrupción implica no solo a los funcionarios públicos y pagadores privados de sobornos, sino que con frecuencia también requiere el acceso al sistema financiero, el uso de sociedades instrumentales anónimas y facilitadores profesionales que ayudan a blanquear los beneficios, ingresos o ganancias.

Lejos de ser un delito sin víctimas, la corrupción priva además a las instituciones públicas de recursos muy necesarios. Recursos que podrían ser utilizados para inversiones en el campo de la salud, la educación y las infraestructuras, entre otros muchos ámbitos.

En los últimos años, las pruebas demuestran que el blanqueo de capitales mediante la adquisición de inmuebles no es solo un riesgo, sino una realidad creciente. Un estudio publicado en 2016 por TI Reino Unido identificó 986 títulos de propiedad en Londres con vínculos a personas expuestas políticamente (PEP), cuya titularidad recaía en estructuras empresariales inscritas en jurisdicciones donde existe el secreto bancario. Al mismo tiempo, en Canadá se descubrió que la propiedad de 46 de las 100 casas más caras de Vancouver era poco clara y que empleaban sociedades instrumentales, fideicomisos y testaferros.

Si bien las debilidades en los marcos legales de la lucha contra el blanqueo de capitales permiten estos y otros tipos de propiedades opacas, en muchos países las autoridades públicas tienen recursos insuficientes para su control y supervisión. Las evaluaciones nacionales llevadas a cabo por el organismo normativo internacional Grupo de acción financiera contra el blanqueo de capitales, conocido por su acrónimo en inglés FATF (Financial Action Task Force), han identificado reiteradas lagunas institucionales y jurídicas, en más de 50 países desde 2014.

En este contexto, se acogen con beneplácito las medidas proactivas que ha tomado el sector inmobiliario para reforzar las normas, como la presente declaración profesional de RICS.

En particular, las esperanzas depositadas en esta declaración para que los miembros y las empresas regulados por RICS vayan más allá de los requisitos legislativos y normativos son fundamentales, precisamente debido a las debilidades estructurales que existen. Si se aplican de manera coherente, las medidas que sirven para aumentar la transparencia, reducir el riesgo y promover la confianza también llevan a resultados empresariales mejores para el sector.

Durante 2017 y 2018, TI se benefició directamente de la información de RICS en un proyecto que pretendía aumentar el diálogo entre las autoridades, el sector y la sociedad civil por lo que se refiere a la aplicación efectiva de medidas para la lucha contra el blanqueo de capitales. TI espera seguir contando con el compromiso de RICS y compartir las lecciones que se puedan aprender de la difusión de esta declaración profesional a los miembros de RICS.

– Transparencia Internacional, diciembre de 2018



Parte 1: Requisitos

1.1 Resumen

La presente declaración profesional aborda el *soborno*, la *corrupción*, el *blanqueo de capitales* y la *financiación del terrorismo*, y se divide en tres partes:

- 1 Requisitos obligatorios para la *lucha contra el soborno*, la *corrupción*, el *blanqueo de capitales* y la *financiación del terrorismo*.
- 2 Guía que establece las buenas prácticas que respaldan la *lucha contra el soborno*, la *corrupción*, el *blanqueo de capitales* y la *financiación del terrorismo*.
- 3 Orientación complementaria sobre algunos de los conceptos descritos en las partes 1 y 2.

Los controles de mitigación del *soborno* y la *corrupción* implicarán normalmente la supervisión de las actividades de su empresa. Asimismo, la correcta gestión de los riesgos de *blanqueo de capitales* y *financiación del terrorismo* implica vigilar las acciones de terceras partes con las que los miembros y las empresas regulados por RICS puedan hacer negocios, como clientes e intermediarios externos.

El *soborno*, la *corrupción*, el *blanqueo de capitales* y la *financiación del terrorismo* son ilegales e inmorales. No obstante, es posible que se produzca más de una de dichas actividades en una única transacción. Usted debería vigilar este tipo de actividades tanto dentro como fuera de su empresa, con clientes y terceras partes, y disponer de procedimientos para identificar, supervisar, informar y prevenir tales acciones.

La presente declaración profesional incluye un *Glosario* con la definición de los términos que se utilizarán a lo largo del documento. Los términos para los que se ofrece una definición se muestran en cursiva cuando aparecen en el documento.

1.2 Aplicación

La presente declaración profesional se aplica a todos los miembros de RICS y a todas las empresas reguladas por RICS que llevan a cabo actividades susceptibles de *soborno*, *corrupción*, *blanqueo de capitales* o *financiación del terrorismo*. En caso de contradicción entre la presente declaración y la legislación local, prevalecerá la legislación local.

1.3 Soborno y corrupción

1.3.1 En relación con el soborno y la corrupción, las **empresas reguladas por RICS deben:**

- no ofrecer ni aceptar, directa o indirectamente, nada que pueda constituir un *soborno*
- disponer de planes en vigor para cumplir con la legislación aplicable que regula el *soborno* y la *corrupción*, y garantizar el respeto de dichas leyes
- *informar* a las autoridades competentes (de conformidad con la legislación local) de cualquier actividad de la que tengan constancia que viole las leyes contra el *soborno* y la *corrupción*; cuando no exista legislación local, se deberá registrar la actividad en cuestión y, si es posible, informar a un alto directivo

- actuar con la diligencia debida para llevar a cabo regularmente evaluaciones por escrito de los riesgos que afronta la empresa y que podrían facilitar el *soborno* o la *corrupción*; a la hora de determinar el nivel adecuado de diligencia debida, la empresa podrá considerar el tipo de actividades comerciales de las que se ocupa y el entorno en el que actúa
- conservar información que detalle el modo en que la empresa ha cumplido con los requisitos de la presente declaración profesional.

1.3.2 En relación con el *soborno* y la *corrupción*, los **miembros de RICS deben:**

- no ofrecer ni aceptar, directa o indirectamente, nada que pueda constituir un *soborno*
- garantizar que cuentan con un *conocimiento adecuado* de los conceptos de *soborno* y *corrupción* a fin de poder cumplir con los requisitos de la presente declaración profesional
- *informar* a las autoridades competentes (de conformidad con la legislación local) de cualquier actividad de la que tengan constancia que viole las leyes vigentes contra el *soborno* y la *corrupción*; cuando no exista legislación local, se deberá registrar la actividad en cuestión y, si es posible, informar a un alto directivo.

1.4 Blanqueo de capitales y financiación del terrorismo

1.4.1 En relación con el blanqueo de capitales y la financiación del terrorismo, las **empresas reguladas por RICS deben:**

- no facilitar ni ser cómplices de actividades de *blanqueo de capitales* o *financiación del terrorismo*
- contar con sistemas y formación en vigor para cumplir con dichas leyes y asegurar que se respeten
- *informar* a las autoridades competentes (de conformidad con la legislación local) de cualquier actividad sospechosa de *blanqueo de capitales* o *financiación del terrorismo*; cuando no exista legislación local, se deberá registrar la actividad en cuestión y, si es posible, informar a un alto directivo
- evaluar y revisar periódicamente los riesgos que constituyen las relaciones comerciales futuras y existentes en términos de delitos de *blanqueo de capitales* y *financiación del terrorismo*
- asegurar que sus respuestas a los riesgos identificados sean adecuadas, incluido efectuar controles pertinentes sobre los clientes
- utilizar la *fiabilidad* solo cuando exista un nivel adecuado de confianza en la calidad de la información proporcionada por un tercero –debería solo considerarse la *fiabilidad* de terceras partes con normas conformes a los requisitos legales, que proporcionan al operador obligado del mercado un intercambio completo de toda la información contra el *blanqueo de capitales* requerida jurídicamente en relación con la parte identificada, y solo confirmando y comprobando la identidad del cliente o contraparte en cuestión; la responsabilidad última de la evaluación del riesgo y las medidas tomadas al respecto seguirá siendo del miembro o empresa regulados
- tomar las medidas adecuadas para entender al cliente y el propósito de la transacción
- comprobar la identidad de su cliente efectuando controles de identidad básicos
- registrar y conservar información que detalle el modo en que la empresa ha cumplido con los requisitos de la presente declaración profesional.

1.4.2 En relación con el *blanqueo de capitales* y la *financiación del terrorismo*, **los miembros de RICS deben:**

- no facilitar ni ser cómplices de actividades de *blanqueo de capitales* o *financiación del terrorismo*
- *informar* a las autoridades competentes (de conformidad con la legislación local) de cualquier actividad sospechosa de *blanqueo de capitales* o *financiación del terrorismo*; cuando no exista legislación local, se deberá registrar la actividad en cuestión y, si es posible, informar a un alto directivo.

Parte 2: Orientación

2.1 Soborno y corrupción

2.1.1 En relación con el *soborno* y la *corrupción*, las **empresas reguladas por RICS** deberían:

- elaborar una política por escrito que abarque la lucha contra el *soborno* y la *corrupción* que incluya una evaluación del riesgo que detalle el carácter y el impacto del riesgo que afecta al negocio –dicha política debería revisarse y actualizarse periódicamente cuando proceda
- contar con controles de gobernanza y sistemas pertinentes en vigor que correspondan al tipo de trabajo al que se dedica la empresa
- fomentar la transparencia dentro de la empresa a través de un registro que incluya, entre otros:
 - regalos
 - hospitalidad, entretenimiento y gastos
 - visitas a clientes y hospitalidad
 - aportaciones políticas
 - donaciones benéficas y patrocinios
 - conflictos de interés potenciales
- proporcionar una guía clara para que el personal comprenda la función que desempeña en la prevención del *soborno* y la *corrupción* y tenga constancia de que no se tolerarán los siguientes comportamientos:
 - los llamados «*pagos de facilitación*»; aunque dichos pagos puedan no ser ilegales en el país local en que se ha efectuado el pago, no debería hacerse ningún pago de ese tipo sin la autorización expresa de la oficina central
 - sobornos
 - fijación o control de precios para crear un monopolio o cártel
 - no declarar un conflicto de interés
- designar a una persona de contacto dentro de la sociedad u oficina local para debatir sobre cuestiones de cumplimiento normativo y ética; las empresas reguladas más grandes pueden decidir designar formalmente a un defensor del cumplimiento normativo y la ética, que suele ser una práctica habitual en las empresas reguladas más grandes; las empresas más pequeñas, sin embargo, pueden decidir si designar o no a alguien, dependiendo de las implicaciones de dicha medida
- publicar un código de comportamiento y facilitarlo al personal
- llevar a cabo una diligencia debida adecuada sobre los proveedores externos para asegurar que estén actuando correctamente; si está establecido en la legislación local en materia de *sobornos* y *corrupción*, entonces se hallará en consonancia con sus requisitos.

2.1.2 En relación con el *soborno* y la *corrupción*, los **miembros de RICS** deberían:

- declarar ciertos objetos a su empleador, incluidos, entre otros:
 - regalos
 - hospitalidad, entretenimiento y gastos
 - visitas a clientes y hospitalidad
 - donaciones y patrocinios benéficos
- asistir a cursos de formación pertinentes en materia de *sobornos* y *corrupción* ofrecidos por su empleador o un regulador
- estar familiarizado y actuar de conformidad con la política, el procedimiento y el código de comportamiento de su empleador en relación con el *soborno* y la *corrupción*
- si ocupa un puesto en la alta dirección de la empresa, desempeñar una función de liderazgo en el intento de garantizar que su empleador cuente con un régimen adecuado en marcha para abordar los riesgos de *soborno* y *corrupción*.

2.2 Blanqueo de capitales y financiación del terrorismo

2.2.1 En relación con el *blanqueo de capitales* y la *financiación del terrorismo*, las **empresas reguladas por RICS** deberían:

- contar con una política por escrito que aborde los riesgos de *blanqueo de capitales* y *financiación del terrorismo* que cubra las siguientes cuestiones:
 - en situaciones de alto riesgo en que se requiera una diligencia debida mejorada, comprender el origen de los fondos en una transacción
 - identificar a las personas expuestas políticamente y a las que poseen un control relevante, así como cualquier posible incumplimiento de las sanciones
 - el proceso que se ha de seguir para la *diligencia debida con respecto al cliente*
 - las situaciones en las que la diligencia debida simplificada, la diligencia debida estándar/habitual o la diligencia debida mejorada sean pertinentes (véase el punto 3.6)
- contar con controles de gobierno y controles de sistemas pertinentes en vigor, que correspondan al tipo de trabajo al que se dedica la empresa
- ofrecer cursos de formación pertinentes y periódicos para el personal, a fin de garantizar que estén familiarizados con los riesgos asociados con el *blanqueo de capitales* y la *financiación del terrorismo*, así como con los sistemas de la empresa para luchar contra dichos riesgos
- mantener la confidencialidad de los informes de actividades sospechosas de *blanqueo de capitales* y *financiación del terrorismo* (para más información sobre cómo denunciar irregularidades, véase el punto 3.11)
- identificar al/los *beneficiario/s efectivo/s* de una sociedad/cliente implicado/s en una transacción
- designar a una persona con experiencia para que sea responsable de garantizar que estén en vigor y se respeten las políticas para la lucha contra el *blanqueo de capitales* y la *financiación del terrorismo*.

2.2.2 En relación con el *blanqueo de capitales* y la *financiación del terrorismo*, los **miembros de RICS** deberían:

- mantener actualizados los cursos de formación / regulaciones vigentes que les ofrece el empleador o un regulador, que aborden el *blanqueo de capitales* o la *financiación al terrorismo*
- cumplir con la política y el procedimiento de su empleador en relación con el *blanqueo de capitales* y la *financiación del terrorismo*
- mantener confidenciales los informes de actividades sospechosas de *blanqueo de capitales* y *financiación del terrorismo*
- si ocupa un puesto en la alta dirección de la empresa, desempeñar una función de liderazgo en el intento de garantizar que su empleador cuente con un régimen adecuado en marcha para abordar los riesgos de *blanqueo de capitales* y *financiación del terrorismo*.

Parte 3: Orientación complementaria

3.1 Riesgos de soborno y corrupción

Es importante que empresas y particulares sean conscientes de los riesgos de *soborno* y *corrupción* a los que se enfrentan durante sus actividades empresariales habituales. La evaluación del riesgo puede comenzar con una revisión de los tipos de riesgos más pertinentes para la empresa. Normalmente, dichos riesgos se desglosan en un registro de riesgos y clasifican la clase de estándares de la industria que se aplican a las actividades empresariales principales de la empresa (especialmente formas habituales de obtener y efectuar los trabajos).

El nivel de riesgo a menudo dependerá del país en el que se hagan los negocios y en la medida en la que estén disponibles o se apliquen controles nacionales. Algunos países y sectores dan lugar a riesgos mucho mayores que otros (véanse, por ejemplo, el *Índice de Percepción de la Corrupción* de Transparencia Internacional y las listas de países de alto riesgo publicado por FATF). Cuando se hacen negocios en países o sectores con un nivel de riesgo elevado se ha de contar con un plan para abordar las cuestiones que esto genera. Es útil considerar la manera en que se puede compartir la información entre filiales y oficinas en una transacción común o cliente a fin de garantizar que los riesgos se identifiquen adecuadamente.

Las empresas que hayan determinado que sus actividades dan lugar a niveles muy bajos de riesgo de *soborno* y *corrupción* requieren menos controles en marcha que las empresas con niveles más altos de riesgo, posiblemente debido al abanico de actividades que llevan a cabo, los países en los que trabajan y los sectores de los que se ocupan.

Es una buena práctica que las empresas que consideran que tienen mayores riesgos designen a una persona o equipo que sea responsable de evaluar dichos riesgos, antes de diseñar y probar controles que puedan ponerse en práctica para mitigarlos. Los que tengan un nivel menor de riesgo seguirán necesitando evaluar sus riesgos y supervisarlos antes de efectuar cambios. Es necesario efectuar revisiones periódicas para asegurar que los riesgos y los controles sigan estando en consonancia con la evaluación.

Independientemente de la exposición al riesgo, se espera que todas las empresas tengan algunas reglas claras sobre lo que es aceptable y que establezcan límites adecuados que conozca todo el personal y a los que puedan acceder fácilmente.

Para las empresas con un nivel menor de riesgo, no son expresamente necesarias políticas y procedimientos exhaustivos. Serán suficientes para muchas empresas, excepto para las que presentan niveles de riesgo más elevados, recordatorios para el personal (y los agentes) de lo que se espera en el proceso comercial y un umbral establecido por la alta dirección de cada empresa.

3.2 Riesgos de blanqueo de capitales y financiación del terrorismo

Los fondos sometidos al *blanqueo de capitales* se hallan a menudo «estratificados» mediante uno o varios pagos o transferencias/transacciones, de modo que los beneficios pueden esconderse y ser utilizados más tarde por el autor.

Ejemplos típicos incluyen emplear las ganancias procedentes de actividades delictivas para comprar activos lícitos como inmuebles, cuya titularidad recae en un particular o una estructura más compleja, como un fideicomiso legal o un grupo de empresas. El activo se conserva y, posiblemente, se utiliza para mejorar el estilo de vida o se vende y se convierte en efectivo. Así es como los delincuentes blanquean sus beneficios, ingresos o ganancias y el motivo por el que empresas y particulares están expuestos a un alto nivel de riesgo en los sectores de bienes muebles e inmuebles.

Conocer con quién está haciendo negocios representa un primer paso significativo en la lucha contra el *blanqueo de capitales* y la *financiación del terrorismo*. La *diligencia debida con respecto al cliente* (DDC) o «*conocer a su cliente*» (CSC) son requisitos comunes en la actualidad, y en muchos países se trata de un requisito jurídico y normativo. Estos requisitos establecen que antes de aceptar un nuevo cliente o transacción se deben tomar las medidas adecuadas para asegurarse de quién es dicho cliente y, si procede, quién es, en última instancia, el/los *beneficiario/s efectivo/s* del cliente o, en su caso, la contraparte correspondiente. Estas medidas pueden ser controles de identidad relativamente simples o pueden implicar investigaciones más exhaustivas si las circunstancias lo requieren (por ejemplo, cuando existe una preocupación acerca de las asociaciones de procedencia de un intermediario, o si no se facilitan los documentos sobre CSC cuando se solicitan o sin motivo razonable). Los procedimientos DDC y CSC son una buena base para un programa de lucha contra el *blanqueo de capitales* para todas las empresas.

En algunas ocasiones, una transacción incluirá a otros profesionales. En casos limitados, el hecho de que un abogado o contable haya contratado a un comprador o vendedor puede significar que se podrá aplicar un enfoque menos estricto cuando se pongan en marcha medidas como DDC. Esto puede funcionar, pero se anima a las empresas a adoptar un enfoque basado en los riesgos en función de cada caso (véase el punto 3.5). Las empresas y los particulares deberían tener en cuenta, como mínimo, cuando evalúen un riesgo:

- la fiabilidad del profesional
- si el otro profesional se halla en una jurisdicción equivalente
- el carácter de la transacción
- el sector en el que actúa el cliente, y
- si existe una necesidad de llevar a cabo una diligencia debida mejorada (DDM) (véase el punto 3.6), como cuando hay una PEP implicada en la cadena de propiedad o financiación.

Otros profesionales del ciclo de compraventa también pueden representar un objetivo para los *blanqueadores de capitales profesionales*. La mera presencia o involucración de un abogado, un asesor financiero, un agente inmobiliario o un valorador no presupone la legitimidad del cliente o de la transacción.

Empresas y particulares deberían tener en cuenta que:

- La responsabilidad última de la evaluación del riesgo del cliente y las acciones resultantes que tome la empresa respecto a ellos nunca podrán ser externalizados a terceros.
- Las *señales de alerta* del *blanqueo de capitales* no deben ser ignoradas.

Las empresas con oficinas en el extranjero deben tener en cuenta el modo en que aplicarán un enfoque común en relación con el *blanqueo de capitales* en sus oficinas.

Sin embargo, existe menos probabilidad de que sea necesario aplicar un programa muy exhaustivo para la lucha contra el *blanqueo de capitales* en pequeñas y medianas empresas que tengan clientes conocidos y actúen en países con un riesgo bajo; todo ello en comparación con empresas multiservicio con oficinas en el extranjero que actúan en países clasificados como países con riesgos más elevados.

Todas las empresas se beneficiarán de emplear programas eficaces de formación que sean adecuados para su personal y sus agentes. La formación debe ser práctica y accesible. Divulgar las decisiones anónimas sobre el *blanqueo de capitales* también es una buena manera de familiarizar al personal con las cuestiones a las que la empresa se enfrenta en sus actividades comerciales habituales.

Se espera que las empresas documenten su enfoque respecto al *blanqueo de capitales* y la *financiación del terrorismo*. En todas las empresas excepto en las más pequeñas se espera que se elaboren, al menos anualmente, presentaciones para la junta o los altos directivos sobre el modo en que parece que se está trabajando manifiestamente en el enfoque de la empresa para gestionar dichos riesgos.

Es importante no informar ampliamente de las preocupaciones que pueden llevar a delatar delitos o a comprometer de otro modo a las personas implicadas. Delatar públicamente significa contar o poner en conocimiento del cliente o de un tercero que se ha informado a un organismo local contra la delincuencia o que existe una investigación en marcha. Se deberá informar muy discretamente y a un grupo reducido de personas. Las sospechas de *blanqueo de capitales* deberán hacerse a un funcionario designado o a una persona nombrada internamente como responsable, que puedan aconsejar a los particulares de los siguientes pasos a seguir.

3.3 Fiabilidad

La *fiabilidad* debe considerarse utilizando un enfoque basado en los riesgos. En situaciones en las que el cliente haya dado instrucciones o ya haya aprobado las comprobaciones requeridas por una entidad regulada en el país que corresponda, como un despacho de abogados o un gran instituto de crédito, podrá ser aceptable confiar en sus comprobaciones sobre el cliente. Esto significa identificar al particular que confía en la empresa o instituto regulados para que lleve a cabo las comprobaciones de identidad correspondientes.

Sin embargo, dicho enfoque no será aceptable en casos en los que el origen de los fondos se considere sospechoso. Por ejemplo, si un individuo joven desempleado no dispone de activos en efectivo, pero se compra un apartamento de lujo que cuesta millones de euros, sería oportuno efectuar más controles sobre el origen de dicho dinero. En tales casos, la responsabilidad última de la evaluación del riesgo del cliente y las medidas adoptadas siguen siendo de la empresa, incluso si confía en controles efectuados por terceros.

Asimismo, podrá haber requisitos de la protección de datos específicos que se deban tener en cuenta en función del territorio o la región, como el plazo de tiempo durante el que un tercero deberá o podrá conservar los datos que posee.

3.4 Desviación

Una «desviación» es una circunstancia en la que una orden legislativa, normativa o judicial determinada debe seguirse y que difiere de algunos requisitos de la presente declaración profesional. Se espera que los miembros y las empresas de RICS registren por escrito dichos

conflictos entre la legislación aplicable y la presente declaración profesional, la/s desviación/es respecto a esta declaración profesional debido al/los conflicto/s y cualquier otra información o control adicional que se haya implantado de conformidad con la legislación aplicable.

El requisito de desviación de la presente declaración profesional en virtud de una orden legislativa, normativa o judicial prevalece sobre todos los demás requisitos de esta declaración profesional.

3.5 Enfoque basado en los riesgos

Para un enfoque basado en los riesgos, un punto de partida útil podrá ser considerar las tres preguntas siguientes cuando evalúe los riesgos de su empresa: para quién actúa, qué está haciendo y por qué se le está pidiendo que haga algo.

Dentro de un enfoque basado en los riesgos, un mayor nivel de recursos está dedicado a áreas de riesgos más elevados que habrán sido identificados utilizando una evaluación del riesgo.

Un enfoque basado en los riesgos implicará una planificación para emplear recursos de un modo proporcional a fin de abordar los riesgos en una empresa. Esto implica evaluar los riesgos de *soborno*, *corrupción*, *blanqueo de capitales* y *financiación del terrorismo* antes de establecer el plan correspondiente.

3.6 Diligencia debida mejorada y simplificada

La *diligencia debida con respecto al cliente* (DDC) implica recopilar pruebas para comprobar la identidad de diferentes tipos de clientes. Algunos ejemplos incluyen sociedades, fideicomisos, sociedades vehículo, asociaciones y organizaciones benéficas.

Los requisitos para llevar a cabo una DDC varían en función del país, pero siempre comprenden los siguientes elementos:

- identificar las partes de la transacción
- comprobar que la identificación es válida y
- llevar a cabo controles adicionales, si procede, de conformidad con ciertos factores de riesgo.

La diligencia debida simplificada (DDS) significa que no es necesario aplicar una DDC. En una situación que ha sido valorada con un riesgo bajo de *blanqueo de capitales*, puede ser adecuado aplicar una comprobación básica. Es necesario establecer políticas y procedimientos internos (sujetos a las leyes locales) cuando se puede aplicar una DDS. Pueden bastar pruebas del estatus del cliente, como un control en el registro mercantil local, la situación de una sociedad o la prueba de su cotización en el mercado de valores.

Se deberá aplicar la diligencia debida mejorada (DDM) en situaciones (véase el punto 3.9 para el ejemplo de las PEP) en las que, en virtud de sus políticas y evaluaciones, o la legislación aplicable, sea necesario efectuar más controles y supervisiones para completar el perfil del cliente, lo que requerirá una revisión continua del cliente o de la transacción.

Cada empresa deberá establecer y aplicar de manera constante su enfoque a la DDC. Alguna legislación aplicable establece cuándo se deberá utilizar la DDS o la DDM; se espera que se cumplan dichas leyes. En el Reino Unido, por ejemplo, la aplicación de la DDS ya no es una opción automática en cualquier situación y las empresas deben estar atentas en todo

momento a las *señales de alerta* que pueden indicar un riesgo de *blanqueo de capitales* elevado y, por tanto, requerir una diligencia debida más exhaustiva.

Los controles para determinar el origen de los fondos y la fuente de riqueza también se hallan en estrecha relación con los riesgos de *blanqueo de capitales* inherentes a una transacción o procedentes de la actividad de un cliente. Las empresas deben entender el modo en que se está financiando una transacción y considerar si la magnitud y el sentido comercial de una operación concreta corresponde a la información de financiación obtenida.

Algunas situaciones requerirán que se compruebe el origen de dichos fondos, por ejemplo, cuando la fuente de riqueza no concuerde claramente con los factores comerciales. La información contenida en determinados documentos, tales como extractos bancarios / estados de cuenta bancaria, instrumentos fiduciarios o pruebas del pago de una prima puede ser necesaria y, en su caso, puede plantear preguntas adicionales.

Estar familiarizado con el momento en que se debe controlar el origen de los fondos y comprender los antecedentes patrimoniales es una tarea que requiere experiencia y debe ser descrita normalmente en los procedimientos y la formación de una empresa.

Asimismo, los profesionales deben tener en cuenta la necesidad de actualizar la DDC sobre sus clientes actuales cuando sea oportuno y se espera que dispongan de una política al respecto. Revisar la información cada tres años puede ser adecuado en muchos casos. Los riesgos pueden surgir cuando se asigne a determinados clientes un nivel bajo de riesgo por algún asunto en particular y permanezcan «en el sistema» por una transacción con un riesgo mucho más elevado que tenga lugar más adelante. El riesgo entonces es que la empresa no eleve su diligencia debida porque el cliente ya ha aprobado controles internos con un umbral más bajo. Sería una buena práctica reunir documentación actualizada sobre la identificación al principio de cada nueva transacción, o a intervalos periódicos y frecuentes cuando se establezca una relación comercial duradera con el cliente (como suele suceder en las transacciones comerciales habituales).

3.7 Defensor del cumplimiento y la ética

Nombrar a un defensor del cumplimiento y la ética es posiblemente un modo eficaz de contribuir a integrar sistemas que ayuden a detectar y luchar contra el *blanqueo de capitales*, la *financiación del terrorismo*, el *soborno* y la *corrupción*. Normalmente, esta función se asignará a un alto directivo con experiencia sobre el funcionamiento del negocio y con visibilidad de un departamento u oficina. Sin embargo, las empresas con limitaciones debidas a su dimensión o sus recursos pueden no ser capaces de asignar esta función a un alto directivo, pero deberían adoptar medidas adecuadas.

Estos defensores pueden hacer un balance del/los individuo/s responsable/s de la DDC y la ética en una empresa. Pueden ayudar a promover buenas prácticas y están más familiarizados con los riesgos que pueden surgir cada día, de modo que pueden informar mejor a los altos directivos de los nuevos riesgos y hacer recomendaciones prácticas sobre los controles correspondientes. Además, las investigaciones internas, cuando procedan, pueden ser gestionadas por dichos defensores, que serán un recurso inestimable para los abogados externos o los profesionales del cumplimiento.

Para las empresas con una base de recursos mayor, probablemente ya existe un responsable para la DDC, por lo que se aconseja intentar formalizar esta función como parte de un enfoque para el gobierno del *blanqueo de capitales*. Para las empresas con limitaciones

debidas a los recursos, contar con un defensor puede resultar un modo eficaz a nivel de costes para hacer frente a unas exigencias cada vez mayores.

3.8 Código de comportamiento

Un código de comportamiento es un documento formal y normalmente breve que establece el compromiso de una empresa con la buena ética y lo que se espera de aquellas personas que representan a la empresa. Dichos documentos pueden establecer el comportamiento correcto en ciertas situaciones o con quién ponerse en contacto en determinados momentos.

Con varias de las medidas sugeridas, el hecho de contar con un código de comportamiento escrito dependerá del tamaño, la complejidad y las ubicaciones de cada empresa. Una empresa con una o dos oficinas de menos de 25 personas en total podrá no necesitar dicho documento. Las empresas más grandes deberán decidir si merece la pena disponer de un código de comportamiento.

3.9 Personas expuestas políticamente (PEP)

Las PEP constituyen un riesgo elevado desde el punto de vista del *blanqueo de capitales* y la *corrupción* porque ostentan puestos de influencia; de hecho, muchas jurisdicciones poseen una legislación específica al respecto. Cabe señalar que únicamente por el hecho de que un particular haya sido identificado como una PEP no significa que las empresas deban rechazar automáticamente hacer negocios con ellas o sospechar de sus transacciones.

Un enfoque correcto para tratar con una PEP es contar con una política que permita detectar a una PEP en función de los riesgos. Muchas empresas disponen de búsquedas automatizadas para todos los nuevos clientes (y proveedores y agentes en países de alto riesgo) que detectarán si alguien es una PEP. Las empresas más pequeñas pueden efectuar búsquedas de conformidad con unos criterios de riesgos preestablecidos y preguntar a los clientes directamente si son PEP.

Si se detecta que un cliente, o un posible cliente, es una PEP, esto debería desencadenar la aplicación de una DDM para dicho cliente. Como parte de este proceso, será necesario realizar una evaluación más exhaustiva del tipo de transacción y probablemente del origen de los fondos que se están utilizando. Se deberán documentar las decisiones que se tomen en relación con una PEP. Se espera que los altos directivos estén implicados en decidir si proceder con una transacción en la que participe una PEP o mediante la cual proporcione financiación a terceros (como un padre o madre que financia una compra para sus hijos).

Cuando se trata con sociedades u otras entidades legalmente constituidas, se aplican los mismos procesos si un *beneficiario efectivo* es una PEP.

3.10 Beneficiario/s efectivo/s

En el caso de la mayoría de las entidades (asociación, sociedades y fideicomisos), el/ los *beneficiario/s efectivo/s* será la persona que, en última instancia, posea o controle un porcentaje definido legalmente de las acciones o de los derechos de voto en dicha entidad. Algunas leyes lo sitúan en el 25 por ciento o más, otras en el 10 por ciento o más. En el caso de un fideicomiso, se refiere a una participación de un porcentaje mínimo definido del capital de la propiedad del fideicomiso o, cuando no exista un beneficiario específico, la persona que controle el fideicomiso o en cuyo principal interés se estableció dicho fideicomiso.

El/los *beneficiario/s efectivo/s* de una organización cliente puede ser identificado solicitando que se faciliten tipos de documentos útiles, como la escritura de constitución reciente o el rendimiento anual de una sociedad, o una confirmación escrita de un abogado en la que se establezca quiénes son los *beneficiarios efectivos* de un fideicomiso.

3.11 Denuncia de irregularidades

Dependiendo de sus dimensiones, puede ser adecuado que las empresas reguladas por RICS tengan una política de denuncia de irregularidades que aborde cuándo y cómo los empleados deberían informar de sus sospechas y cómo se tratarán dichos informes. En el caso de las pymes, contar con una política de denuncia de irregularidades puede representar un gasto desproporcionado y no es obligatorio. Sin embargo, las empresas más grandes tendrán dificultades para justificar el motivo por el que no cuentan con una política tal en vigor.

Cuando corresponda, dicha política debería proporcionar orientación para los denunciantes de irregularidades que tengan motivos locales convincentes (como guerras, inestabilidad política y desastres naturales) para que no informen a través de los canales habituales e indicando canales seguros alternativos para informar.

Referencias

Grupo de acción financiera contra el blanqueo de capitales conocido por su acrónimo en inglés, FATF (Financial Action Task Force on Money Laundering). *Preguntas frecuentes sobre blanqueo de capitales*. Disponible: www.fatf-gafi.org/faq/moneylaundering/ (último acceso 24/10/18).

RICS (2017). *Conflicts of interest, global*, 1ª edición. Londres: RICS.

RICS (2007). *RICS Rules of Conduct for Firms*, versión 6, en vigor el 25 de abril de 2017. Londres: RICS.

RICS (2007). *RICS Rules of Conduct for Firms*, versión 6, en vigor el 1 de enero de 2013. Londres: RICS.

Transparencia Internacional (2017) *Índice de Percepción de la Corrupción*. Disponible: <https://www.transparency.org/research/cpi/overview> (último acceso 24/10/18).

Lecturas complementarias

Este material no aborda orientación local importante procedente de los gobiernos nacionales, las autoridades de supervisión y los reguladores debido al estado general de la presente declaración profesional.

Deloitte (2015). *Building world class ethics and compliance programs*. Disponible: <https://www2.deloitte.com/content/dam/Deloitte/no/Documents/risk/Building-world-class-ethics-and-compliance-programs.pdf> (último acceso 24/10/18).

FATF (2018). *Concealment of beneficial ownership*. Disponible: <http://www.fatf-gafi.org/publications/methodsandtrends/documents/concealment-beneficial-ownership.html> (último acceso 24.10.18).

FATF (2018). *Consolidated assessment ratings*. Disponible: <http://www.fatf-gafi.org/publications/mutualevaluations/documents/assessment-ratings.html> (último acceso 24/10/18).

FATF (2018). *Professional money laundering*. Disponible: <http://www.fatf-gafi.org/publications/methodsandtrends/documents/professional-money-laundering.html> (último acceso 24/10/18).

ISO 37001: 2016 ISO 37001, *Sistemas de gestión antisoborno, requisitos con orientación para su uso*. Ginebra: ISO.

OCDE (2018). *Directrices de la OCDE de Diligencia Debida para una Conducta Empresarial Responsable*. Disponible: <https://www.oecd.org/investment/due-diligence-guidance-for-responsible-business-conduct.htm> (último acceso 24/10/18).

Transparencia Internacional (2017) *Preguntas frecuentes sobre corrupción*. Disponible: https://www.transparency.org/whoweare/organisation/faqs_on_corruption (último acceso 24/10/18).

Banco Mundial (2009). *Combating money laundering and the financing of Terrorism – A comprehensive training guide*. Disponible: <http://siteresources.worldbank.org/FINANCIALSECTOR/Resources/CombatingMLandTF.pdf> (último acceso 24/10/18).

RICS (2017). *Reglas de conducta*. <https://www.rics.org/uk/upholding-professional-standards/standards-of-conduct/rules-of-conduct/>

RICS (2017). *Conflictos de interés*. <https://www.rics.org/uk/upholding-professional-standards/standards-of-conduct/conflicts-of-interest/>

Apéndices

- 1** Estas plantillas tienen el objetivo de resultar útiles para las empresas reguladas por RICS y los miembros de RICS, pero no constituyen orientación formal de RICS. Las plantillas no pretenden o no deberían ser interpretadas como una guía exhaustiva para todas las medidas obligatorias o pertinentes.
- 2** Dichas plantillas deben ser utilizadas por su propia cuenta y riesgo.
- 3** Su contenido será más o menos detallado en función del tipo y dimensión de la empresa correspondiente y, para tal fin, este esquema debería utilizarse de manera flexible en el contexto de la empresa.
- 4** Algunos aspectos de la plantilla puede que no correspondan o no sean pertinentes para una determinada empresa.
- 5** La empresa regulada por RICS o el miembro de RICS deberá determinar si son o no pertinentes más detalles y controles además de los que establecen estas plantillas.

Apéndice A

Formulario de diligencia debida con respecto al cliente

Para: [asunto de los controles de diligencia debida con respecto al cliente]

[Para particulares]

Por favor, facilite para cada uno un documento de identificación oficial con fotografía, por ejemplo, un pasaporte actual o permiso / licencia de conducir en vigor con una prueba reciente de la dirección.

[Para entidades distintas de particulares (p. ej., una sociedad, una asociación o un fideicomiso)]

Por favor, facilite un identificador único para la entidad, por ejemplo, el número de registro de la empresa o código de identificación fiscal.

Por favor, facilite pruebas de que está autorizado para actuar en nombre de esta entidad.

Por favor, facilite la dirección de su domicilio social / domicilio oficial y, en caso de que sea diferente, su establecimiento comercial principal.

Si usted o su sociedad matriz cotizan públicamente en el mercado de valores, por favor, facilite prueba de ello. En caso contrario, facilite un organigrama en el que figure la propiedad actual, la estructura de control (incluidas todas las entidades que se hallan entre el cliente y, en última instancia, el/los beneficiario/s efectivo/s) y la identidad de cualquier particular/ entidad que posea más de un porcentaje definido [p. ej., un 25 %] de sus derechos de voto o de control.

Por favor, facilite un extracto actual de sus documentos de inscripción, por ejemplo, el rendimiento anual, la escritura de constitución, un certificado de solvencia, los estatutos sociales, una copia de las cuentas de la sociedad o un documento de fideicomiso.

Apéndice B

Borrador de comprobaciones de cumplimiento que ha de efectuar la sociedad

Aquellos encomendados a aplicar la diligencia debida con respecto al cliente dentro de la empresa deberían llevar a cabo los siguientes controles para verificar la información facilitada por el posible cliente en el formulario de diligencia debida con respecto al cliente:

- reunirse con el posible cliente en persona
- validar una copia física de los documentos de identidad del posible cliente o una copia de ellos certificada por un profesional adecuado del sector jurídico
- comprobar la validez de los documentos facilitados por una entidad que no sea un particular
- comprobar si el posible cliente (o su/s *beneficiario/s efectivo/s* en última instancia) es una persona expuesta políticamente (PEP), un estrecho colaborador o un miembro de la familia de un PEP
- controlar si el posible cliente (o su/s *beneficiario/s efectivo/s* en última instancia) ha recibido sanciones importantes que le impedirían a usted entablar relaciones comerciales con ellos
- asegurarse del objetivo y el carácter de la intención de la posible relación y transacción comercial
- controlar el lugar del establecimiento principal del posible cliente y, en caso de que sea en el extranjero, si se trata de un país tercero de riesgo elevado
- controlar cuáles son el sector empresarial y la actividad comercial principales del posible cliente.

En función de estas comprobaciones, asegurarse de si se deberían aplicar los controles de diligencia debida mejorada (DDM) al posible cliente.

Borrador de consulta sobre beneficiario/s efectivo/s

Para: [complejo o estructura extraterritorial del/los beneficiario/s efectivo/s sobre el que está solicitando información]

[La legislación pertinente] requiere que nos cercioremos de la identidad del/los beneficiario/s efectivo/s de las partes de una transacción, incluidos aquellos que comercian como sociedad, asociación, fideicomiso u otra entidad (o combinación de ellos). Beneficiario/s efectivo/s significa, en pocas palabras, establecer la persona o personas que poseen más de un porcentaje definido [p. ej., un 25 %] de una entidad, así como aquellos que gestionan o controlan la entidad si son distintos del titular o titulares.

En caso de que no podamos hacer nuestras comprobaciones fácilmente (para establecer quién es el/los beneficiario/s efectivo/s) mediante búsquedas en bases de datos nacionales de beneficiarios efectivos, y en cualquiera de las siguientes circunstancias:

- una sociedad registrada en el extranjero

- que esté implicado un fideicomiso
- que esté implicado cualquier tipo de asociación

solicitamos que facilite los documentos necesarios para demostrar cuál es su estructura y, en última instancia, sus beneficiarios efectivos. Teniendo en cuenta que la terminología puede variar, los siguientes tipos de documentos pueden ser útiles:

- **Empresas:** escritura de constitución reciente, rendimiento anual o similar (que detallen la identidad de los accionistas), que nos permitan identificar a cada uno de los accionistas con el umbral (p. ej., 25 %) o más de sus acciones o derechos de voto.
- **Fideicomiso:** confirmación escrita de un abogado (que podrá ser un administrador) o administrador, que establezca la identidad del/los beneficiario/s efectivo/s del fideicomiso; en general, serán los beneficiarios o administradores, o en caso de que aún no se conozcan o no sean particulares concretos, los administradores serán tratados normalmente como beneficiarios efectivos.
- **Asociación:** contrato de asociación, últimas cuentas o carta del abogado o procurador, o del contable que confirme quiénes son el/los beneficiario/s efectivo/s.

Dichos documentos también son necesarios para cada nivel de la estructura que se esconde detrás del/los beneficiario/s efectivo/s.

Lista de comprobación en la lucha contra el blanqueo de capitales

Identificador de instrucción:..... **Nombre del cliente:**

Nombre del bien:

Prueba de titularidad: Registro de la propiedad: Copia de arrendamiento:

Otros:

Carta de autorización para instruir [si procede]:

Nivel de diligencia debida (CSC): Normal: Simplificado: Mejorado:

En caso de nivel simplificado o mejorado, explique los motivos:

.....

Beneficiario/s efectivo/s [personas]

Nombre: Documento de identidad con foto: Prueba de domicilio: Control en línea:

Nombre: Documento de identidad con foto: Prueba de domicilio: Control en línea:

Nombre: Documento de identidad con foto: Prueba de domicilio: Control en línea:

Estructura de la propiedad [incluir nombres de las entidades, % poseído y jerarquía]:

.....

YO CERTIFICO QUE

he comprobado la identidad del cliente y he visto los documentos originales, y puedo confirmar que cualquier fotografía asociada del cliente presenta un gran parecido con el cliente Y/O que las copias certificadas están firmadas. Mis comprobaciones contra el blanqueo de capitales se han completado de conformidad con la política y los procedimientos contra el blanqueo de capitales de la sociedad y reconozco mi responsabilidad en su integridad y exactitud.

Nombre del negociador: **Firma:**

Oficina: **Fecha:**

Apéndice C

Plantilla de carta de fiabilidad [también conocida por su término en inglés: reliance letter]

De: [Incluir el nombre y la dirección de la persona de la que usted depende]

Para:

Fecha:

Estimado [nombre]:

[Yo/nosotros] confirmamos haber recibido su carta con fecha [incluir fecha] relativa a su petición de aceptar la fiabilidad de [mi/nuestra] diligencia debida con respecto al cliente llevada a cabo por lo que concierne a [cliente] de conformidad con [la legislación pertinente].

En respuesta a su petición:

[Yo/nosotros] [confirmando/confirmamos] que [yo soy/nosotros somos] un [agente inmobiliario], en virtud de lo estipulado por la [legislación local];

[yo/nosotros] [confirmando/confirmamos] que [yo/nosotros] [he/hemos] aplicado las medidas de diligencia debida con respecto al cliente por lo que respecta a [cliente], según lo establecido en virtud de [legislación pertinente];

[yo/nosotros] [consiento/consentimos] que se recurra a [mí/nosotros] para los fines establecidos en su carta y exclusivamente para las medidas de diligencia debida con respecto al cliente que requiere [la legislación pertinente];

[yo/nosotros] [confirmando/confirmamos] que [yo/nosotros] conservaremos los registros relativos a [mi/nuestra] diligencia debida con respecto al cliente según lo establecido para el periodo requerido en virtud de [la legislación pertinente];

[yo/nosotros] [acepto/aceptamos] poner a su disposición, tan pronto como sea posible y previa solicitud cualquier información y copias de cualquier dato de identificación y comprobación relativo a [cliente] [y cualquier beneficiario/s efectivo/s] que [yo/nosotros] [obtuviera/obtuviéramos] cuando [solicité/solicitamos] las medidas de diligencia debida con respecto al cliente; y

[yo/nosotros] [confirmando/confirmamos] que [mi/nuestro] supervisor para los fines del blanqueo de capitales es /son [incluir nombre, p. ej., las autoridades fiscales correspondientes] o que seguimos las mismas normas que se siguen en los países del EEE.

Usted acepta y garantiza que la información que le facilitamos de conformidad con la presente carta y [la legislación pertinente] será utilizada únicamente para fines de sus obligaciones en virtud de [la legislación local correspondiente del dependiente] y no para ningún otro fin, y que los datos personales o confidenciales relativos a cualquier cliente, particular o entidad que le hayamos facilitado de conformidad con la presente carta serán tratados en consonancia. Usted también confirma que respetará todas las leyes de protección de datos correspondientes vigentes cuando trate y maneje datos que se le hayan facilitado.

Mediante la aceptación de la presente carta, usted confirma que no somos responsables respecto a usted o a terceras partes en relación con lo establecido en la presente carta. El cumplimiento de la legislación pertinente es y será únicamente su responsabilidad.

[Nombre de la persona de la que depende y puesto dentro de la empresa]



Confianza a través de las normas profesionales

RICS promueve y procura el cumplimiento de las normas y cualificaciones profesionales más estrictas en la valoración, el desarrollo y la gestión de suelo, activos inmobiliarios, construcciones e infraestructuras. El prestigio de nuestro nombre avala la constante aplicación de las normas; algo que, sin duda, aporta confianza a los mercados en los que operamos e influye de manera positiva en los entornos construido y natural.

Américas

América Latina

ricsamericalatina@rics.org

Norteamérica

ricsamericas@rics.org

Asia Pacífico

Asia del Sur

ricsindia@rics.org

Australasia

australasia@rics.org

China (Hong Kong)

ricshk@rics.org

China (Shanghai)

ricschina@rics.org

Japón

ricsjapan@rics.org

Sureste Asiático

sea@rics.org

EMEA

África

ricsafrica@rics.org

Europa

ricseurope@rics.org

Irlanda

ricsireland@rics.org

Oriente Medio

ricsmiddleeast@rics.org

Reino Unido, sede de RICS

contactrics@rics.org