

Manual de Control Interno de Prevención del Blanqueo de Capitales y de la Financiación del Terrorismo

PROMOCIONES E INICIATIVAS MUNICIPALES DE ELCHE, S.A.

**Aprobado por el Consejo de Administración
el día 31 de marzo de 2026**



Manual de Control Interno de Prevención del Blanqueo de Capitales

CLASIFICACIÓN DE LA INFORMACIÓN

Nivel del documento	De uso interno
Nombre del fichero	MCI_V4_Manual_Control_Interno_PBCFT
Tipo	Manual
Ámbito de difusión	Personal relacionado con la prevención del blanqueo de capitales y la financiación del terrorismo y personas integrantes del Consejo de Administración
Responsable	Consejo de Administración de PIMESA

CONTROL DE CAMBIOS

Descripción	Versión	Fecha	Realizado por
Versión inicial del Manual de Control Interno	V1	30/11/2021 Aprobación por el Consejo de Administración	Persona responsable de la Coordinación del Área Administrativa-Financiera de PIMESA
Recoge recomendaciones de experto externo INFORMA CONSULTING COMPLIANCE, SL, según informe de fecha 27 de mayo de 2022. Epígrafes modificados: 3.2, 3.3, 4.1, 4.3, 4.4, 5, 9, 13, 16 (antes 14) y Anexos 3 y 4 Epígrafes nuevos: 14, 15, 17 y Anexo 7	V2	31/01/2023 Aprobación por el Consejo de Administración	Persona responsable de la Jefatura del Servicio Comercial y Vivienda de PIMESA
Recoge recomendaciones de experto externo INFORMA CONSULTING COMPLIANCE, SL, según informe de fecha 31 de mayo de 2023. Epígrafes modificados: 2, 3.03, 4, 4.03, 18.01, 18.02 y Anexo 7 Epígrafes nuevos: 17 y Anexo 8 Se revisa el documento aplicando lenguaje inclusivo.	V3	27/03/2024 Aprobación por el Consejo de Administración	Persona responsable de la Jefatura del Servicio Comercial y Vivienda de PIMESA
Recoge recomendaciones de los expertos externos INFORMA CONSULTING COMPLIANCE, SL, según informe de fecha 29 de mayo de 2024, y TARINAS VILADRIKH ADVOCATS I PROCURADORS, SLP, según informe de fecha 26 de febrero de 2025. Epígrafes modificados: 3.2, 3.3, 4.4, 5, 12, 18.1, 18.2 y Anexo 7 Epígrafes nuevos: 12.1, 12.2 y 19	V4	31/03/2025 Aprobación por el Consejo de Administración	Persona responsable de la Jefatura del Servicio de Gestión Inmobiliaria y Comercial de PIMESA
Recoge propuesta de mejora de TARINAS VILADRIKH ADVOCATS I PROCURADORS, SLP, según informe de fecha 27 de febrero de 2026, cambio miembro del OCI según acuerdo Consejo de Administración de fecha 22 de diciembre de 2025, así como actualización de jurisdicciones de riesgo. Epígrafes modificados: 3.03, 12.02 y Anexo 7	V5	31/03/2026 Aprobación por el Consejo de Administración	Persona responsable de la Jefatura del Servicio de Gestión Inmobiliaria y Comercial de PIMESA

Nota: La clasificación de la información y el control de cambios corresponde a la persona responsable del Servicio de Gestión Inmobiliaria y Comercial de PIMESA.



Índice

Artículo 1.	Antecedentes.....	5
Artículo 2.	Régimen jurídico aplicable.	5
Artículo 3.	Organización interna de PIMESA.	9
3.01	Consejo de Administración de PIMESA.	9
3.02	Representante ante el SEPBLAC.	10
3.03	Órgano de Control Interno de PIMESA.	10
Artículo 4.	Políticas de aceptación, identificación y conocimiento de clientes...12	
4.01	Política de aceptación de clientes.	14
4.02	Detección de posibles operaciones o clientes relacionados con financiación del terrorismo.	17
4.03	Política de identificación de clientes.	18
4.04	Política de conocimiento de clientes.	20
Artículo 5.	Examen especial de determinadas operaciones.	21
Artículo 6.	Abstención de ejecución de operaciones.	28
Artículo 7.	Comunicación de operaciones.	28
Artículo 8.	Cumplimentación de la información requerida por Organismos.	29
Artículo 9.	Conservación y archivo de documentos.	29
Artículo 10.	Deber de confidencialidad.	30
Artículo 11.	Exención de responsabilidad.	30
Artículo 12.	Formación.	30
12.01	Formación del personal de PIMESA	30
12.02	Comunicación al Consejo de Administración de novedades normativas y contenido de cursos formativos.....	30
Artículo 13.	Agentes, mediadores e intermediarios externos.	31
Artículo 14.	Idoneidad del personal, personas integrantes del Consejo de Administración, agentes, mediadores e intermediarios externos.	31
14.01	Idoneidad del personal.....	32
14.02	Idoneidad de las personas integrantes del Consejo de Administración.	32
14.03	Idoneidad de agentes, mediadores e intermediarios externos.	33
Artículo 15.	Protección de datos de carácter personal.....	33
Artículo 16.	Examen externo.....	34
Artículo 17.	Política de verificación interna.....	34
Artículo 18.	Comunicación de incumplimientos e infracciones.	35
18.01	Comunicación de incumplimientos: Canal de Denuncias.	35
18.02	Comunicación de infracciones.	36



Artículo 19.	Prohibición de revelación.....	37
Anexo 1.	Documentos para identificar formal y materialmente a clientes.	38
Anexo 2.	Comunicación de operativa sospechosa por indicio (Formulario F19).	42
Anexo 3.	Cuestionario de conocimiento del cliente – Personas físicas.	43
Anexo 4.	Cuestionario de conocimiento del cliente – Personas jurídicas.	47
Anexo 5.	Cuestionario sobre la actividad a desarrollar.	51
Anexo 6.	Formulario para comunicar al Organismo de Control Interno (OCI) una operativa sospechosa.	52
Anexo 7.	Jurisdicciones de riesgo.....	54
Anexo 8.	Listado de infracciones y sanciones contempladas en la Ley 10/2010.....	58



Manual de Control Interno de Prevención del Blanqueo de Capitales

Artículo 1. Antecedentes.

La empresa Promociones e Iniciativas Municipales de Elche, S.A. (en adelante PIMESA), con NIF número A-03475001 y domicilio en Elche, en la calle Diagonal del Palau, nº 7, código postal 03202, fue constituida el 5 de enero de 1990. Se trata de una sociedad mercantil municipal cuyo capital social está suscrito totalmente por el Excelentísimo Ayuntamiento de Elche y su objeto social, según se establece en el artículo 2 de sus Estatutos Sociales, es:

- A) Estudios urbanísticos, incluyendo en ellos la redacción de planes de ordenación y proyectos de urbanización y la iniciativa para su tramitación y aprobación.*
- B) Actividad urbanizadora, que puede alcanzar tanto a la promoción de la preparación del suelo y renovación o remodelación urbana como a la realización de obras de infraestructura urbana, y dotación de servicios, para la ejecución de los planes de ordenación.*
- C) Promover la construcción de edificios, naves industriales, locales y viviendas, incluyendo garajes y aparcamientos, así como el acondicionamiento de espacios y la rehabilitación urbana.*
- D) La explotación del servicio público de la Estación de Autobuses de la ciudad de Elche.*
- E) La prestación del servicio de recogida de vehículos de la vía pública, su arrastre, depósito y custodia, de conformidad con las Ordenanzas Municipales pertinentes.*
- F) La explotación y administración directa o indirecta del estacionamiento de cualquier clase de vehículos.*
- G) Adquisición, gestión, explotación, arrendamiento y enajenación de inmuebles y de toda clase de bienes, obras y servicios.*
- H) El fomento económico de la ciudad de Elche dirigido a favorecer la captación de inversores y la implantación de proyectos empresariales en las actuaciones promovidas por la Sociedad.*
- I) Ejecución de las actuaciones que en materias referentes a sus fines sociales, le encomienden las Administraciones Públicas de cualquier tipo e incluso las que conviniere con la iniciativa privada.*

Artículo 2. Régimen jurídico aplicable.

El vigente ordenamiento jurídico español en esta materia incluye, como sujetos activos obligados a adoptar medidas para la prevención del blanqueo de capitales y de la financiación del terrorismo, las personas que ejerzan la actividad de promoción inmobiliaria y quienes ejerzan profesionalmente actividades de agencia, comisión o intermediación en la compraventa de bienes inmuebles, entre otras. PIMESA ha de cumplir en todo momento con lo dispuesto en la Ley 10/2010, de 28 de abril, de prevención del blanqueo de capitales y de la financiación del terrorismo.



La Ley 10/2010 define el blanqueo de capitales como la adquisición, utilización, conversión o transmisión de bienes, a sabiendas de que dichos bienes proceden de actividades delictivas, o de la participación en las mismas, para ocultar o encubrir su origen o ayudar a la persona que haya participado en la actividad delictiva a eludir las consecuencias jurídicas de sus actos, así como la ocultación o encubrimiento de su verdadera naturaleza, origen, localización, disposición, movimientos o de la propiedad o derechos sobre los mismos, aun cuando las actividades que las generen se desarrollen en el territorio de otro Estado.

Asimismo, se entenderá por financiación del terrorismo el suministro, el depósito, la distribución o la recogida de fondos, por cualquier medio, de forma directa o indirecta, con la intención de utilizarlos o con el conocimiento de que serán utilizados, íntegramente o en parte, para la comisión de cualquiera de los delitos de terrorismo tipificados en el Código Penal.

El sector inmobiliario en España está sujeto a estrictas regulaciones normativas diseñadas para prevenir el blanqueo de capitales y establecer parámetros de colaboración con el Servicio Ejecutivo de la Comisión de Prevención del Blanqueo de Capitales e Infracciones Monetarias (SEPBLAC) en la lucha contra el blanqueo de capitales y de la financiación del terrorismo. El no cumplimiento de estas regulaciones puede llevar consigo responsabilidades penales. PIMESA ha establecido estrictos procedimientos de cumplimiento de la normativa, los cuales se resumen en el presente Manual.

En líneas generales, PIMESA, en materia de prevención de blanqueo de capitales y de la financiación del terrorismo, ha de atenerse en cada momento a la normativa vigente en lo que se refiere a la comunicación al SEPBLAC de cualquier operación sospechosa que presente indicios de ser constitutiva de blanqueo de capitales, la obtención de clientes de información suficiente sobre su identidad y actividad económica o profesional, el establecimiento de procedimientos de control interno y comunicación, y la formación a su personal en cuestiones relativas a la prevención del blanqueo de capitales.

Esta normativa comporta la obligación de cumplir una serie de medidas enfocadas a prevenir el blanqueo de capitales, que afecta tanto a PIMESA, como a su personal.

Las obligaciones legales establecidas para el promotor inmobiliario, en este caso PIMESA, son las siguientes:

- Creación de un Órgano de Control Interno.
- Información al personal de los sistemas establecidos.
- Creación de un Manual interno.
- Comunicación al SEPBLAC de los procedimientos internos.
- Auditoría de expertos externos.

Las obligaciones legales establecidas para el personal de PIMESA, en relación con las actividades inmobiliarias, son las siguientes:

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



El presente Manual ha de servir de guía para el personal de PIMESA, con el fin de asegurarse el cumplimiento de la normativa vigente en materia de prevención de blanqueo de capitales y de financiación del terrorismo.

La principal normativa de aplicación en vigor en materia de prevención del blanqueo de capitales y de la financiación del terrorismo es la siguiente:

– Normativa nacional:

- Ley Orgánica 9/2022, de 28 de julio, por la que se establecen normas que facilitan el uso de información financiera y de otro tipo para la prevención, detección, investigación o enjuiciamiento de infracciones penales.
- Ley 10/2010, de 28 de abril, de prevención del blanqueo de capitales y de la financiación del terrorismo
- Ley 19/2003, de 4 de julio, sobre régimen jurídico de los movimientos de capitales y de las transacciones económicas con el exterior
- Ley 12/2003, de 21 de mayo, de bloqueo de la financiación del terrorismo
- Ley 40/1979, de 10 de diciembre, sobre Régimen jurídico de Control de Cambios
- Real Decreto 413/2015, de 29 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de la Comisión de Vigilancia de Actividades de Financiación del Terrorismo
- Real Decreto 304/2014, de 5 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 10/2010, de 28 de abril, de prevención del blanqueo de capitales y de la financiación del terrorismo
- Real Decreto 1816/1991, de 20 de diciembre, sobre Transacciones Económicas con el Exterior
- Real Decreto 1080/1991, de 5 de julio, por el que se determinan los Países o Territorios a que se refieren los artículos 2, apartado 3, número 4, de la Ley 17/1991, de 27 de mayo, de Medidas Fiscales Urgentes, y 62 de la Ley 31/1990, de 27 de diciembre, de Presupuestos Generales del Estado para 1991
- Principales Órdenes ministeriales:
 - Orden ECC/2402/2015, de 11 de noviembre, por la que se crea el Órgano Centralizado de Prevención del blanqueo de capitales y de la financiación del terrorismo del Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles
 - Orden ECC/2314/2015, de 20 de octubre, por la que se determina la fecha de entrada en funcionamiento del Fichero de Titularidades Financieras Orden ECC/2503/2014, de 29 de diciembre, por la que se crea el fichero de datos de carácter personal denominado «Fichero de Titularidades Financieras»
 - Orden EHA/2444/2007, de 31 de julio, por la que se desarrolla el Reglamento de la Ley 19/1993, de 28 de diciembre, sobre determinadas medidas de prevención del blanqueo de capitales, aprobado por Real Decreto 925/1995, de 9 de junio, en relación con el informe externo sobre los procedimientos y órganos de control interno y comunicación establecidos para prevenir el blanqueo de capitales
 - Orden EHA 1439/2006, de 3 de mayo, reguladora de la declaración de movimientos de medios de pago en el ámbito de la prevención del blanqueo de capitales
 - Orden EHA/2963/2005, de 20 de septiembre, reguladora del Órgano Centralizado de Prevención en materia de blanqueo de capitales en el Consejo General del Notariado.



– Normativa comunitaria:

- Directiva (UE) 2018/843 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 30 de mayo de 2018, por la que se modifica la Directiva (UE) 2015/849 relativa a la prevención de la utilización del sistema financiero para el blanqueo de capitales o la financiación del terrorismo, y por la que se modifican las Directivas 2009/138/CE y 2013/36/UE
- Directiva (UE) 2017/541 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 15 de marzo de 2017, relativa a la lucha contra el terrorismo y por la que se sustituye la Decisión marco 2002/475/JAI del Consejo y se modifica la Decisión 2005/671/JAI del Consejo
- Directiva (UE) 2015/849 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 20 de mayo de 2015, relativa a la prevención de la utilización del sistema financiero para el blanqueo de capitales o la financiación del terrorismo, y por la que se modifica el Reglamento (UE) nº 648/2012 del Parlamento Europeo y del Consejo, y se derogan la Directiva 2005/60/CE del Parlamento Europeo y del Consejo y la Directiva 2006/70/CE de la Comisión
- Reglamento Delegado (UE) 2020/855 de la Comisión, de 7 de mayo de 2020, por el que se modifica el Reglamento Delegado (UE) 2016/1675 por el que se completa la Directiva (UE) 2015/849 del Parlamento Europeo y del Consejo en lo relativo a la inclusión de Bahamas, Barbados, Botsuana, Camboya, Ghana, Jamaica, Mauricio, Mongolia, Myanmar/Birmania, Nicaragua, Panamá y Zimbabue en el cuadro que figura en el punto I del anexo y a la supresión de dicho cuadro de Bosnia y Herzegovina, Etiopía, Guyana, la República Democrática Popular de Laos, Sri Lanka y Túnez
- Reglamento Delegado (UE) 2019/758 de la Comisión, de 31 de enero de 2019, por el que se completa la Directiva (UE) 2015/849 del Parlamento Europeo y del Consejo en lo que respecta a las normas técnicas de regulación sobre las medidas mínimas y el tipo de medidas adicionales que han de adoptar las entidades de crédito y financieras para atenuar el riesgo de blanqueo de capitales y de financiación del terrorismo en determinados terceros países
- Reglamento Delegado (UE) 2018/1467 de la Comisión, de 27 de julio de 2018, que modifica el Reglamento Delegado (UE) 2016/1675 por el que se completa la Directiva (UE) 2015/849 del Parlamento Europeo y del Consejo en lo relativo a la adición de Pakistán al cuadro que figura en el punto I del anexo
- Reglamento Delegado (UE) 2018/1108 de la Comisión, de 7 de mayo de 2018, por el que se completa la Directiva (UE) 2015/849 del Parlamento Europeo y del Consejo con normas técnicas de regulación de los criterios para la designación de puntos de contacto centrales para los emisores de dinero electrónico y los proveedores de servicios de pago y con normas sobre sus funciones
- Reglamento Delegado (UE) 2018/212 de la Comisión, de 13 de diciembre de 2017, por el que se modifica el Reglamento Delegado (UE) 2016/1675 por el que se completa la Directiva (UE) 2015/849 del Parlamento Europeo y del Consejo en lo relativo a la adición de Sri Lanka, Trinidad y Tobago y Túnez en el cuadro que figura en el punto I del anexo
- Reglamento Delegado (UE) 2018/105 de la Comisión, de 27 de octubre de 2017, por el que se modifica el Reglamento Delegado (UE) 2016/1675 con el fin de incorporar a Etiopía en la lista de terceros países de alto riesgo del cuadro del punto I del anexo



- Reglamento Delegado (UE) 2016/1675 de la Comisión, de 14 de julio de 2016, por el que se completa la Directiva (UE) 2015/849 del Parlamento Europeo y del Consejo identificando los terceros países de alto riesgo con deficiencias estratégicas
- Reglamento (UE) 2015/847 del Parlamento Europeo y del Consejo de 20 de mayo de 2015, relativo a la información que acompaña a las transferencias de fondos y por el que se deroga el Reglamento

Artículo 3. Organización interna de PIMESA.

La estructura organizativa de PIMESA está formada por los siguientes órganos de control interno dedicados directamente a la prevención del blanqueo de capitales y de la financiación del terrorismo:

- Consejo de Administración de PIMESA
- Representante ante el SEPBLAC
- Órgano de Control Interno

El Consejo de Administración de PIMESA es el órgano jerárquicamente superior del que dependen los otros dos órganos: el Representante ante el SEPBLAC y el Órgano de Control Interno (en adelante OCI). El OCI es el encargado de analizar y controlar toda la información relativa a las operaciones o hechos susceptibles de estar relacionados con el blanqueo de capitales y la financiación del terrorismo, según los procedimientos establecidos, mientras que la persona representante ante el SEPBLAC será la encargada de transmitirle la información necesaria y de recibir las solicitudes y requerimientos oportunos.

3.01 Consejo de Administración de PIMESA.

Las funciones del Consejo de Administración son principalmente supervisoras e impulsoras de políticas de prevención del blanqueo de capitales y de la financiación del terrorismo, entre las que destacan:

- Aprobación de las políticas y procedimientos generales de PIMESA en materia de prevención de blanqueo de capitales y de la financiación del terrorismo.
- Designar y cesar a la persona representante de la Sociedad ante el SEPBLAC
- Aprobación de las altas y bajas en las personas miembros del OCI.
- Aprobar las solicitudes de clientes propuestas que se entiendan de un nivel de riesgo superior a GRUPO I.
- Contratar la elaboración del informe anual de experto externo, así como los informes de seguimiento de los dos años siguientes, a través del órgano de contratación de la Sociedad que corresponda, en función del valor del contrato.
- Establecer y revisar el cumplimiento de los procedimientos y órganos de control interno y de cumplimiento normativo, siendo responsables de la aprobación del Manual y de sus sucesivas actualizaciones.

El Consejo de Administración deberá ser informado de las principales deficiencias y recomendaciones propuestas en los informes emitidos por el experto externo, y de las medidas adoptadas para la resolución de las deficiencias identificadas en los informes indicados y mejoras introducidas.



3.02 Representante ante el SEPBLAC.

La persona representante de PIMESA ante el Servicio Ejecutivo de la Comisión de Prevención del Blanqueo de Capitales e Infracciones Monetarias es la persona que ejerza la Gerencia de la Sociedad, interlocutora ante el SEPBLAC, encargada de canalizar las comunicaciones entre dicho órgano y PIMESA, especialmente las relativas a operaciones sospechosas de blanqueo de capitales y los requerimientos de información.

Dicha persona representante ha sido nombrada por el Consejo de Administración de PIMESA, de acuerdo con la normativa vigente, entre las personas que ejercen cargo de administración o dirección de la sociedad, tiene un comportamiento profesional que le cualifica para el ejercicio del cargo y posee conocimientos y experiencia necesarios para ejercer con la máxima profesionalidad las funciones encomendadas.

La persona representante ante el SEPBLAC es el responsable del cumplimiento de las obligaciones de información establecidas en materia de prevención del blanqueo de capitales y financiación del terrorismo, tiene acceso sin limitación alguna a toda la documentación necesaria para poder llevar a cabo sus obligaciones en materia de prevención del blanqueo de capitales y de la financiación del terrorismo.

D. Antonio Martínez Gómez, Gerente de PIMESA, es el actual Representante de PIMESA ante el SEPBLAC, por acuerdo del Consejo de Administración de PIMESA reunido con fecha 28 de febrero de 2011.

Sus principales funciones son las siguientes:

- Actuar como interlocutor entre el SEPBLAC y PIMESA, facilitando la comunicación y el intercambio de información necesarios para garantizar el cumplimiento de las obligaciones en materia de prevención del blanqueo de capitales y financiación del terrorismo.
- Garantizar el cumplimiento de las obligaciones de PIMESA en la materia, supervisando y controlando que se cumplan las políticas, procedimientos y controles establecidos por la Entidad para prevenir y detectar posibles operaciones de blanqueo de capitales o financiación del terrorismo.
- Colaborar con el SEPBLAC en la realización de auditorías y evaluaciones de riesgos, proporcionando toda la información necesaria y participando en las reuniones y entrevistas que sean necesarias.
- Realizar las comunicaciones y declaraciones que sean necesarias ante el SEPBLAC, por ejemplo, la comunicación de operaciones sospechosas.

3.03 Órgano de Control Interno de PIMESA.

El encargado de la política de prevención de blanqueo de capitales de PIMESA es el Órgano de Control Interno (OCI), que depende directamente del Consejo de Administración de PIMESA.

Sus principales funciones son las siguientes:

- Establecer las políticas, procedimientos y controles adecuados para ajustar la actividad de PIMESA al cumplimiento de la normativa en materia de prevención del blanqueo de capitales y de financiación del terrorismo.
- Efectuar el seguimiento de las decisiones tomadas, cumpliendo la normativa y procedimientos establecidos en materia de prevención del blanqueo de capitales y de la financiación del terrorismo.



- Aprobar los planes de formación para el personal de PIMESA en materia de prevención del blanqueo de capitales y de la financiación del terrorismo.
- Adoptar las medidas necesarias para mantener la confidencialidad sobre la identidad de quien haya realizado una comunicación de operación sospechosa.
- Analizar las operaciones sospechosas, que hayan sido comunicadas siguiendo los procedimientos establecidos en PIMESA, y decidir cuales han de ser comunicadas al SEPBLAC, a través de su representante.
- Informar al personal de PIMESA, que haya comunicado una operación sospechosa, el resultado del análisis efectuado al respecto y las conclusiones a las que se haya llegado.
- Decidir las operaciones sospechosas que deban ser comunicadas por propia iniciativa al SEPBLAC, a través de su representante.

Además, con carácter anual, el OCI revisará y analizará los elementos que pueden afectar a las actividades y al negocio que desarrolla PIMESA y sus riesgos en relación con el blanqueo de capitales o a la financiación del terrorismo con el fin de garantizar que, por una parte, PIMESA ha desarrollado su actividad en aquellos parámetros establecidos previamente y, por otra parte, para ajustar el valor del riesgo real a la operativa desarrollada en el último periodo analizado.

Para ello, dicho órgano debe analizar las operaciones realizadas por PIMESA y el tipo de clientes y plasmar sus conclusiones en un Informe de autoevaluación del riesgo.

Dicho Informe de autoevaluación del riesgo debe ser revisado siempre y cuando se produzcan cambios en el negocio o las actividades desarrolladas por PIMESA, cuando se produzcan cambios en la normativa relacionada con la prevención del blanqueo de capitales, cuando se produzcan cambios en los métodos utilizados por las personas blanqueadoras, etc.

De cara a la evaluación del riesgo ante el blanqueo de capitales y la financiación del terrorismo, PIMESA elaborará un Informe de autoevaluación del riesgo, eminentemente práctico y adaptado al negocio, en el que se identificará y evaluará su exposición al riesgo de blanqueo de capitales y la financiación del terrorismo. Dicho informe describirá y analizará los elementos de riesgo que puedan afectar a las actividades realizadas por la Sociedad, haciendo mención expresa como mínimo a:

- Actividades, productos o servicios ofrecidos, especificando los que puedan presentar un mayor riesgo
- Sistemas o canales utilizados para el ingreso, movimiento y transmisión de los fondos, con referencia al riesgo que suponen.
- Tipología de clientes.
- Actuaciones de los clientes que puedan suponer un mayor riesgo.
- Cualquier otro factor de riesgo que considere la Sociedad.

Al adoptar un enfoque basado en riesgos, las medidas para prevenir o mitigar el blanqueo de capitales y financiación del terrorismo deben ser proporcionales a los riesgos identificados.

La periodicidad mínima de sus reuniones ordinarias será trimestral (una reunión por cada trimestre natural), previa convocatoria de la Presidencia, y se recogerán en acta todos los aspectos discutidos en cada reunión, así como las decisiones que se adopten.



Las personas componentes del OCI podrán proponer a la Presidencia la convocatoria de reuniones extraordinarias o la inclusión de nuevos asuntos en el orden del día de la siguiente reunión a celebrarse. Dicha petición deberá realizarse por escrito y de forma fehaciente con el detalle de los asuntos a tratar. De igual forma, la Presidencia podrá convocar reuniones extraordinarias del OCI en caso de considerarlo necesario o conveniente.

El OCI quedará válidamente constituido cuando concurran personalmente a cada reunión más de la mitad de sus componentes. Las sesiones podrán ser presenciales o por medios telemáticos.

Los acuerdos se procurarán adoptar con la conformidad de todas las personas miembros presentes en la reunión. Si no fuera posible adoptar los acuerdos por unanimidad, se adoptarán por mayoría simple. En caso de empate, la Presidencia del OCI tendrá voto de calidad.

La persona responsable de la Gerencia de PIMESA y representante de la Sociedad ante el SEPBLAC presidirá las reuniones del Órgano de Control Interno, designando a uno de sus miembros como Secretario/a, con competencias para redactar y archivar las actas.

En cuanto al régimen de nombramiento, el Órgano de Control Interno será designado por el Consejo de Administración y estará integrado al menos por la persona que ejerza la Gerencia de la Sociedad, la persona representante ante el SEPBLAC y las personas responsables de los departamentos financiero y comercial de PIMESA.

En la actualidad, el Órgano de Control Interno de PIMESA está formado por los siguientes miembros:

- D. Antonio Martínez Gómez, Gerente de la Empresa y Representante ante el SEPBLAC.
- D^a Ana Isabel Navarro Pascual, Coordinadora del Área de Gestión Administrativa, Presupuestaria y Financiera.
- D. Juan Valero Dueñas, Jefe del Servicio de Gestión Inmobiliaria y Comercial.
- D^a María del Carmen Díaz Parreño, Jefa del Departamento de Contabilidad y Gestión Presupuestaria.
- D. José Ramón Vicedo Pelegrín, Técnico Medio del Departamento de Vivienda.
- D. Juan Carlos García Hidalgo, Jefe del Departamento de Gestión Comercial.
- D^a María del Rocío Sánchez González, Abogada del Departamento de Legalidad.

El Secretario del Órgano de Control Interno es D. Juan Valero Dueñas.

Artículo 4. Políticas de aceptación, identificación y conocimiento de clientes.

PIMESA establecerá procedimientos por escrito de diligencia debida relativos a:

- Identificación formal de cuantas personas físicas y jurídicas pretendan establecer relaciones de negocios o intervenir en cualesquiera operaciones (Anexos 3 y 4).
- Identificación del titular real, adoptando medidas adecuadas a fin de comprobar su identidad con carácter previo al establecimiento de relaciones de negocio o a la ejecución de cualesquiera operaciones.



- Propósito e índole de la relación de negocios, obteniendo información de los clientes sobre dicho propósito. En particular, recabarán de sus clientes información a fin de conocer la naturaleza de su actividad profesional o empresarial, adoptando medidas dirigidas a comprobar razonablemente la veracidad de dicha información.
- Seguimiento continuo de la relación de negocio, estableciendo medidas de escrutinio de operaciones y de actualización de documentación a fin de garantizar que coincidan con el conocimiento que se tenga del cliente, relación de negocios, producto u operación. Este seguimiento se realizará hasta el momento de la entrega del inmueble salvo en los casos de precio aplazado, que requieren revisión anual hasta que se haya cobrado la totalidad del precio.

Los documentos válidos para llevar a cabo la identificación formal de los clientes que se considerarán documentos fehacientes son los siguientes:

- Para las personas físicas de nacionalidad española, el Documento Nacional de Identidad.
- Para las personas físicas de nacionalidad extranjera, la Tarjeta de Residencia, la Tarjeta de Identidad de Extranjero, el Pasaporte o, en el caso de ciudadanía de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo, el documento, carta o tarjeta oficial de identidad personal expedido por las autoridades de origen. Será asimismo documento válido para la identificación de personas extranjeras el documento de identidad expedido por el Ministerio de Asuntos Exteriores y de Cooperación para el personal de las representaciones diplomáticas y consulares de terceros países en España.
- Excepcionalmente, los sujetos obligados podrán aceptar otros documentos de identidad personal expedidos por una autoridad gubernamental siempre que gocen de las adecuadas garantías de autenticidad e incorporen fotografía del titular.
- Para las personas jurídicas, los documentos públicos que acrediten su existencia y contengan su denominación social, forma jurídica, domicilio, la identidad de sus administradores, estatutos y número de identificación fiscal.
- En el caso de personas jurídicas de nacionalidad española, será admisible, a efectos de identificación formal, certificación del Registro Mercantil provincial, aportada por el cliente u obtenida mediante consulta telemática.
- En los casos de representación legal o voluntaria, la identidad de la persona representante y de la persona o entidad representada, será comprobada documentalmente. A estos efectos, deberá obtenerse copia del documento fehaciente a que se refiere el apartado precedente correspondiente tanto a la persona representante como a la persona o entidad representada, así como el documento público acreditativo de los poderes conferidos. Será admisible la comprobación mediante certificación del Registro Mercantil provincial, aportada por el cliente, u obtenida mediante consulta telemática.
- PIMESA identificará y comprobará mediante documentos fehacientes la identidad de todos los partícipes de las entidades sin personalidad jurídica. No obstante, en el supuesto de entidades sin personalidad jurídica que no ejerzan actividades económicas bastará, con carácter general, con la identificación y comprobación mediante documentos fehacientes de la identidad de la persona que actúe por cuenta de la entidad.
- En el supuesto de fondos de inversión, la obligación de identificación y comprobación de la identidad de los partícipes se realizará conforme a lo dispuesto en el artículo 40.3 de la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva.
- En los fideicomisos anglosajones («trusts») u otros instrumentos jurídicos análogos que, no obstante carecer de personalidad jurídica, puedan actuar en



el tráfico económico, PIMESA requerirá el documento constitutivo, sin perjuicio de proceder a la identificación y comprobación de la identidad de la persona que actúe por cuenta de las personas beneficiarias o de acuerdo con los términos del fideicomiso, o instrumento jurídico. A estos efectos, los fiduciarios comunicarán su condición a PIMESA cuando, como tales, pretendan establecer relaciones de negocio o intervenir en cualesquiera operaciones. En aquellos supuestos en que un fiduciario no declare su condición de tal y se determine esta circunstancia por PIMESA, se pondrá fin a la relación de negocios, procediendo a realizar el examen especial a que se refiere el artículo 17 de la Ley 10/2010.

- Los documentos de identificación deberán encontrarse en vigor en el momento de establecer relaciones de negocio o ejecutar operaciones ocasionales. En el supuesto de personas jurídicas, la vigencia de los datos consignados en la documentación aportada deberá acreditarse mediante una declaración responsable del cliente.

4.01 Política de aceptación de clientes.

La legislación vigente establece que los sujetos obligados deberán contar con una política expresa de admisión de clientes. Dicha política incluirá una descripción de aquellos tipos de clientes que podrían presentar un riesgo superior al riesgo promedio en función de los factores que determine PIMESA. Esta política se aplicará a todos los clientes antes de entablar relaciones comerciales.

PIMESA ha definido las siguientes categorías según su nivel de riesgo:

GRUPO I-Categorías de clientes excluidos de aceptación.

- Personas que aparezcan en las listas negras oficiales vigentes.
- Personas sobre las que se disponga de alguna información de la que se deduzca que pueden estar relacionadas con actividades delictivas.
- Personas sobre las que existan sospechas sobre el origen de los fondos y/o el sujeto que efectivamente suscribe el contrato, su capacidad, identidad o poder de representación.
- Personas que tengan negocios cuya naturaleza haga imposible la verificación de la legitimidad de las actividades o la procedencia de los fondos.
- Personas que para entablar una relación de negocio pretendan efectuar pagos en metálico.
- Personas que rehúsen facilitar información o la documentación requerida.
- Entidades financieras (entidades de crédito, entidades de servicio de inversión, gestoras y fondos de inversión, entidades aseguradoras y corredores/as de seguros, u otras entidades similares) que no estén debidamente autorizadas, carezcan de pasaporte comunitario o tengan sede en paraíso fiscal.
- Establecimientos de compra-venta de moneda extranjera y/o gestión de transferencias u otras entidades similares no autorizadas oficialmente.
- Casinos, entidades de apuestas y/o actividades relacionadas con el juego, no autorizadas oficialmente.
- Bancos pantalla (entidades financieras residentes en países o territorios donde no tengan presencia física y que no pertenezcan a un grupo financiero reconocido).



GRUPO II-Categorías de clientes cuya aceptación exige una autorización por un órgano superior (Consejo de Administración de PIMESA, a propuesta del OCI).

- Clientes que soliciten efectuar operaciones cuyo importe sea superior a 2.000.000,00 euros.
- Clientes relacionados (residencia o nacionalidad) con países de riesgo de blanqueo de capitales de acuerdo con la lista publicada por la Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económico (OCDE).
- Casinos o entidades de apuestas, y/o actividades relacionadas con el juego, debidamente autorizados (excluidas las administraciones de apuestas del Estado).
- La comercialización de vehículos de importación, informáticas y sociedades que por su estructura y operativa puedan realizar fraude de IVA.
- El tratamiento, compraventa y/o importación de chatarras u otras mercancías cuyo origen/finalidad económica sea de difícil determinación.
- Clientes cuya actividad esté relacionada con la producción o distribución de armas, explosivos, u otros productos de uso militar.

GRUPO III-Categorías de clientes cuya aceptación exige una autorización por un órgano superior y medidas reforzadas de diligencia con mención expresa en la ley.

- Establecimientos de compraventa de moneda extranjera y/o gestión de transferencias u otras entidades similares debidamente autorizadas.
- Relaciones de negocio no presenciales. En todo caso, en el plazo de un mes desde el establecimiento de la relación de negocio, los sujetos obligados deberán obtener de estos clientes una copia de los documentos necesarios para practicar la diligencia debida. En el caso de que existan discrepancias será necesario la identificación presencial.
- Clientes que sean considerados Personas con Responsabilidad Pública (PRP) de acuerdo con la legislación vigente (funcionariado público de alto nivel en países diferentes de España, personas socias, familiares y allegadas). Se aplicará el procedimiento de aceptación de cliente a fin de determinar si la persona interviniente o titular real es una PRP.

De conformidad con lo establecido en el artículo 14 de la Ley 10/2010, de 28 de abril, de prevención del blanqueo de capitales y de la financiación del terrorismo:

2. Se considerarán personas con responsabilidad pública aquellas que desempeñen o hayan desempeñado funciones públicas importantes, tales como los jefes de Estado, jefes de Gobierno, ministros u otros miembros de Gobierno, secretarios de Estado o subsecretarios; los parlamentarios; los magistrados de tribunales supremos, tribunales constitucionales u otras altas instancias judiciales cuyas decisiones no admitan normalmente recurso, salvo en circunstancias excepcionales, con inclusión de los miembros equivalentes del Ministerio Fiscal; los miembros de tribunales de cuentas o de consejos de bancos centrales; los embajadores y encargados de negocios; el alto personal militar de las Fuerzas Armadas; los miembros de los órganos de administración, de gestión o de supervisión de empresas de titularidad pública; los directores, directores adjuntos y miembros del consejo de administración, o función equivalente, de una organización internacional; y los cargos de alta dirección de partidos políticos con representación parlamentaria.



3. Asimismo, tendrán la consideración de personas con responsabilidad pública:

a) Las personas, distintas de las enumeradas en el apartado anterior, que tengan la consideración de alto cargo de conformidad con lo previsto en el artículo 1 de la Ley 3/2015, de 30 de marzo, reguladora del ejercicio de altos cargos de la Administración General del Estado.

b) Las personas que desempeñen o hayan desempeñado funciones públicas importantes en el ámbito autonómico español, como los Presidentes y los Consejeros y demás miembros de los Consejos de Gobierno, así como las personas que desempeñen cargos equivalentes a los relacionados en la letra a), y los diputados autonómicos y los cargos de alta dirección de partidos políticos con representación autonómica.

c) En el ámbito local español, los alcaldes, concejales y las personas que desempeñen cargos equivalentes a las relacionadas en la letra a) de los municipios capitales de provincia, o de Comunidad Autónoma y de las Entidades Locales de más de 50.000 habitantes, así como los cargos de alta dirección de partidos políticos con representación en dichas circunscripciones.

d) Los cargos de alta dirección en organizaciones sindicales o empresariales españolas.

e) Las personas que desempeñen funciones públicas importantes en las organizaciones internacionales acreditadas en España. Estas organizaciones deberán elaborar y mantener actualizada una lista de esas funciones públicas de conformidad con lo señalado en el apartado 2.

La Comisión de Prevención del Blanqueo de Capitales e Infracciones Monetarias elaborará y publicará una lista en la que se detallará qué tipo de funciones y puestos determinan la consideración de persona con responsabilidad pública española.

4. Ninguna de las categorías previstas en los apartados anteriores incluirá empleados públicos de niveles intermedios o inferiores.

Los datos identificativos de los clientes considerados como PRP se incluirán en un fichero creado al efecto, que se revisará anualmente por el OCI, y se cotejará con los listados de PRP, dejando constancia documental de la comprobación realizada. Además, las fichas KYC normalizadas a cumplimentar por los potenciales clientes incluyen un apartado para que manifiesten su condición, en su caso, de PRP.

El alta de los clientes que se encuentren dentro de las categorías II y III debe ser autorizada por el Consejo de Administración de PIMESA, a propuesta del OCI en función de su nivel de riesgo. Los criterios a tener en cuenta para aprobar la aceptación de los clientes son:

- El grado de conocimiento que se tenga del potencial cliente, la cantidad y calidad de la información aportada por el mismo respecto de su actividad profesional o empresarial y, en su caso, la justificación del origen de los fondos.
- La coherencia entre la operativa propuesta y la información y documentación aportada.



Las medidas reforzadas que se aplicarán para la aceptación de clientes que se encuentren dentro de la categoría III, en función del riesgo, serán una o varias de las siguientes:

- a) Actualizar los datos obtenidos en el proceso de aceptación del cliente.
- b) Obtener documentación o información adicional sobre el propósito e índole de la relación de negocios.
- c) Obtener documentación o información adicional sobre el origen de los fondos.
- d) Obtener documentación o información adicional sobre el origen del patrimonio del cliente.
- e) Obtener documentación o información sobre el propósito de las operaciones.
- f) Obtener autorización directiva para establecer o mantener la relación de negocios o ejecutar la operación.
- g) Realizar un seguimiento reforzado de la relación de negocio, incrementando el número y frecuencia de los controles aplicados y seleccionando patrones de operaciones para examen.
- h) Examinar y documentar la congruencia de la relación de negocios o de las operaciones con la documentación e información disponible sobre el cliente.
- i) Examinar y documentar la lógica económica de las operaciones.
- j) Exigir que los pagos o ingresos se realicen en una cuenta a nombre del cliente, abierta en una entidad de crédito domiciliada en la Unión Europea o en países terceros equivalentes.
- k) Limitar la naturaleza o cuantía de las operaciones o los medios de pago empleados.

Se mantendrá un bloqueo preventivo sobre el potencial cliente hasta que se compruebe la documentación, cumplimentado el cuestionario de conocimiento del cliente y se autorice por el Consejo de Administración, a propuesta del OCI.

4.02 Detección de posibles operaciones o clientes relacionados con financiación del terrorismo.

El personal de PIMESA comprobará la presencia de los potenciales clientes o clientes en las listas oficiales internacionales por sospechas de terrorismo o financiación del terrorismo, así como residentes en Estados calificados como jurisdicciones no cooperativas por la OCDE, debiendo dejar constancia documental de su realización.

Esta comprobación se realizará para los nuevos clientes. En el caso de los clientes antiguos, se realizará la comprobación si se produce un cambio de los datos básicos o cuando se publiquen nuevas listas oficiales.

La comprobación se realizará por el personal que dé de alta al cliente mediante consulta en la web del proveedor de listas oficiales.

En caso de coincidencia se deberá comprobar si se trata de la persona incluida en las listas. Si se trata de la misma persona, se impedirá el alta o se bloqueará y se informará al OCI para que realice las gestiones oportunas ante las autoridades. Si no se trata de la misma persona, deberá dejar constancia expresa de la comprobación realizada.



4.03 Política de identificación de clientes.

El personal de PIMESA exigirá la presentación de los documentos acreditativos de la identidad de sus clientes, habituales o no, en el momento de entablar relaciones de negocio o de efectuar cualesquiera operaciones, con el fin de:

- Confirmar y documentar la verdadera identidad de los clientes que mantengan cualquier tipo de relación comercial.
- Confirmar y documentar cualquier información adicional sobre el cliente, de acuerdo con la valoración de los riesgos de blanqueo de capitales y de la financiación del terrorismo.
- Garantizar que PIMESA no realice operaciones con personas o entidades cuyas identidades no se puedan confirmar, que no faciliten información necesaria o que hayan proporcionado información falsa o con incoherencias significativas que no se puedan aclarar.

El personal de PIMESA identificará al titular real y adoptará medidas adecuadas a fin de comprobar su identidad con carácter previo al establecimiento de relaciones de negocio o a la ejecución de cualesquiera operaciones, incluyendo tanto las operaciones que se realicen en nombre propio como aquellas en las que se actúe como gestor, en virtud de encargos realizados por el Ayuntamiento.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 4.2 de la Ley 10/2010, de 28 de abril, de prevención del blanqueo de capitales y de la financiación del terrorismo, se entenderá por titular real:

a) La persona o personas físicas por cuya cuenta se pretenda establecer una relación de negocios o intervenir en cualesquiera operaciones.

b) La persona o personas físicas que en último término posean o controlen, directa o indirectamente, un porcentaje superior al 25 por ciento del capital o de los derechos de voto de una persona jurídica, o que por otros medios ejerzan el control, directo o indirecto, de una persona jurídica. A efectos de la determinación del control serán de aplicación, entre otros, los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio.

Serán indicadores de control por otros medios, entre otros, los previstos en el artículo 22 (1) a (5) de la Directiva 2013/34/UE del Parlamento Europeo y el Consejo, de 26 de junio de 2013 sobre los estados financieros anuales, los estados financieros consolidados y otros informes afines de ciertos tipos de empresas, por la que se modifica la Directiva 2006/43/CE del Parlamento Europeo y del Consejo y se derogan las Directivas 78/660/CEE y 83/349/CEE del Consejo.

Se exceptúan las sociedades que coticen en un mercado regulado y que estén sujetas a requisitos de información acordes con el Derecho de la Unión o a normas internacionales equivalentes que garanticen la adecuada transparencia de la información sobre la propiedad.

b bis) Cuando no exista una persona física que posea o controle, directa o indirectamente, un porcentaje superior al 25 por ciento del capital o de los derechos de voto de la persona jurídica, o que por otros medios ejerza el control, directo o indirecto, de la persona jurídica, se considerará que ejerce dicho control el administrador o administradores. Cuando el administrador designado fuera una persona jurídica, se entenderá que el control es ejercido por la persona física nombrada por el administrador persona jurídica. Los sujetos obligados verificarán su identidad y consignarán las medidas tomadas y las dificultades encontradas durante el proceso de verificación.



c) En el caso de los fideicomisos, como el trust anglosajón, tendrán la consideración de titulares reales todas las personas siguientes:

- 1.º el fideicomitente o fideicomitentes.*
- 2.º el fiduciario o fiduciarios,*
- 3.º el protector o protectores, si los hubiera*
- 4.º los beneficiarios o, cuando aún estén por designar, la categoría de personas en beneficio de la cual se ha creado o actúa la estructura jurídica; y*
- 5.º cualquier otra persona física que ejerza en último término el control del fideicomiso a través de la propiedad directa o indirecta o a través de otros medios.*

d) En el supuesto de instrumentos jurídicos análogos al trust, como las fiducias o el treuhand de la legislación alemana, los sujetos obligados identificarán y adoptarán medidas adecuadas a fin de comprobar la identidad de las personas que ocupen posiciones equivalentes o similares a las relacionadas en los números 1.º a 5.º del apartado anterior.

Las personas jurídicas y entidades sin personalidad jurídica tienen la obligación de obtener, conservar y actualizar la información de su titularidad real y proveerla a autoridades y a sujetos obligados como PIMESA cuando establezcan relaciones de negocio o realicen operaciones ocasionales, a fin de que se pueda dar cumplimiento a las obligaciones en materia de prevención del blanqueo de capitales y de la financiación del terrorismo.

Los tipos de documentos que se recabarán de los clientes para identificar y comprobar razonablemente la identificación se incluyen en el Anexo 1.

Se recabará información de los clientes para determinar si estos actúan por cuenta propia o de terceros. Cuando existan indicios o certeza de que los clientes no actúan por cuenta propia, se deberá recabar la información precisa a fin de conocer la identidad de las personas por cuenta de las cuales actúan (titular real).

En el caso de personas jurídicas, se adoptarán medidas adecuadas para conocer la estructura de propiedad o de control (titular real) exigiéndose principalmente los siguientes documentos:

- Acta notarial de manifestaciones de titularidad real.
- Declaración de la sociedad cliente sobre la titularidad de las acciones.

No se establecerán o mantendrán relaciones de negocio con personas jurídicas cuya estructura de propiedad o de control no haya podido determinarse. Si se trata de sociedades cuyas acciones estén representadas mediante títulos al portador, se aplicará la misma prohibición salvo que el sujeto obligado determine por otros medios la estructura de propiedad o de control.

La obligación de identificación de los clientes quedará exceptuada cuando se trate de operaciones con clientes no habituales cuyo importe no supere los 1.000 euros o su contravalor en divisas, salvo las transferencias en las que la identificación de la persona ordenante será en todo caso preceptiva.

Si se apreciase que los clientes fraccionan la operación en varias para eludir el deber de identificación, se sumará el importe de todas ellas y se procederá a exigir su identificación.



Sin la preceptiva comprobación de la identidad del cliente no podrán cerrarse operaciones.

Procedimiento para la detección de Personas con Responsabilidad Pública (PRP):

En el proceso de identificación de sus clientes, PIMESA deberá cotejar los datos identificativos de estas personas con los listados de PRP, dejando constancia documental de la comprobación realizada (se excluyen los clientes de operaciones de arrendamiento de plazas de garaje, por su escasa cuantía).

A estos efectos, PIMESA dispone de la herramienta integral de investigación online FASTCHECK, que permite verificar la entidad de las personas físicas y empresas clientes, incluyendo su personal directivo, en listados de sanciones a nivel internacional, su condición de PRPs o terroristas, a través de su cotejo con las bases de datos existentes.

En cada expediente comercial deberá incluirse por parte de la persona que ostente la Jefatura del Servicio Comercial los correspondientes informes automatizados de los procesos de verificación y cotejo de clientes que proporciona la herramienta FASTCHECK, para su elevación al órgano de adjudicación de los inmuebles.

4.04 Política de conocimiento de clientes.

El conocimiento del cliente no termina con la identificación formal del mismo, sino que se exige el conocimiento del marco en el que se desenvuelve y el detenido seguimiento de la evolución de sus actividades.

PIMESA obtendrá información sobre el propósito o índole prevista de la relación de negocios. En particular, recabará de sus clientes información a fin de conocer la naturaleza de su actividad profesional o empresarial y comprobará la veracidad de dicha información.

Será obligatorio verificar la veracidad de dicha información obteniendo de los propios clientes o de fuentes públicas ajenas a los mismos documentos que guarden relación con dicha actividad.

La verificación se realizará mediante la obtención de los documentos relacionados en el Anexo 1 directamente de los clientes o bien mediante el acceso a bases de datos públicas como puede ser el Registro Mercantil.

PIMESA informará al cliente de la necesidad de comunicar cualquier modificación que afecte al seguimiento de la relación de negocio, dejando constancia expresa de este compromiso.

La verificación del propósito o índole prevista de la relación de negocios se realizará mediante la cumplimentación del cuestionario de naturaleza de la actividad que se adjunta como Anexo 5, dejándose constancia del mismo en el correspondiente expediente.

La verificación posterior de la actividad del cliente será necesaria en aquellos casos en los que existan dudas razonables sobre la veracidad de la información previa aportada por este en lo referente a su actividad profesional o empresarial.

PIMESA aplicará medidas de seguimiento continuo a la relación de negocios, incluido el escrutinio de las operaciones efectuadas a lo largo de dicha relación a fin de



garantizar que coincidan con el conocimiento que tenga la Empresa del cliente y de su perfil empresarial y de riesgo, incluido el origen de los fondos y garantizar que los documentos, datos e información de que se disponga estén actualizados.

La Sociedad aplicará a los clientes existentes las medidas de diligencia debida en función del riesgo cuando se proceda a la contratación de nuevos productos, cambien las circunstancias del cliente o cuando se produzca una operación significativa por su volumen o complejidad y, en todo caso, cuando la Empresa tenga obligación en el curso del año natural correspondiente de ponerse en contacto con el cliente para revisar la información pertinente relativa al titular o titulares reales.

PIMESA incrementará el seguimiento del cliente cuando se aprecien riesgos superiores al promedio por disposición normativa o porque así se desprenda del análisis de riesgo de la Sociedad. El escrutinio tendrá carácter integral, debiendo incorporar todos los productos del cliente con PIMESA.

PIMESA realizará periódicamente y en función del riesgo procesos de revisión con objeto de asegurar que los documentos, datos e informaciones obtenidos como consecuencia de la aplicación de las medidas de debida diligencia se mantengan actualizados y se encuentren vigentes. La periodicidad de los procesos de revisión documental para los clientes de riesgo superior al promedio será anual y para los restantes clientes (de riesgo inferior al alto) será trienal.

Artículo 5. Examen especial de determinadas operaciones.

PIMESA examinará con especial atención las operaciones que a continuación se relacionan, con independencia de su cuantía, que por su naturaleza, pueda estar relacionada con el blanqueo de capitales o la financiación del terrorismo. La Empresa examinará con especial atención toda operación o pauta de comportamiento compleja, inusual o sin un propósito económico o lícito aparente, o que presente indicios de simulación o fraude.

Mediante el examen especial, PIMESA determinará si en las operaciones concretas detectadas existe indicio de estar vinculadas con el blanqueo de capitales o la financiación del terrorismo, reseñando por escrito los resultados del examen.

El proceso de examen especial tendrá una naturaleza integral, se analizará toda la operativa relacionada, la totalidad de intervinientes en la operación y toda la información relevante obrante en poder del sujeto obligado.

Por ello, el análisis se realizará con la máxima profundidad y rapidez posible, mediante la obtención de toda la información y documentación disponible, y la investigación global de la operativa de los clientes, contemplando la posible relación con otros clientes o sectores de actividad.

El proceso de análisis lo deberá desarrollar el Representante ante el SEPBLAC, y será realizado de modo estructurado, documentándose las fases de análisis, las gestiones realizadas, así como las fuentes de información consultadas.

PIMESA dará cumplimiento al deber de examen especial elaborando y difundiendo entre su personal relacionado con la prevención del blanqueo de capitales y la financiación del terrorismo y las personas integrantes del Consejo de Administración una relación de operaciones susceptibles de estar relacionadas con el blanqueo de capitales o la financiación del terrorismo. La Sociedad realizará, cuando cambien las circunstancias, una revisión de dicha relación, utilizando las aplicaciones informáticas



apropiadas, teniendo en cuenta el tipo de operaciones, sector de negocio, ámbito geográfico y volumen de la información, con objeto de garantizar su permanente adecuación a las características y nivel de riesgo de la operativa de PIMESA.

Se tendrá en cuenta especialmente el Catálogo de operaciones de riesgo para el sector de promoción inmobiliaria, agencia, comisión o intermediación en la compraventa de inmuebles publicado por el Tesoro Público.

PIMESA establecerá un cauce de comunicación con los órganos de control interno, con instrucciones precisas al personal relacionado con la prevención del blanqueo de capitales y la financiación del terrorismo y a las personas integrantes del Consejo de Administración sobre cómo proceder en caso de detectar cualquier hecho u operación que pudiera estar relacionado con el blanqueo de capitales o la financiación del terrorismo.

Las comunicaciones que se realicen deberán ir precedidas de un proceso estructurado de examen especial realizado por el OCI, el cual será revisado por el SEPBLAC y en el caso de que se estime que dicho examen es insuficiente, devolverá la comunicación al sujeto obligado con la finalidad de que se profundice en el examen especial, expresando sucintamente los motivos de la devolución y el contenido a examinar.

En particular, tendrán la consideración de operaciones por indicio y se comunicarán al Servicio Ejecutivo de la Comisión los casos que, tras el examen especial, PIMESA conozca, sospeche, o tenga motivos razonables para sospechar que tienen relación con el blanqueo de capitales, o con sus delitos precedentes o con la financiación del terrorismo, incluyendo aquellos casos que muestren una falta de correspondencia ostensible con la naturaleza, volumen de actividad o antecedentes operativos de los clientes, siempre que en el examen especial no se aprecie justificación económica, profesional o de negocio para la realización de las operaciones.

En el caso de operaciones meramente intentadas, el empleado registrará la operación como no ejecutada y lo notificará de inmediato al OCI mediante la cumplimentación del Anexo 6, con la finalidad de que el Representante ante el SEPBLAC, si procede, comunique al SEPBLAC la información que se haya podido obtener.

Una vez que el OCI, tras haber realizado dicho examen especial, determine que el hecho o la operación es sospechosa, recabará información completa del cliente y de los terceros afectados, así como la documentación aportada y todos aquellos parámetros que aporten información sobre ello, debiendo proceder de la siguiente manera:

- Quedará constancia por escrito, y con toda la documentación se elaborará un expediente del que emanará el documento que se enviará al SEPBLAC, mediante la cumplimentación del Anexo 2, o bien, mediante el soporte y con el formato que determine el SEPBLAC, y con la aportación de la siguiente información:
 - a) Relación e identificación de las personas físicas o jurídicas que participan en la operación y el concepto de su participación en ella.
 - b) La actividad conocida de las personas físicas o jurídicas que participan en las operaciones y la correspondencia entre la actividad y las operaciones realizadas.
 - c) Relación de operaciones vinculadas y fechas a que se refieren con indicación de su naturaleza, moneda en que se realizan, cuantía, lugar o lugares de ejecución, finalidad e instrumentos de pago o cobro utilizados.



- d) Las gestiones realizadas por los sujetos obligados comunicantes para investigar las operaciones comunicadas.
- e) Exposición de las circunstancias de toda índole de las que pueda inferirse el indicio o certeza de relación con el Blanqueo de Capitales o con la Financiación del Terrorismo o que pongan de manifiesto la falta de justificación económica, profesional o de negocio para la realización de la operación.
- f) Cualesquiera otros datos relevantes para la prevención del Blanqueo de Capitales o la Financiación del Terrorismo que se determinen por las leyes reglamentarias de PBC/FT.

El Representante ante el SEPBLAC, remitirá toda esta documentación, sellada y firmada.

El formulario de comunicación interna de operaciones de riesgo se adjunta como Anexo 6. La Empresa garantizará la confidencialidad de las comunicaciones de operaciones de riesgo realizadas por su personal relacionado con la prevención del blanqueo de capitales y la financiación del terrorismo y por las personas integrantes del Consejo de Administración.

La relación de operaciones que puedan estar relacionadas con el blanqueo de capitales o la financiación del terrorismo que se examinarán con especial atención es la siguiente:

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



donde se tiene conocimiento de la existencia de organizaciones criminales particularmente activas.

- Transmisiones entre residentes en las que se declara haber recibido el precio con anterioridad y otorgando carta de pago sin especificar los instrumentos monetarios utilizados y los datos para su total identificación y comprobación.
- Operaciones sospechosas por las características de los intervinientes (personas físicas):
 - a. Operaciones en las que intervengan personas domiciliadas en jurisdicciones no cooperativas o territorios de riesgo, cuando el medio de pago utilizado por las mismas reúna alguna de las características incluidas en el Catálogo de operaciones de riesgo para el sector de promoción inmobiliaria, agencia, comisión o intermediación en la compraventa de inmuebles publicado por el Tesoro Público.
 - b. Operaciones que se realicen a nombre de menores de edad, personas mayores de 70 años o que presenten signos de discapacidad mental o con evidentes indicios de falta de capacidad económica para tales adquisiciones.
 - c. Operaciones en las que intervengan personas que ocupen o hayan ocupado puestos políticos preeminentes, altos cargos o asimilados en países generalmente no democráticos, incluyendo su entorno familiar próximo.
 - d. Operaciones en las que intervengan personas que están procesadas o condenadas por delitos o resultase ser público o notorio o se tuviera sospecha de su presunta relación con actividades delictivas, siempre que las mismas permitan un enriquecimiento ilícito y que puedan ser consideradas como subyacentes del delito de blanqueo, así como aquellas operaciones realizadas por personas relacionadas con las anteriores (por ejemplo. por lazos familiares, profesionales, de origen, en las que exista coincidencia en el domicilio o coincidencia de representantes o apoderados, etc.).
 - e. Operaciones en las que intervengan personas con domicilio desconocido o de mera correspondencia (por ejemplo. apartado de correos, sedes compartidas, despachos profesionales, etc.), o con datos supuestamente falsos o de probable no certeza.
 - f. Varias operaciones en las que participa una misma persona interviniente o aquellas realizadas por grupos de personas relacionadas entre sí (por ejemplo, por lazos familiares, por lazos profesionales, por personas de una misma nacionalidad, por personas en las que exista coincidencia en el domicilio o coincidencia de representantes o apoderadas, etc.).
- Operaciones sospechosas por las características de los intervinientes (personas jurídicas):
 - a. Operaciones en las que intervengan personas jurídicas domiciliadas en jurisdicciones no cooperativas o territorios de riesgo, cuando el medio de pago utilizado por las mismas reúna alguna de las características detalladas en el Catálogo de operaciones de riesgo para el sector de promoción inmobiliaria, agencia, comisión o intermediación en la compraventa de inmuebles publicado por el Tesoro Público.
 - b. Operaciones en las que intervengan personas jurídicas, de reciente constitución, cuando el importe sea elevado con relación a su patrimonio.
 - c. Operaciones en las que intervengan personas jurídicas cuando no parezca que exista relación entre las características de la operación y la actividad realizada por la empresa compradora o bien cuando esta no realice ninguna actividad.
 - d. Operaciones en las que intervengan personas jurídicas cuyos propietarios ocupen o hayan ocupado puestos políticos preeminentes, altos



- cargos o asimilados en países generalmente no democráticos, incluyendo su entorno familiar próximo.
- e. Operaciones en las que intervengan Fundaciones, Asociaciones Culturales y Recreativas y en general, entidades sin ánimo de lucro, cuando no correspondan las características de la operación con los objetivos de la entidad.
 - f. Operaciones en las que intervengan personas jurídicas que, aun estando registradas en España, están constituidas principalmente por ciudadanía extranjera o no residente en España.
 - g. Operaciones en las que intervengan personas jurídicas con domicilio desconocido o de mera correspondencia (por ejemplo, apartado de correos, sedes compartidas, despachos profesionales), o con datos supuestamente falsos o de probable no certeza.
 - h. Varias operaciones en las que participa una misma persona interviniente. Así como aquellas realizadas por grupos de personas jurídicas que puedan estar relacionadas entre sí (por ejemplo, por lazos familiares de sus propietarias o apoderadas, por lazos profesionales de los mismos, por coincidencia en la nacionalidad bien de las personas jurídicas o de sus propietarias o apoderadas, por coincidencia en el domicilio bien de las personas jurídicas o de sus propietarias o apoderadas, por coincidencia de la persona propietaria, representantes o apoderadas, por la similitud de nombres de personas jurídicas, etc.).
 - i. Operaciones en las que intervengan personas jurídicas cuya única actividad conocida sea la inversión en inmuebles como mera tenencia de los mismos.
- Operaciones sospechosas por el comportamiento de las personas intervinientes, bien sean personas físicas o jurídicas:
- a. Operaciones en las que existan indicios o certeza de que las personas intervinientes, no actúan por cuenta propia, intentando ocultar la identidad del cliente real.
 - b. Operaciones que se inician a nombre de una persona y que se formalizan finalmente a nombre de un tercero (por ejemplo, venta o transmisión de titularidad de la compra u opción de compra de un inmueble que no ha sido entregado todavía a su propietario, operaciones de reserva de inmuebles en fase de obra y que subrogan a terceros en sus derechos, etc.).
 - c. Operaciones en las que las personas intervinientes:
 - No demuestran demasiado interés por las características de los bienes (p.e. calidades de construcción, plazos de entrega, etc.) que son objeto de la operación.
 - No muestran demasiado interés en obtener un mejor precio por la operación, ni en mejorar los planes de pago.
 - Muestran gran interés en realizar la operación muy rápidamente, sin que exista causa que lo motive.
 - Muestran un gran interés en operaciones relativas a inmuebles situados en determinadas zonas, sin importarles el precio que fuese necesario pagar.
 - d. Operaciones en las que las intervinientes no sean residentes en España:
 - Tienen como única finalidad la inversión de capital (por ejemplo, No muestran interés en residir, aunque sea temporalmente, en el bien adquirido, etc.)
 - Muestran interés en grandes operaciones (por ejemplo, adquirir grandes solares para la posterior construcción de viviendas, compra de edificios completos, establecer negocios relacionados con actividades de ocio, etc.).



- e. Operaciones en las que cualquiera de los pagos se efectúen por un tercero distinto de las personas intervinientes, especialmente si tienen origen en un país extranjero o un territorio designado.
- Operaciones sospechosas de intermediarios:
 - a. Operaciones realizadas a través de intermediarios, cuando los mismos actúen por cuenta de grupos de personas físicas, que puedan estar relacionadas entre sí (por ejemplo, por lazos familiares, por lazos profesionales, por personas de una misma nacionalidad, por personas en las que exista coincidencia en el domicilio, etc.).
 - b. Operaciones realizadas a través de intermediarios, cuando los mismos actúen por cuenta de grupos de personas jurídicas, que puedan estar relacionadas entre sí. (por ejemplo, por lazos familiares de sus personas propietarias o apoderadas, por lazos profesionales de los mismos, por coincidencia en la nacionalidad bien de las personas jurídicas o de sus propietarias o apoderadas, por coincidencia en el domicilio bien de las personas jurídicas o de sus propietarias o apoderadas, por coincidencia de la persona propietaria, representantes o apoderadas, por la similitud de nombres de personas jurídicas, etc.).
 - c. Operaciones realizadas a través de intermediarios, cuando los mismos sean ciudadanos/as extranjeros o no residentes en España.
 - d. Operaciones realizadas a través de intermediarios, cuando los mismos actúen por cuenta de ciudadanos/as extranjeros o no residentes en España.
- Operaciones sospechosas por las características de los medios de pago utilizados:
 - a. Operaciones en las que existen entregas de efectivo o instrumentos negociables en los que no quede constancia del verdadero pagador (por ejemplo, cheques bancarios), cuyo importe acumulado se considere significativo con respecto al importe total de la operación. Se podrán excluir los casos de entrega de cheque bancario cuando la misma se produzca en el momento de la firma de la escritura y sea motivada por la concesión de un préstamo hipotecario y tanto el cheque como el préstamo sean realizados por la misma entidad de crédito y se trate de entidades registradas en España.
 - b. Operaciones en las que se solicita el fraccionamiento del pago, en periodos muy cortos de tiempo.
 - c. Operaciones en las que existan dudas de la veracidad de los documentos aportados para la obtención de préstamos.
 - d. Operaciones en las que se hayan obtenido o se intenten obtener préstamos con garantías constituidas en efectivo o dichas garantías se encuentren depositadas en el extranjero.
 - e. Operaciones financiadas con fondos procedentes de países considerados como jurisdicciones no cooperativas o territorios de riesgo, según la legislación de prevención de blanqueo de capitales, independientemente de que el cliente sea o no residente en dichos países.
 - f. Operaciones en las que se produzcan asunción de deudas por parte del comprador, que se consideren significativas con respecto al valor del bien. Se podrán excluir las operaciones en las que se trate de subrogaciones de préstamos hipotecarios, otorgados a través de entidades registradas en España.
 - g. Aplazamiento del pago a fecha muy cercana al momento de la autorización, especialmente si no se establece garantía que lo asegure, sin explicación lógica.
 - h. Insistencia en que el pago se realice utilizando como cuenta intermedia o cuenta puente, una cuyo titular es el profesional que interviene en la operación, sin explicación lógica.



- Operaciones sospechosas por las características de la operación:
 - a. Operaciones en las que se haya incluido una cláusula con un contrato de arras y finalmente no se haya formalizado la operación.
 - b. Operaciones sobre unos mismos bienes o derechos, muy cercanas en el tiempo (por ejemplo, compra e inmediata transmisión de bienes) y que suponen un incremento o disminución significativo del precio respecto al valor de adquisición.
 - c. Operaciones formalizadas por un valor significativamente diferente (muy superior o inferior) al real de los bienes transmitidos.
 - d. Operaciones relativas a promociones inmobiliarias en municipios o zonas de alto riesgo a juicio de la propia empresa (por ejemplo, por tener un alto porcentaje de personas de origen extranjero, zonas en las que haya sido aprobado un nuevo plan de desarrollo urbanístico, zonas cuyo número de inmuebles construidos en relación con el número de habitantes sea superior a la media, etc.).
 - e. Operaciones formalizadas mediante contrato privado en los que no exista intención de elevarlo a público, o aunque dicha intención exista, no sea elevado finalmente.

PIMESA realizará una comprobación de las operaciones con todos sus clientes de acuerdo con el formulario KYC y la documentación aportada por estos a solicitud de la Empresa, realizándose los controles que se determinan a continuación.

Todas estas operaciones junto con todas aquellas otras denunciadas por cualquier otro motivo, servirán para que el OCI lleve a cabo investigaciones adicionales sobre las operaciones sospechosas detectadas relativas a las siguientes circunstancias:

- Identificación de las personas intervinientes en las operaciones.
- Conocimiento de las personas intervinientes en las operaciones.
- Descripción completa de las mismas y las que con ellas pudieran estar relacionadas.

Para llevar a cabo un adecuado análisis centralizado de las operaciones sospechosas, la Presidencia del OCI designará una persona responsable de esta tarea perteneciente al área afectada por la operación. Dicho análisis habrá de llevarse a cabo con la máxima profundidad y rapidez posible, mediante la obtención, directamente de los clientes o mediante el acceso a bases de datos públicas, de toda la información y documentación disponibles, y la investigación global de la operativa de los clientes, contemplando la posible relación con otros clientes o sectores de actividad.

A la vista de toda la información recabada, el OCI decidirá sobre la procedencia de su comunicación al SEPBLAC. En caso afirmativo, la operación será comunicada a través de la persona representante de PIMESA, junto con la documentación que soporte la investigación realizada.

De los análisis de operaciones de riesgo (anormales, inusuales, potencialmente indicativas de blanqueo de capitales y financiación del terrorismo), de las deliberaciones habidas, así como de las comunicadas al SEPBLAC, se guardará constancia. En especial, dichos registros harán referencia a cada operación estudiada (clase, cuantía, ordenante, beneficiario, etc.), cliente, identificación, motivo de la alerta, ampliación de datos efectuada si resultara preciso, decisión adoptada de remisión o de archivo y motivo, así como cualquier otro dato o antecedente que, a la vista de la operación concreta, se mostrare relevante para su evaluación.



Artículo 6. Abstención de ejecución de operaciones.

PIMESA se abstendrá de ejecutar cualquier operación de las señaladas en el artículo 5 del presente Manual.

No obstante, cuando dicha abstención no sea posible o pueda dificultar la persecución de las personas beneficiarias de la operación, PIMESA podrá llevarla a cabo efectuando la comunicación inmediatamente después de la ejecución.

Artículo 7. Comunicación de operaciones.

PIMESA colaborará con el Servicio Ejecutivo de la Comisión de Prevención del Blanqueo de Capitales e Infracciones Monetarias y a tal fin comunicará inmediatamente cualquier hecho u operación, incluso la mera tentativa, respecto al que exista indicio o certeza de que está relacionado con el blanqueo de capitales o la financiación del terrorismo.

En particular, PIMESA comunicará las operaciones que muestren una falta de correspondencia ostensible con la naturaleza, volumen de actividad o antecedentes operativos de los clientes, siempre que en el examen especial previsto en el artículo 5 anterior no se aprecie justificación económica, profesional o de negocio para la realización de operaciones.

Excepcionalmente, esta obligación de comunicación no será de aplicación cuando, por tratarse de operaciones relativas a clientes habituales y respecto de los que PIMESA conozca suficientemente la licitud de sus actividades, no concurren las circunstancias previstas en el párrafo anterior. En estos casos, el OCI aprobará previamente la relación de clientes objeto de excepción, y reseñará por escrito los motivos que la justifiquen.

Las comunicaciones contendrán necesariamente la siguiente información:

- Relación e identificación de las personas físicas o jurídicas que participan en la operación y concepto de su participación en ella.
- Actividad conocida de las personas físicas o jurídicas que participan en la operación y correspondencia entre la actividad y la operación.
- Relación de operaciones vinculadas y fechas a que se refieren con indicación de su naturaleza, moneda en que se realizan, cuantía, lugar de ejecución, finalidad e instrumentos de pago o cobro utilizados.
- Gestiones realizadas por PIMESA para investigar la operación comunicada.
- Exposición de las circunstancias de toda índole de las que pueda inferirse el indicio o certeza de relación con el blanqueo de capitales o con la financiación del terrorismo o que pongan de manifiesto la falta de justificación económica, profesional o de negocio para la realización de la operación.
- Cualesquiera otros datos relevantes para la prevención del blanqueo de capitales o la financiación del terrorismo que el Servicio Ejecutivo determine en el ejercicio de sus competencias.

El personal de PIMESA comunicará siempre al OCI, con carácter inmediato, las operaciones sospechosas de blanqueo de capitales y/o financiación del terrorismo, mediante el formulario de comunicación de operativa sospechosa (Anexo 6), si bien, podrá comunicar directamente al Servicio Ejecutivo de la Comisión las operaciones de que conociera y respecto de las cuales estime que concurren indicios o certeza de estar relacionadas con el blanqueo de capitales o con la financiación del terrorismo, en los casos en que, habiendo sido puestas de manifiesto internamente, el sujeto



obligado no hubiese informado a la persona empleada comunicante del curso dado a su comunicación.

Las comunicaciones al SEPBLAC de operativa sospechosa por indicio se realizarán directamente y por escrito a través de la persona representante de PIMESA ante dicho organismo, utilizando para ello el formulario F19 (Anexo 2).

Artículo 8. Cumplimentación de la información requerida por Organismos.

PIMESA colaborará con el Servicio Ejecutivo facilitando la documentación e información que la Comisión de Prevención del Blanqueo de Capitales e Infracciones Monetarias o sus órganos de apoyo (SEPBLAC y Secretaría de la Comisión) u otras autoridades legalmente competentes le requieran para el ejercicio de sus competencias.

PIMESA verificará diariamente la existencia o inexistencia de requerimientos de información por parte de dichos órganos.

La información se comunicará directamente y por escrito a través de la persona representante de PIMESA ante el SEPBLAC, detallando de forma clara y completa todos los datos requeridos. En caso de no disponer de toda la información solicitada, PIMESA lo hará constar expresamente.

Artículo 9. Conservación y archivo de documentos.

PIMESA conservará los siguientes documentos durante un período de diez años, procediendo tras el mismo a su eliminación:

- La documentación que contenga información sobre la identificación y el conocimiento de los clientes.
- Los documentos o registros que, con fuerza probatoria, acrediten adecuadamente la realización de las operaciones, los intervinientes en las mismas y las relaciones de negocio.
- Los informes presentados ante las autoridades sobre las actividades sospechosas de un cliente relacionadas con un posible caso de blanqueo de capitales y/o de financiación del terrorismo, junto con la documentación que los respalde.
- Los registros de todos los cursos sobre prevención del blanqueo de capitales y de la financiación del terrorismo que se hayan impartido.
- Cualesquiera otros documentos o registros que sea necesario conservar en virtud de las leyes aplicables contra el blanqueo de capitales o la financiación del terrorismo.

El plazo indicado se contará a partir del día en que finalicen las relaciones con un cliente para los documentos relativos a su identificación, y a partir de la ejecución de cada operación, para la conservación de los documentos o registros que la acreditan.

En el caso de operaciones de arrendamiento de inmuebles, se debe actualizar la información del cliente en cada una de las renovaciones contractuales que se formalicen.

La referida documentación o información se archivará adecuadamente de forma que se garantice su integridad, correcta lectura de los datos, la imposibilidad de manipulación, su adecuada conservación, su confidencialidad y facilite su localización.



Transcurridos cinco años desde la terminación de la relación de negocios o la ejecución de la operación ocasional, la documentación conservada únicamente será accesible por los órganos de control interno de PIMESA, con inclusión de las unidades técnicas de prevención, y, en su caso, aquellos encargados de su defensa legal.

Artículo 10. Deber de confidencialidad.

Todo el proceso de identificación de clientes de PIMESA está sujeto al secreto y confidencialidad por parte del personal y de la dirección de la Sociedad, teniendo las comunicaciones sobre operaciones sospechosas un carácter estrictamente confidencial, así como la identidad de las personas que las hayan realizado.

Artículo 11. Exención de responsabilidad.

La Ley 10/2010 recoge explícitamente que las comunicaciones de buena fe realizadas por los sujetos obligados, a través de sus órganos internos designados, no constituirán violación de las restricciones sobre divulgación de información impuestas por vía contractual o por cualquier disposición legal, reglamentaria o administrativa, y no implicará para PIMESA, las personas integrantes del Consejo de Administración o personal ningún tipo de responsabilidad.

Artículo 12. Formación.

12.01 Formación del personal de PIMESA

PIMESA establece como objetivo prioritario la adopción de las medidas necesarias para que todo el personal a su servicio relacionado con la prevención del blanqueo de capitales y la financiación del terrorismo reciba formación permanente sobre las exigencias derivadas de la normativa en dicha materia.

En el contexto del Plan de Formación de PIMESA, se organizarán cursos formativos dirigidos al personal relacionado, con la finalidad de conseguir la capacitación adecuada para efectuar la detección de las operativas relacionadas con el blanqueo de capitales y la financiación del terrorismo y dar a conocer la manera de proceder en tales casos.

El Plan de Formación deberá tener en todo caso una periodicidad anual, e ir adaptándose a las nuevas formas de operar de las personas relacionadas con el blanqueo de capitales y la financiación del terrorismo, según se vayan conociendo a través de las publicaciones emitidas por el SEPBLAC u otros órganos nacionales o internacionales relacionados con la lucha contra el blanqueo de capitales y la financiación del terrorismo.

La definición, aprobación y evaluación de los planes anuales de formación para el personal de PIMESA corresponden al Órgano de Control Interno de la Entidad.

12.02 Comunicación al Consejo de Administración de novedades normativas y contenido de cursos formativos

Si bien el Consejo de Administración de PIMESA actúa como órgano de adjudicación de los inmuebles, en cada expediente comercial se acompañan informes técnicos con todos los procesos detallados de análisis, identificación formal, verificación y cotejo de las operaciones y de los potenciales clientes en relación con el cumplimiento de las obligaciones establecidas en materia de prevención de blanqueo de capitales y



financiación del terrorismo, por lo que las decisiones colegiadas de este órgano se fundamentan en dichos informes, redactados por personal de PIMESA, no considerándose necesario por este motivo que las personas integrantes del Consejo de Administración requieran realizar cursos formativos específicos.

En cualquier caso, la Empresa comunicará a las personas integrantes de su Consejo de Administración sobre las novedades normativas que se produzcan en materia de prevención del blanqueo de capitales y financiación del terrorismo.

Asimismo, la Empresa facilitará la documentación de todos los cursos formativos que realice su personal relacionados con la materia a las personas integrantes de su Consejo de Administración.

Finalmente, la Empresa elaborará un boletín informativo y formativo (artículos de opinión, ensayos, casos prácticos, noticias relacionadas, etc.), con una periodicidad mínima semestral, en materia de prevención del blanqueo de capitales, dirigido a las personas integrantes del Consejo de Administración de la Sociedad (además de a las integrantes del OCI), como acción formativa específica.

Artículo 13. Agentes, mediadores e intermediarios externos.

Respecto de los clientes con los que PIMESA establezca una relación comercial con la intervención de agentes, mediadores o intermediarios externos que desarrollan un negocio para la Sociedad en el marco de un contrato de servicio de colaboración, PIMESA se responsabiliza de la identificación, aceptación y conocimiento de los clientes, aplicando las mismas medidas de control interno para la prevención del blanqueo de capitales y de la financiación del terrorismo que la Sociedad adopta para sus propios clientes.

La única labor de los agentes colaboradores será presentar a PIMESA a las personas interesadas en establecer una relación de negocios. Todo el proceso de identificación formal de los potenciales clientes de PIMESA y el análisis de todas las transacciones en relación con el cumplimiento de las obligaciones establecidas en materia de prevención de blanqueo de capitales y prevención del terrorismo se realizará, en todos los casos, directamente por la Empresa.

PIMESA procederá a licitar la contratación de la prestación de los servicios de intermediación de los inmuebles gestionados por la Sociedad y sus correspondientes Pliegos de Cláusulas Administrativas Particulares (PCAP) y de Prescripciones Técnicas Particulares (PPTP), publicándose en el Perfil del Contratante de PIMESA sito en la Plataforma de Contratación del Sector Público, donde podrán concurrir las personas interesadas en adquirir la condición de agente de la Empresa, disponiendo de la información necesaria para tal fin.

Entre la documentación a aportar por las personas interesadas se encuentra un cuestionario de cumplimiento de la Ley de prevención del blanqueo de capitales y de la financiación del terrorismo.

Artículo 14. Idoneidad del personal, personas integrantes del Consejo de Administración, agentes, mediadores e intermediarios externos.

PIMESA es una sociedad anónima unipersonal pública, constituida por un único socio, el Excmo. Ayuntamiento de Elche, siéndole de aplicación lo dispuesto para este tipo de sociedades en el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital.



PIMESA es una entidad de derecho privado dependiente del Ayuntamiento de Elche que forma parte del sector público institucional, según lo dispuesto en el artículo 2.2.b) de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público.

PIMESA no tiene la consideración de Administración Pública según lo dispuesto en el artículo 2.3 de la citada Ley 40/2015, de 1 de octubre.

Como entidad que integra el sector público institucional, PIMESA está sometida en su actuación a los principios de legalidad, eficiencia, estabilidad presupuestaria y sostenibilidad financiera, así como al principio de transparencia en su gestión.

PIMESA como sociedad mercantil pública local se rige íntegramente por el ordenamiento jurídico privado, salvo las materias en que les sea de aplicación la normativa presupuestaria, contable, de control financiero, de control de eficacia y contratación, de acuerdo con el artículo 85 ter.1 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local.

PIMESA manifiesta un claro compromiso con la ética empresarial y el buen gobierno corporativo y sus principios. La Empresa aplicará políticas y procedimientos adecuados para asegurar altos estándares éticos en la contratación de personal, personas integrantes del Consejo de Administración y agentes.

No se considerará que concurren altos estándares éticos cuando la persona empleada, persona integrante del Consejo de Administración o agente:

- Cuenten con antecedentes penales no cancelados ni susceptibles de cancelación por delitos dolosos contra el patrimonio, y contra el orden socioeconómico, contra la Hacienda Pública y Seguridad Social, delitos contra la Administración Pública y falsedades.
- Haya sido sancionada mediante resolución administrativa firme con la suspensión o separación del cargo por infracción de la Ley 10/2010, de 28 de abril. Esta circunstancia se apreciará durante el tiempo que se prolongue la sanción.

14.01 Idoneidad del personal.

La política de contratación del personal establecida en PIMESA para garantizar que concurren altos estándares éticos se recoge en el Convenio Colectivo de la Sociedad.

Asimismo, en el capítulo VI de dicho Convenio se recogen los derechos, principios de actuación, obligaciones laborales y el código de conducta aplicable a todo el personal de la Empresa.

En las nuevas contrataciones de personas trabajadoras de la Empresa que deban asumir obligaciones en materia de prevención del blanqueo de capitales, así como en las nuevas promociones internas de personas trabajadoras de la Sociedad que deban asumir este tipo de obligaciones, PIMESA solicitará la aportación por parte de las mismas de un certificado de antecedentes penales no cancelados.

14.02 Idoneidad de las personas integrantes del Consejo de Administración.

De acuerdo con sus Estatutos Sociales, afectarán a las personas integrantes del Consejo de Administración de PIMESA las incapacidades e incompatibilidades que



para ejercer cargos representativos que señala la Ley de Bases del Régimen Local, Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Corporaciones Locales, así como las establecidas en la Ley de Sociedades Anónimas.

Se publicará en la página web de la Sociedad la composición del Consejo de Administración, incluyéndose una breve reseña del currículo de sus componentes.

14.03 Idoneidad de agentes, mediadores e intermediarios externos.

En relación con los agentes, la cláusula 26 del Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares (PCAP) para la prestación de los servicios de intermediación de los inmuebles gestionados por la Empresa recoge que el agente se obliga a la ejecución del contrato con exacto cumplimiento de las condiciones recogidas en el Pliego, así como en el Pliego de Prescripciones Técnicas Particulares (PPTP), comprometiéndose a aportar todos los elementos necesarios para llevar el mismo a buen término y a realizar cuantas acciones sean necesarias para ello.

Los agentes colaboradores de PIMESA tendrán que disponer de la habilitación empresarial o profesional correspondiente, acreditar tanto su solvencia económica y financiera como la técnica y profesional. Se tomará en consideración su trayectoria profesional, valorándose la observancia y respeto a las leyes mercantiles u otras que regulen la actividad económica y la vida de los negocios, así como a las buenas prácticas del sector de su actividad. Los agentes serán responsables de la calidad técnica de las prestaciones y servicios realizados.

La ejecución de los contratos con sus agentes se desarrollará bajo la dirección, inspección y control de PIMESA, según lo establecido en el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares para contratar la prestación de servicios de intermediación de los inmuebles gestionados por PIMESA (PCAP).

Artículo 15. Protección de datos de carácter personal.

El tratamiento de datos personales para el cumplimiento de las obligaciones establecidas en la normativa en materia de prevención del blanqueo de capitales y financiación del terrorismo a realizar por PIMESA tendrá se encuentra lo dispuesto en la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales, y en el Reglamento (UE) 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, y demás normativa de aplicación.

PIMESA realizará una evaluación de impacto en la protección de datos de los tratamientos a los que se refiere la normativa en materia de prevención del blanqueo de capitales y financiación del terrorismo a fin de adoptar medidas técnicas y organizativas reforzadas para garantizar la integridad, confidencialidad y disponibilidad de los datos personales. Dichas medidas deberán en todo caso garantizar la trazabilidad de los accesos y comunicaciones de los datos. Dicha evaluación se realizará de forma periódica, cuando se modifique la normativa de aplicación en materia de protección de datos o de blanqueo de capitales.

En todo caso, el tratamiento deberá llevarse únicamente a cabo por el OCI y por el representante ante el SEPBLAC, siendo de aplicación a los ficheros creados las medidas de seguridad y control reforzadas.

PIMESA dispondrá de un registro que contenga todas las actividades de tratamiento de protección de datos de PIMESA. Entre dichas actividades figurará la actividad de



prevención del blanqueo de capitales y de la financiación del terrorismo, debiendo ser categorizada como actividad de riesgo alto.

Los datos recogidos por la Empresa para el cumplimiento de las obligaciones de diligencia debida no podrán ser utilizados para fines distintos de los relacionados con la prevención del blanqueo de capitales y la financiación del terrorismo sin el consentimiento del interesado, salvo que el tratamiento de dichos datos sea necesario para la gestión ordinaria de la relación de negocios.

Con carácter previo al establecimiento de la relación de negocios o la realización de una transacción ocasional, PIMESA deberá facilitar a los nuevos clientes la información requerida en los artículos 13 y 14 del Reglamento (UE) 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo de 27 de abril de 2016 y en el artículo 11 de la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre. Dicha información contendrá, en particular, un aviso general sobre las obligaciones legales de la Sociedad con respecto al tratamiento de datos personales a efectos de prevención del blanqueo de capitales y la financiación del terrorismo.

Será exigible a los tratamientos efectuados en el cumplimiento del deber de diligencia debida el nivel de seguridad que corresponda conforme a lo previsto en la normativa vigente de protección de datos de carácter personal.

Artículo 16. Examen externo.

De conformidad con el artículo 28 de la Ley 10/2010, PIMESA someterá sus procedimientos, la actividad del Órgano de Control Interno y las comunicaciones a examen anual por parte de un experto externo.

El Consejo de Administración de PIMESA contratará la elaboración del informe anual de experto externo, así como de los informes de seguimiento de los dos años siguientes, referidos exclusivamente a la adecuación de las medidas adoptadas para solventar las deficiencias identificadas a personas que reúnan las condiciones académicas y de experiencia profesional que las hagan idóneas para el desempeño de la función, no pudiendo encomendar dicha práctica a aquellas personas físicas que hayan prestado o presten cualquier otra clase de servicios retribuidos durante los tres años anteriores o posteriores a la emisión del informe.

Quienes pretendan actuar como expertos externos deberán acreditar la comunicación legal al Servicio Ejecutivo de la Comisión de Prevención del Blanqueo de Capitales e Infracciones Monetarias.

El informe estará en todo caso a disposición de la Comisión de Prevención del Blanqueo de Capitales e Infracciones Monetarias o de sus órganos de apoyo (SEPBLAC y Secretaría de dicha Comisión) durante los cinco años siguientes a la fecha de emisión.

Artículo 17. Política de verificación interna.

De conformidad con el artículo 33.1 m) del Real Decreto 304/2014, el Manual debe incorporar necesariamente un procedimiento de verificación periódica de la adecuación y eficacia de las medidas de control interno. En los sujetos obligados que dispongan de departamento de auditoría interna corresponderá a éste dicha función de verificación.



Las medidas de control interno a aplicar por PIMESA se refieren a los procedimientos y controles que debe implementar la Sociedad para prevenir y detectar posibles actividades de blanqueo de capitales y financiación del terrorismo en su ámbito de actividad, y tendrán como objetivo garantizar que las operaciones realizadas por la empresa sean legítimas y estén en consonancia con la normativa vigente.

PIMESA no dispone de un departamento de auditoría interna, si bien realizará la función de verificación interna asignando recursos suficientes y asegurando la independencia, competencia y el tratamiento de los potenciales conflictos de intereses de las personas verificadoras respecto de las funciones que desarrollen en materia de prevención del blanqueo de capitales y de la financiación del terrorismo.

La persona representante ante el SEPBLAC, con periodicidad anual, designará a un mínimo de dos personas entre el personal de PIMESA quienes, previa verificación de las medidas de control interno, deberán informar sobre el cumplimiento normativo de la Empresa en materia de prevención del blanqueo de capitales y de la financiación del terrorismo, así como de las políticas, procedimientos y controles internos establecidos para garantizar su eficacia y adecuación a la normativa vigente, avaluando los riesgos existentes y proponiendo en su caso medidas o recomendaciones para subsanar o mejorar la efectividad del sistema de prevención.

Con los resultados de las verificaciones realizadas, la persona representante ante el SEPBLAC realizará las acciones necesarias para mejorar las medidas de control interno de PIMESA, pudiendo elevar al Consejo de Administración, en caso de ser necesario, una propuesta de medidas concretas para su implantación.

Artículo 18. Comunicación de incumplimientos e infracciones.

18.01 Comunicación de incumplimientos: Canal de Denuncias.

De conformidad con el artículo 26 bis de la Ley 10/2010, PIMESA establecerá procedimientos internos para que el personal relacionado con la prevención del blanqueo de capitales y la financiación del terrorismo y las personas integrantes del Consejo de Administración puedan comunicar, incluso anónimamente, información relevante sobre posibles incumplimientos de la Ley 10/2010, su normativa de desarrollo o las políticas y procedimientos implantados para darles cumplimiento, cometidos en el seno de la Sociedad, siendo de aplicación lo dispuesto en la normativa de protección de datos de carácter personal para los sistemas de información de denuncias internas.

PIMESA dispone de un Canal de Denuncias que está regulado en el Procedimiento interno código PCM002, aprobado inicialmente por el Consejo de Administración de la Empresa con fecha 27 de marzo de 2024. Dicho procedimiento está alojado en el directorio general de la intranet de PIMESA, así como en el Portal del Empleado de la Sociedad.

El responsable del procedimiento es la persona Responsable del Canal de Denuncias, que recae en la Abogada del Departamento de Legalidad de PIMESA.

El Canal de Denuncias permitirá la recepción y el tratamiento adecuado en términos de seguridad de las comunicaciones, para la comunicación de información relevante sobre posibles incumplimientos de la Ley/2010 cometidos en el seno de la Sociedad.

PIMESA adoptará medidas para garantizar que el personal relacionado con la prevención del blanqueo de capitales y la financiación del terrorismo y las personas



integrantes del Consejo de Administración que informen de las infracciones cometidas en la empresa sean protegidos frente a represalias, discriminaciones y cualquier otro tipo de trato injusto.

Las denuncias podrán ser presentadas exclusivamente a través del Canal de Denuncias existente en la sede electrónica de PIMESA.

Una vez recibida la denuncia, la persona Responsable del Canal de denuncias abrirá un expediente, quedando registrada de forma segura y con acceso restringido a las personas autorizadas para ello. Existiendo indicios razonables, la persona Responsable del Canal de Denuncias elaborará un informe, exponiendo las razones de su admisión y tramitará la misma creando una Comisión de Investigación, nombrando a dos personas del Órgano de Control Interno de PIMESA, en aras de llevar a cabo una exhaustiva investigación de los hechos y conductas denunciadas.

Las investigaciones internas deberán estar finalizadas en el plazo de 90 días naturales, que podrá prorrogarse únicamente por causa justificada en los casos de especial complejidad otros 90 días naturales adicionales.

Concluida la investigación, la Comisión de Investigación realizará un informe con el resultado alcanzado e indicando en todo caso:

- Una exposición de los hechos relatados en la comunicación.
- Las actuaciones realizadas con el fin de comprobar la veracidad de tales hechos.
- Las conclusiones alcanzadas en la investigación.
- Una propuesta de decisión de archivo de la comunicación sin adoptar medidas por falta de fundamentación de la misma o por no verificarse la responsabilidad de la persona investigada, lo que será notificado a la persona informante y, en su caso, a la persona afectada, o una propuesta de adopción de medidas disciplinarias, si se considera fundada la comunicación.

Se elevará dicho informe, con las propuestas señaladas, para su resolución por el órgano competente.

El Procedimiento interno código PCM002 (así como sus posteriores actualizaciones) se repartirá a todo el personal de la Sociedad relacionado con la prevención del blanqueo de capitales y la financiación del terrorismo, así como a las personas integrantes del Consejo de Administración de PIMESA, al objeto que estas personas dispongan de la herramienta adecuada para poder comunicar, en su caso, información relevante sobre posibles incumplimientos en materia de prevención de blanqueo de capitales y de la financiación del terrorismo cometidos en el seno de la Sociedad.

18.02 Comunicación de infracciones.

El personal relacionado con la prevención del blanqueo de capitales y la financiación del terrorismo y las personas integrantes del Consejo de Administración de PIMESA que conozcan hechos o situaciones que puedan ser constitutivos de infracciones contempladas en la normativa de prevención del blanqueo de capitales y de la financiación del terrorismo, los podrán poner en conocimiento del SEPBLAC.

Las comunicaciones realizadas por las personas comunicantes:



- no constituirán violación o incumplimiento de las restricciones sobre divulgación de información impuestas por vía contractual o por cualquier disposición legal, reglamentaria o administrativa que pudieran afectar a la persona comunicante, a las personas estrechamente vinculadas con ésta, a las sociedades que administre o de las que sea titular real;
- no constituirán infracción de ningún tipo en el ámbito de la normativa laboral por parte de la persona comunicante, ni de ella podrá derivar trato injusto o discriminatorio por parte de PIMESA;
- no generarán ningún derecho de compensación o indemnización a favor de PIMESA o de un tercero.

Las comunicaciones tendrán carácter confidencial, no pudiendo desvelar el SEPBLAC los datos identificativos de las personas que las hubieran realizado. En el caso de que, como consecuencia de la comunicación realizada, se inicie un expediente sancionador contra una persona física o jurídica, no se incluirán en ningún caso los datos de la persona que llevó a cabo la comunicación.

La comunicación realizada no conferirá por sí sola la condición de interesado en el procedimiento administrativo que pudiera iniciarse contra el infractor.

Las personas expuestas a amenazas, acciones hostiles o medidas laborales adversas por comunicar por vía interna o al SEPBLAC comunicaciones sobre actividades relacionadas con el blanqueo de capitales o la financiación del terrorismo podrán presentar una reclamación ante la Autoridad Independiente de Protección del Informante, en los términos previstos en la Ley reguladora de la protección de las personas que informen sobre infracciones normativas y de lucha contra la corrupción.

Si PIMESA no hubiera adoptado las medidas adecuadas para mantener la confidencialidad sobre la identidad de los empleados o directivos que hubieran realizado una comunicación a los órganos de control interno, esto constituirá una infracción grave.

Se incorpora como Anexo 8 tabla de infracciones y sanciones establecidas en la Ley 10/2010.

Las comunicaciones serán remitidas al Servicio Ejecutivo de la Comisión por escrito e incorporarán todos los documentos e informaciones sobre los hechos denunciados que permitan justificar la denuncia.

Los programas de formación de PIMESA deberán incluir la información sobre la existencia de estos mecanismos.

Artículo 19. Prohibición de revelación.

PIMESA no revelará al cliente ni a terceros que se ha comunicado información al SEPBLAC, o que se está examinando o puede examinarse alguna operación por si pudiera estar relacionada con el blanqueo de capitales o con la financiación del terrorismo.

Esta prohibición no incluirá la revelación a las autoridades competentes, incluidos los órganos centralizados de prevención, o la revelación por motivos policiales en el marco de una investigación penal.



Anexo 1. Documentos para identificar formal y materialmente a clientes.

Identificación formal			
Nacionalidad	Residencia	Solicitante	Identificativos
ESPAÑOL	RESIDENTE	PERSONA FÍSICA MAYOR 18 AÑOS	DNI
		PERSONA JURÍDICA	ESCRITURA CONSTITUCIÓN ESCRITURA PODERES
EXTRANJERO	RESIDENTE	PERSONA FÍSICA	NIE TARJETA DE RESIDENCIA
		PERSONA JURÍDICA	ESCRITURA CONSTITUCIÓN ESCRITURA PODERES



Anexo 1.1. Identificación material

Solicitante	Documentos justificativos de actividad para compra de vivienda protegida
PERSONA FÍSICA	1. Informe expedido por Registro Propiedad en el que conste que no es titular de vivienda en territorio nacional. 2. En caso de ser titular, aportará último recibo del IBI y fotocopia de escritura de propiedad. 3. Ingresos percibidos durante el último ejercicio: 3.1 Informe vida laboral emitido por TGSS 3.2 Nóminas, contrato/s de trabajo y certificados de retenciones e ingresos a cuenta del IRPF. 3.3 En caso de ser pensionista, certificado de pensiones del INSS. 3.4 En caso de ser solicitantes de viviendas no adaptadas que manifiesten tener una discapacidad deberán aportar certificado oficial acreditativo del grado de la misma. 4. Solicitante de vivienda adaptada deberá aportar certificado oficial de discapacidad junto con dictamen técnico facultativo.



Anexo 1.2. Identificación material

Solicitante	Documentos justificativos de actividad para compra de locales y/u oficinas y plazas de garaje vinculadas
1. PERSONA JURÍDICA	1.1. Datos generales de la Sociedad según modelo que figura en Pliego 1.2. Escritura Constitución, aumento de capital, adaptación Estatutos inscritas en Registro Mercantil. 1.3. Poder notarial o certificación acreditativa del representante legal de la Sociedad. 1.4. Cuentas anuales de los dos últimos ejercicios cerrados. 1.5. Certificado acreditativo de estar al corriente en obligaciones fiscales con hacienda local. 1.6. Certificado acreditativo de estar al corriente en obligaciones fiscales con hacienda estatal. 1.7. Certificado acreditativo de estar al corriente en obligaciones con SS. 1.8. Acta de manifestaciones de titularidad real.
2. SOCIEDAD PATRIMONIAL	Deberá aportarse documentación relativa de la sociedad patrimonial
3. EMPRESA EN TRÁMITE DE CONSTITUCIÓN	Deberá aportarse cifra de capital social, relación de socios, participación en el capital social y el proyecto de Estatutos.
4. EMPRESARIO INDIVIDUAL	4.1. Datos generales de la empresa individual según modelo del Pliego. 4.2. Dos últimas declaraciones del IRPF. 4.3. Certificado acreditativo de estar al corriente en obligaciones fiscales con la hacienda local. 4.4. Certificado acreditativo de estar al corriente en obligaciones fiscales con la hacienda estatal. 4.5. Certificado acreditativo de estar al corriente en obligaciones con SS.



Anexo 1.3. Identificación material

Solicitante	Documentos justificativos de actividad para compra de plazas de garaje no vinculadas
1. PERSONA JURÍDICA	1.1. Datos generales de la Sociedad según modelo del Pliego. 1.2. Escrituras de constitución de la Sociedad, de aumento de capital, adaptación de los Estatutos inscritas en Registro Mercantil. 1.3. Poder notarial o certificación acreditativa del representante de la Sociedad. 1.4. En caso de solicitar la plaza de garaje reservada a minusválidos, deberá acreditar la minusvalía física.
2. PERSONA FÍSICA	2.1. Datos generales de la persona física según modelo del Pliego. 2.2. En caso de solicitar la plaza de garaje reservada a minusválidos, deberá acreditar la minusvalía física.



Anexo 2. Comunicación de operativa sospechosa por indicio (Formulario F19).

Sujeto obligado	PROMOCIONES E INICIATIVAS MUNICIPALES DE ELCHE, S.A.
Número de documento identificativo del sujeto obligado	A-03475001
Nombre del representante	ANTONIO MARTÍNEZ GÓMEZ
Referencia de la comunicación	
Fecha de la comunicación	

Identificación de los intervinientes en las operaciones

Conocimiento de los intervinientes en las operaciones

Descripción de las operaciones

Indicios de blanqueo de capitales

Gestiones y comprobaciones realizadas

Documentación remitida (relación de documentos que se adjuntan)

El representante



Anexo 3. Cuestionario de conocimiento del cliente – Personas físicas.

INFORMACIÓN CLIENTE

Nombre del cliente:

País de nacionalidad:

País de residencia:

Domicilio fiscal: (si menos de un año en el domicilio actual, indicar el anterior)

Teléfonos de contacto / e-mail:

Documento identificación:

Tipo documento	Número documento	País de expedición	Fecha vencimiento	Fecha nacimiento

Estado civil (soltero/a – casado/a – viudo/a – divorciado/a – separado/a):

Régimen económico (ganancial / separación de bienes):

Finalidad de la operación:

Indicar razones por la que eligió la Sociedad:

¿Se trata de una persona con responsabilidad pública? (Sí/No). Describir en caso afirmativo:

¿Tiene algún familiar o allegado que tenga la condición de persona con responsabilidad pública? (Sí/No). Describir en caso afirmativo:

INFORMACIÓN RELEVANTE DE OTROS INTERVINIENTES

Se indicará la información que se considere relevante sobre autorizados, apoderados, etc. Cuando existan indicios o certeza de que los clientes no actúan por cuenta propia, se deberá recabar la información precisa a fin de conocer la identidad de los representantes, apoderados y autorizados, así como de las personas por cuenta de las cuales actúan, describiendo su actividad profesional y si alguna de ellas tiene la condición de persona con responsabilidad pública, sus familiares o allegados.

FUENTE DE RIQUEZA

Naturaleza de la actividad:

(Se indicará la profesión, nombre de la empresa, tipo de negocio y otras fuentes de ingresos)



A. EMPLEO POR CUENTA AJENA

Profesión:

Nombre de la empresa:

Teléfono de la empresa:

Domicilio de la empresa:

Tipo de negocio de la empresa:

Antigüedad de la empresa:

Ingreso anuales aproximados (EUR):

Otras fuentes de riqueza:

(Ingresos e importes aproximados (EUR))

B. NEGOCIO PROPIO (AUTÓNOMO)

Nombre del negocio y domicilio fiscal (no se aceptan apartados de correos):

Antigüedad del negocio:

Procedencia de los fondos utilizados para establecer el negocio:

Tipo y descripción del negocio:

Importación / exportación:

En caso afirmativo, ¿a / desde qué países?

Número de personas empleadas:

C. ACTIVIDAD PROFESIONAL (AUTÓNOMO)

(p.e. contable, dentista, ingeniero, asesor de inversiones, abogado, médico, agente inmobiliario, broker, agente de viajes, etc.)

Indicar profesión:

Duración en la práctica comercial:

Procedencia de los fondos utilizados para ejercer esa práctica:

INFORMACIÓN FINANCIERA

Se destinarán de manera somera la información correspondiente a ingresos actuales, activo, valor neto, beneficios, etc.

--

PERSONA QUE HA CUMPLIMENTADO EL FORMULARIO (EL CLIENTE O SU APODERADO):

NOMBRE Y APELLIDOS:

FECHA:

FIRMA:

PERSONA QUE HA RECIBIDO DEL CLIENTE EL FORMULARIO:

NOMBRE Y APELLIDOS:

N.I.F.:

CARGO:

FIRMA:



ACTUACIONES DIRIGIDAS A VERIFICAR LOS DATOS PROPORCIONADOS POR LOS CLIENTES

La verificación se realizará, por ejemplo, a través de visitas a los centros de negocio (obligatorio en el caso de clientes incluidos en la segunda categoría descrita en el procedimiento de aceptación de clientes: distribuidores de armas, casinos, Money y transfer, etc.), documentación adicional, referencias de terceros, etc. Se indicará la fecha en la que se realizó o aportó y por quién, así como las observaciones, comentarios y conclusiones obtenidas. Las verificaciones posteriores a la firma de este documento quedarán reseñadas en la agenda comercial.

¿Se trata de un cliente de bajo riesgo?

SI ☐ NO ☐

En caso negativo, se trata de un cliente de alto riesgo, por lo que se debe avisar por escrito al órgano de Control Interno.

¿En qué grupo se clasifica el cliente de alto riesgo? (Grupo I/Grupo II/Grupo III)

- ☐ Grupo I: Clientes excluidos de aceptación
- ☐ Grupo II: Clientes cuya aceptación exige una autorización por el Consejo de Administración
- ☐ Grupo III: Clientes cuya aceptación exige una autorización por el Consejo de Administración y medidas reforzadas de diligencia

¿Proceden los fondos aportados por el cliente de un país considerado paraíso fiscal o jurisdicción de riesgo (según la relación del Anexo 7 del Manual de Control Interno)?

SI ☐ NO ☐ En caso afirmativo avisar por escrito al Órgano de control interno

¿Se encuentra incluido este cliente en la base de datos de terroristas?

SI ☐ NO ☐ En caso afirmativo avisar por escrito al Órgano de control interno

OTROS DATOS DE INTERÉS

Se describirán:

- Referencias bancarias.
- Transacciones esperadas (tipo de transacciones, frecuencia e importes mensuales aproximados.)

CONSIDERACIONES SUBJETIVAS

Si se observa alguna de las siguientes circunstancias:

- Si se han apreciado los indicios de que el solicitante actúe por cuenta de otro.



- Si se ha apreciado especial resistencia por parte del solicitante a fin de facilitar la información contenida en este formulario.
- Si se tiene conocimiento de cualquier situación, hecho o indicio que resulten inconsistentes o contradictorios con relación a los datos indicados del solicitante, y que resulte o pueda constituir una operación o actividad sospechosa conforme a la Normativa de prevención de Blanqueo de Capitales de PIMESA.

Se describirá a continuación los indicios o hechos destacados.

--

Si se hubieran observado las circunstancias mencionadas, se informará inmediatamente al OCI.

El empleado manifiesta que la información contenida en el presente formulario recoge fielmente y se basa en los datos directamente facilitados por el solicitante.

Firma:

Fecha:

La revisión del OCI consistirá en comprobar que todos los datos están cumplimentados.



Anexo 4. Cuestionario de conocimiento del cliente – Personas jurídicas.

INFORMACIÓN DEL CLIENTE

Nombre de la Sociedad:
 NIF:
 Lugar y fecha del registro:
 Actividad de la sociedad:
 País de nacionalidad de la Sociedad:
 País de residencia de la Sociedad:
 Domicilio fiscal:
 (si menos de un año en el domicilio actual, indicar el anterior)
 Teléfonos de contacto / e-mail:
 Persona de contacto:
 Indicar razones por las que eligió la Sociedad:

Propietarios (participación de 25% o superior)/Directores/Autorizados/Apoderados:

Nombre	Cargo / Posición	Participación %	Firma autorizada	Comentarios (opcional)

Identificación propietarios (participación de 25% o superior)/Directores/Autorizados/Apoderados:

Nombre	País	Provincia	Tipo Documento	Número Documento	Fecha Vencimiento	Fecha Nacimiento

¿Alguno de los Propietarios/Directores/Autorizados o Apoderados tiene la condición de persona con responsabilidad pública? (Sí/No). Describir en caso afirmativo:

¿Tiene alguno de los Propietarios/Directores/Autorizados o Apoderados algún familiar o allegado que tenga la condición de persona con responsabilidad pública? (Sí/No). Describir en caso afirmativo:

INFORMACIÓN RELEVANTE DE OTROS INTERVINIENTES

Se indicará la información que se considere relevante sobre autorizados, apoderados, etc., en particular su actividad profesional. Cuando existan indicios o certeza de que los clientes no actúan por cuenta propia, se deberá recabar la información precisa a fin de conocer la identidad de los representantes, apoderados y autorizados, así como de las personas por cuenta de las cuales actúan.



FUENTE DE RIQUEZA

Naturaleza de la actividad:

(Se indicará la profesión, nombre de la empresa, tipo de negocio y otras fuentes de ingresos)

--

INFORMACIÓN FINANCIERA

Se destinarán de manera somera la información correspondiente a ingresos actuales, activo, valor neto, beneficios, etc.

--

PERSONA QUE HA CUMPLIMENTADO EL FORMULARIO (EL CLIENTE O SU APODERADO):

NOMBRE Y APELLIDOS:

FECHA:

FIRMA:

PERSONA QUE HA RECIBIDO DEL CLIENTE EL FORMULARIO:

NOMBRE Y APELLIDOS:

N.I.F.:

CARGO:

FIRMA:



ACTUACIONES DIRIGIDAS A VERIFICAR LOS DATOS PROPORCIONADOS POR LOS CLIENTES

La verificación se realizará, por ejemplo, a través de visitas a los centros de negocio (obligatorio en el caso de clientes incluidos en la segunda categoría descrita en el procedimiento de aceptación de clientes), documentación adicional, referencias de terceros, etc. Se indicará la fecha en la que se realizó o aportó y por quién, así como las observaciones, comentarios y conclusiones obtenidas. Las verificaciones posteriores a la firma de este documento quedarán reseñadas en la agenda comercial.

RIESGO DEL CLIENTE

¿Se trata de un cliente de bajo riesgo?

SI ☐ NO ☐

En caso negativo, se trata de un cliente de alto riesgo, por lo que se debe avisar por escrito al órgano de Control Interno.

¿En qué grupo se clasifica el cliente de alto riesgo? (Grupo I/Grupo II/Grupo III)

- ☐ Grupo I: Clientes excluidos de aceptación
- ☐ Grupo II: Clientes cuya aceptación exige una autorización por el Consejo de Administración
- ☐ Grupo III: Clientes cuya aceptación exige una autorización por el Consejo de Administración y medidas reforzadas de diligencia

¿Proceden los fondos aportados por el cliente de un país considerado paraíso fiscal o jurisdicción de riesgo (según la relación del Anexo 7 del Manual de Control Interno)?

SI ☐ NO ☐ En caso afirmativo avisar por escrito al Órgano de control interno

¿Se encuentra incluido este cliente en la base de datos de terroristas?

SI ☐ NO ☐ En caso afirmativo avisar por escrito al Órgano de control interno

OTROS DATOS DE INTERÉS

Se describirán:

- Referencias bancarias.
- Transacciones esperadas (tipo de transacciones, frecuencia e importes mensuales aproximados.)

CONSIDERACIONES SUBJETIVAS

Si se observa alguna de las siguientes circunstancias:

- Si se han apreciado los indicios de que el solicitante actúe por cuenta de otro.
- Si se ha apreciado especial resistencia por parte del solicitante a fin de facilitar la información contenida en este formulario.



- Si se tiene conocimiento del cualquier situación, hecho o indicio que resulten inconsistentes o contradictorios con relación a los datos indicados del solicitante, y que resulte o pueda constituir una operación o actividad sospechosa conforme a la Normativa de prevención de Blanqueo de Capitales de PIMESA.

Se describirá a continuación los indicios o hechos destacados.

--

Si se hubieran observado las circunstancias mencionadas, se informará inmediatamente al OCI.

El empleado manifiesta que la información contenida en el presente formulario recoge fielmente y se basa en los datos directamente facilitados por el solicitante.

Firma:

Fecha:

La revisión del OCI consistirá en comprobar que todos los datos están cumplimentados.



Anexo 5. Cuestionario sobre la actividad a desarrollar.

DATOS GENERALES

1) ACTIVIDAD ECONÓMICA DEL PROYECTO

DESCRIPCIÓN DE LA ACTIVIDAD A DESARROLLAR _____

PERSONAL: _____

PRODUCTOS O SERVICIOS A DESARROLLAR: _____

MERCADOS: _____

Cualquier otro aspecto que considere necesario para la comprensión de la actividad a desarrollar (aseguramiento de la calidad, publicidad, marca comercial): _____

2) TIPO DE PROYECTO

Creación de nueva empresa	
Traslado total de las instalaciones	
Traslado parcial de las instalaciones	
Otro (describir)	

INVERSIÓN Y FINANCIACIÓN

Indique la inversión prevista en el alquiler, la adquisición, acondicionamiento completo de la instalación, así como los porcentajes de financiación propios y de recursos ajenos necesarios:

DATOS DE INVERSIÓN FIJA	
Local Comercial/Oficina	Euros
Acondicionamiento instalaciones	Euros
Mobiliario y equipamiento	Euros
Otros	Euros
TOTAL INVERSIÓN FIJA	Euros

FINANCIACIÓN DE LA INVERSIÓN FIJA	
% de autofinanciación:	%
% de financiación ajena (total):	%

Elche, a _____ de _____ de _____

Firma:



Anexo 6. Formulario para comunicar al Organismo de Control Interno (OCI) una operativa sospechosa.

DATOS DEL CLIENTE

PERSONAS FÍSICAS:

Nombre del cliente:
D.N.I.:
Lugar y fecha de nacimiento:
Domicilio:
Profesión declarada:

SOCIEDAD:

C.I.F.:
Denominación:
Fecha, lugar de constitución de la Sociedad:
Objeto social:
Representante:

ESTABLECIMIENTO DEL ORIGEN DE LOS FONDOS

Actividad Profesional/ Empresarial:
Origen Patrimonio/ Fondos:

INFORMACIÓN ADICIONAL

Otras consideraciones adicionales sobre el conocimiento del cliente: (forma de captación, referencias de terceros, verificación registros oficiales, etc.)

Dado que la operativa pudiera resultar sospechosa de blanqueo, marque con una X las circunstancias que procedan en este caso:

Elementos de riesgo de blanqueo (indicios de blanqueo)	Marque "X" (si procede)
Operativa no acorde con actividad declarada del cliente	
Falta de documentación acreditativa	
Operaciones sin sentido económico o lícito aparente	
Imposibilidad de determinar origen o aplicación de los fondos	
Persona políticamente expuesta	
Actividad regulada sin autorización	
Intervención de jurisdicciones no cooperativas	
Otros:	



CONCLUSIÓN

Opinión general sobre el cliente: (Si se considera que el cliente desarrolla una operativa completamente normal y coherente en relación al conocimiento que se tiene del mismo o por el contrario indicar si se tiene algún indicio o sospecha de actividad irregular).

Debe emitir una opinión sobre el cliente (campo obligatorio):

- ☐ FAVORABLE
- ☐ DESFAVORABLE

Documentación que debe estar incluida en el expediente del cliente:

- Documento/s de identidad de los titulares, representantes, autorizados, administradores, etc.
- Contrato.
- Documentación acreditativa de su actividad.
- Cualquier otra información que considere de interés.

Fecha:

Firma:



Anexo 7. Jurisdicciones de riesgo.

Se incluyen a continuación listados de los países considerados jurisdicciones no cooperativas, países no cooperantes, países sujetos a embargos y sanciones, países incluidos en las listas del GAFI y terceros países de alto riesgo que presentan deficiencias estratégicas incluidos en el Reglamento Delegado (UE) 2016/1675 de la Comisión de 14 de julio de 2016.

1) Listado del Reglamento Delegado (UE) 2025/1184 de la Comisión, de 10 de junio de 2025, por el que se modifica el Reglamento Delegado (UE) 2016/1675 con el fin de incluir a Angola, Argelia, Costa de Marfil, Kenia, Laos, el Líbano, Mónaco, Namibia, Nepal y Venezuela en la lista de terceros países de alto riesgo que han presentado un compromiso escrito a alto nivel político para subsanar las deficiencias constatadas y han elaborado un plan de acción con el GAFI y de retirar a Barbados, los Emiratos Árabes Unidos, Filipinas, Gibraltar, Jamaica, Panamá, Senegal y Uganda de dicha lista

(Última actualización: junio de 2025)

Países	
1	Afganistán
2	Argelia
3	Angola
4	Burkina Faso
5	Camerún
6	Costa de Marfil
7	República Democrática del Congo
8	Haití
9	Kenia
10	Laos
11	Líbano
12	Mali
13	Mónaco
14	Mozambique
15	Myanmar/Birmania
16	Namibia
17	Nepal
18	Nigeria
19	Sudáfrica
20	Sudán del Sur
21	Siria
22	Tanzania
23	Trinidad y Tobago
24	Vanuatu
25	Venezuela
26	Vietnam
27	Yemen



2) Lista de la UE de países y territorios no cooperadores a efectos fiscales

(Última actualización: 17 de febrero de 2026)

Países que no cooperan con la UE o no han cumplido plenamente sus compromisos

Países	
1	Anguila
2	Guam
3	Islas Turcas y Caicos
4	Islas Vírgenes de los Estados Unidos
5	Palaos
6	Panamá
7	Rusia
8	Samoa Americana
9	Vanuatu
10	Vietnam

Países que cooperan con la UE y tienen compromisos pendientes

Países	
1	Belice
2	Estado de Brunéi Darusalam
3	Esuatini
4	Groenlandia
5	Islas Vírgenes Británicas
6	Jordania
7	Marruecos
8	Montenegro
9	Turquía

Países que cooperan con la UE y no tienen compromisos pendientes

Países	
1	Albania
2	Andorra
3	Antigua y Barbuda
4	Argentina
5	Armenia
6	Aruba
7	Australia
8	Bahamas
9	Barbados
10	Baréin
11	Bermudas
12	Bosnia y Herzegovina
13	Botsuana
14	Brasil
15	Cabo Verde
16	Canadá
17	Chile
18	China



19	Colombia
20	Costa Rica
21	Curazao
22	Dominica
23	Fiyi
24	Georgia
25	Granada
26	Guernesey
27	Hong Kong
28	India
29	Indonesia
30	Islandia
31	Islas Caimán
32	Islas Cook
33	Islas Feroe

3) Países considerados de riesgo por el Grupo de Acción Financiera Internacional (GAFI)

(Última actualización: febrero de 2026)

Países	
1	Angola
2	Argelia
3	Bolivia
4	Bulgaria
5	Camerún
6	Corea del Norte (lista negra)
7	Costa de Marfil
8	Haití
9	Irán (lista negra)
10	Islas Vírgenes Británicas
11	Kenia
12	Kuwait
13	Líbano
14	Mónaco
15	Myanmar (lista negra)
16	Namibia
17	Nepal
18	Papúa Nueva Guinea
19	República Democrática del Congo
20	República Democrática Popular Lao
21	Siria
22	Sudán del Sur
23	Venezuela
24	Vietnam
25	Yemen



4) Jurisdicciones no cooperativas de la Orden HFP/115/2023, de 9 de febrero

(Última modificación: febrero de 2023)

Países	
1	Anguila
2	Barbados
3	Baréin
4	Bermudas
5	Dominica
6	Fiyi
7	Gibraltar
8	Guam
9	Guernsey
10	Isla de Man
11	Islas Caimán
12	Islas Malvinas
13	Islas Marianas
14	Islas Salomón
15	Islas Turcas y Caicos
16	Islas Vírgenes Británicas
17	Islas Vírgenes de Estados Unidos de América
18	Jersey
19	Palaos
20	Samoa (por lo que respecta al régimen fiscal perjudicial)
21	Samoa Americana
22	Seychelles
23	Trinidad y Tobago
24	Vanuatu

Enlaces para actualizar las Jurisdicciones de riesgo

UE:

<https://www.consilium.europa.eu/es/policies/eu-list-of-non-cooperative-jurisdictions/>

ORDEN HFP 115/2023:

<https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2023-3508>

TESORO PÚBLICO (GAFI):

<https://www.tesoro.es/sites/default/files/publicaciones/Lista%20GAFI%20Jurisdicciones%20de%20riesgo%20y%20monitoreadas.%20febrero%202024.pdf>



Anexo 8. Listado de infracciones y sanciones contempladas en la Ley 10/2010.

	INFRACCIONES	SANCIONES
INFRACCIONES MUY GRAVES	1. Constituirán infracciones muy graves las siguientes: a) El incumplimiento del deber de comunicación previsto en el artículo 18, cuando algún directivo o empleado del sujeto obligado hubiera puesto de manifiesto internamente la existencia de indicios o la certeza de que un hecho u operación estaba relacionado con el blanqueo de capitales o la financiación del terrorismo. b) El incumplimiento de la obligación de colaboración establecida en el artículo 21 cuando medie requerimiento escrito de la Comisión de Prevención del Blanqueo de Capitales e Infracciones Monetarias. c) El incumplimiento de la prohibición de revelación establecida en el artículo 24 o del deber de reserva previsto en los artículos 46.2 y 49.2.e). d) La resistencia u obstrucción a la labor inspectora, siempre que medie requerimiento del personal actuante expreso y por escrito al respecto. e) El incumplimiento de la obligación de adoptar las medidas correctoras comunicadas por requerimiento del Comité Permanente a las que se alude en los artículos 26.5, 31.2, 44.2 y 47.5 cuando concurra una voluntad deliberadamente rebelde al cumplimiento. f) La comisión de una infracción grave cuando durante los cinco años anteriores hubiera sido impuesta al sujeto obligado sanción firme en vía administrativa por el mismo tipo de infracción. g) El incumplimiento de las medidas de suspensión acordadas por el Servicio Ejecutivo de la Comisión de conformidad con el artículo 48 bis.6. 2. En los términos previstos por los Reglamentos comunitarios que establezcan medidas restrictivas específicas de conformidad con los artículos 60, 301 o 308 del Tratado Constitutivo de la Comunidad Europea, constituirán infracciones muy graves de la presente Ley las siguientes: a) El incumplimiento doloso de la obligación de congelar o bloquear los fondos, activos financieros o recursos económicos de personas físicas o jurídicas, entidades o grupos designados. b) El incumplimiento doloso de la prohibición de poner fondos, activos financieros o recursos económicos a disposición de personas físicas o jurídicas, entidades o grupos designados.	1. Por la comisión de infracciones muy graves se podrán imponer las siguientes sanciones: a) Multa cuyo importe mínimo será de 150.000 euros y cuyo importe máximo ascenderá hasta la mayor de las siguientes cifras: el 10 por ciento del volumen de negocios anual total del sujeto obligado, el duplo del contenido económico de la operación, el quíntuplo del importe de los beneficios derivados de la infracción, cuando dichos beneficios puedan determinarse o 10.000.000 euros. b) Amonestación pública. c) Tratándose de entidades sujetas a autorización administrativa para operar, la suspensión temporal o revocación de ésta. La sanción prevista en la letra a), que ha de ser obligatoria en todo caso, se impondrá simultáneamente con alguna de las previstas en las letras b) o c). 2. Si el sujeto obligado sancionado es una empresa matriz o una filial de una empresa matriz que tenga que establecer cuentas financieras consolidadas de conformidad con el artículo 22 de la Directiva 2013/34/UE, el volumen de negocios total a considerar para el cálculo de la sanción máxima a imponer, será el volumen de negocios anual total o el tipo de ingreso correspondiente, conforme a las Directivas sobre contabilidad pertinentes, según la cuenta consolidada más reciente disponible, aprobada por el órgano de gestión de la empresa matriz. 3. Además de la sanción que corresponda imponer al sujeto obligado por la comisión de infracciones muy graves, se podrán imponer una o varias de las siguientes sanciones a quienes, ejerciendo en el mismo cargos de administración o dirección, fueran responsables de la infracción: a) Multa a cada uno de ellos por importe de entre 60.000 y 10.000.000 euros. b) Separación del cargo, con inhabilitación para ejercer cargos de administración o dirección en cualquier entidad de las sujetas a esta ley por un plazo máximo de diez años. c) Amonestación pública. La sanción prevista en la letra a), que ha de ser obligatoria en todo caso, podrá aplicarse simultáneamente con alguna de las previstas en las letras b) o c). 4. En todos los casos, las sanciones impuestas irán acompañadas de un requerimiento al infractor para que ponga fin a su conducta y se abstenga de repetirla. 5. Acordada la imposición de una sanción de amonestación pública, cuando se determine que aquélla pueda perjudicar una investigación en marcha o poner en peligro la estabilidad de los mercados financieros, la autoridad competente para resolver podrá: a) retrasar la publicación hasta el momento en que cesen los motivos que justificaron la suspensión; b) acordar la no publicación de la sanción de forma definitiva, cuando la estabilidad de los mercados financieros no pueda garantizarse.



INFRACCIONES GRAVES	1. Constituirán infracciones graves las siguientes: a) El incumplimiento de obligaciones de identificación formal, en los términos del artículo 3. b) El incumplimiento de las obligaciones de identificación e información del titular real, en los términos de los artículos 4, 4 bis y 4 ter. c) El incumplimiento de la obligación de obtener información sobre el propósito e índole de la relación de negocios, en los términos del artículo 5. d) El incumplimiento de la obligación de aplicar medidas de seguimiento continuo a la relación de negocios, en los términos del artículo 6. e) El incumplimiento de la obligación de aplicar medidas de diligencia debida a los clientes existentes, en los términos del artículo 7.2 y de la Disposición transitoria séptima. f) El incumplimiento de la obligación de aplicar medidas reforzadas de diligencia debida, en los términos de los artículos 11 a 16. g) El incumplimiento de la obligación de examen especial, en los términos del artículo 17. h) El incumplimiento de la obligación de comunicación por indicio, en los términos del artículo 18, cuando no deba calificarse como infracción muy grave. i) El incumplimiento de la obligación de abstención de ejecución, en los términos del artículo 19. j) El incumplimiento de la obligación de comunicación sistemática, en los términos del artículo 20. k) El incumplimiento de la obligación de colaboración establecida en el artículo 21 cuando medie requerimiento escrito de uno de los órganos de apoyo de la Comisión de Prevención del Blanqueo de Capitales e Infracciones Monetarias. l) El incumplimiento de la obligación de conservación de documentos, en los términos del artículo 25. m) El incumplimiento de la obligación de aprobar por escrito y aplicar políticas y procedimientos adecuados de control interno en los términos de los artículos 26 y 26 bis, incluida la aprobación por escrito y aplicación de una política expresa de admisión de clientes. n) El incumplimiento de la obligación de comunicar al Servicio Ejecutivo de la Comisión la propuesta de nombramiento del representante del sujeto obligado, o la negativa a atender los reparos u observaciones formulados, en los términos del artículo 26 ter. ñ) El incumplimiento de la obligación de establecer órganos adecuados de control interno, con inclusión, en su caso, de las unidades técnicas, que operen en los términos previstos en el artículo 26 ter. o) El incumplimiento de la obligación de dotar al representante ante el Servicio Ejecutivo de la Comisión y al órgano de control interno de los recursos materiales, humanos y técnicos necesarios para el ejercicio de sus funciones. p) El incumplimiento de la obligación de aprobar y mantener a disposición del Servicio Ejecutivo de la Comisión un manual adecuado y actualizado de prevención del blanqueo de capitales y de la financiación del terrorismo, en los términos del artículo 26.5. q) El incumplimiento de la obligación de examen externo, en los términos del artículo 28. r) El incumplimiento de la obligación de formación de empleados, en los términos del artículo 29. s) El incumplimiento de la obligación de adoptar por parte del sujeto obligado las medidas adecuadas para mantener la confidencialidad sobre la identidad de los empleados, directivos o agentes que hayan realizado una comunicación a los órganos de control interno, en los términos del artículo 30.1. t) El incumplimiento de la obligación de aplicar respecto de las sucursales y filiales con participación mayoritaria situadas en terceros países las medidas previstas en el artículo 31.	1. Por la comisión de infracciones graves se podrán imponer las siguientes sanciones: a) Multa cuyo importe mínimo será de 60.000 euros y cuyo importe máximo podrá ascender hasta la mayor de las siguientes cifras: el 10 por ciento del volumen de negocios anual total del sujeto obligado, el tanto del contenido económico de la operación, más un 50 por ciento, el triple del importe de los beneficios derivados de la infracción, cuando dichos beneficios puedan determinarse, o 5.000.000 euros. A los efectos del cálculo del volumen de negocios anual, será de aplicación lo dispuesto en el artículo 56.2. b) Amonestación pública. c) Amonestación privada. d) Tratándose de entidades sujetas a autorización administrativa para operar, la suspensión temporal de ésta. La sanción prevista en la letra a), que ha de ser obligatoria en todo caso, se impondrá simultáneamente con una de las previstas en las letras b) a d). 2. Además de la sanción que corresponda imponer al sujeto obligado por la comisión de infracciones graves, se podrán imponer las siguientes sanciones a quienes, ejerciendo en el mismo cargos de administración o dirección, o la función de experto externo, fueran responsables de la infracción: a) Multa a cada uno de ellos por un importe mínimo de 3.000 euros y máximo de hasta 5.000.000 euros. b) Amonestación pública. c) Amonestación privada. d) Separación del cargo, con inhabilitación para ejercer cargos de administración o dirección en cualquier entidad de las sujetas a esta ley por un plazo máximo de cinco años. La sanción prevista en la letra a), que ha de ser obligatoria en todo caso, se impondrá simultáneamente con alguna de las previstas en las letras b) a d). 3. En el caso de incumplimiento de la obligación de declaración establecida en el artículo 34 se impondrán las siguientes sanciones: a) Multa, cuyo importe mínimo será de 600 euros y cuyo importe máximo podrá ascender hasta el 50 por ciento del valor de los medios de pago empleados. b) Amonestación pública. c) Amonestación privada. La sanción prevista en la letra a), que ha de ser obligatoria en todo caso, se impondrá simultáneamente con una de las previstas en las letras b) o c). 4. En todos los casos, las sanciones impuestas irán acompañadas de un requerimiento al infractor para que ponga fin a su conducta y se abstenga de repetirla. 5. Acordada la imposición de una sanción de amonestación pública, cuando se determine que aquella pueda perjudicar una investigación en marcha o poner en peligro la estabilidad de los mercados financieros, la autoridad competente para resolver podrá: a) retrasar la publicación hasta el momento en que cesen los motivos que justificaron la suspensión; b) acordar la no publicación de la sanción de forma definitiva, cuando la estabilidad de los mercados financieros no pueda garantizarse.
-----------------------------------	---	---



	u) El incumplimiento de la obligación de aplicar sanciones o contramedidas financieras internacionales, en los términos del artículo 42. v) El incumplimiento de la obligación establecida en el artículo 43 de declarar la apertura, modificación o cancelación de cuentas corrientes, cuentas de ahorro, depósitos, cuentas de pago y contratos de alquiler de cajas de seguridad, así como de declarar y mantener actualizados los datos de los intervinientes. w) El incumplimiento de la obligación de adoptar las medidas correctoras comunicadas por requerimiento del Comité Permanente a las que se alude en los artículos 26.5, 31.2, 44.2 y 47.5 cuando no concurra una voluntad deliberadamente rebelde al cumplimiento. x) El establecimiento o mantenimiento de relaciones de negocio o la ejecución de operaciones prohibidas. y) La resistencia u obstrucción a la labor inspectora cuando no haya mediado requerimiento del personal actuante expreso y por escrito al respecto. 2. Salvo que concurran indicios o certeza de blanqueo de capitales o de financiación del terrorismo, las infracciones tipificadas en las letras a), b), c), d), e), f) y l) del apartado anterior podrán ser calificadas como leves cuando el incumplimiento del sujeto obligado deba considerarse como meramente ocasional o aislado a la vista del porcentaje de incidencias de la muestra de cumplimiento. 3. Constituirán infracciones graves de la presente Ley: a) El incumplimiento de la obligación de declaración de movimientos de medios de pago, en los términos del artículo 34. b) El incumplimiento por fundaciones o asociaciones de las obligaciones establecidas en el artículo 39. c) El incumplimiento de las obligaciones establecidas en el artículo 41, salvo que deba calificarse como muy grave de conformidad con el artículo 51.1.b). 4. En los términos previstos por los Reglamentos comunitarios que establezcan medidas restrictivas específicas de conformidad con los artículos 60, 301 o 308 del Tratado Constitutivo de la Comunidad Europea, constituirán infracciones graves de la presente Ley: a) El incumplimiento de la obligación de congelar o bloquear los fondos, activos financieros o recursos económicos de personas físicas o jurídicas, entidades o grupos designados, cuando no deba calificarse como infracción muy grave. b) El incumplimiento de la prohibición de poner fondos, activos financieros o recursos económicos a disposición de personas físicas o jurídicas, entidades o grupos designados, cuando no deba calificarse como infracción muy grave. c) El incumplimiento de las obligaciones de comunicación e información a las autoridades competentes establecidas específicamente en los Reglamentos comunitarios. 5. Constituirán infracciones graves de la presente ley el incumplimiento de las obligaciones establecidas en los artículos 4 a 14 y 16 del Reglamento (UE) 2015/847 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 20 de mayo de 2015, relativo a la información que acompaña a las transferencias de fondos y por el que se deroga el Reglamento (CE) n.º 1781/2006.	
INFRACCIONES LEVES	Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 52.2, constituirán infracciones leves aquellos incumplimientos de obligaciones establecidas específicamente en la presente Ley que no constituyan infracción muy grave o grave conforme a lo previsto en los dos artículos precedentes	Por la comisión de infracciones leves se podrán imponer las siguientes sanciones: a) Amonestación privada. b) Multa por importe de hasta 60.000 euros. Estas sanciones podrán ir acompañadas de un requerimiento al infractor para que ponga fin a su conducta y se abstenga de repetirla.



Graduación de las sanciones

1. Las sanciones se graduarán atendiendo a las siguientes circunstancias:

- a) La cuantía de las operaciones afectadas por el incumplimiento.
 - b) Los beneficios obtenidos como consecuencia de las omisiones o actos constitutivos de la infracción.
 - c) La circunstancia de haber procedido o no a la subsanación de la infracción por propia iniciativa.
 - d) Las sanciones firmes en vía administrativa por infracciones de distinto tipo impuestas al sujeto obligado en los últimos cinco años con arreglo a esta ley.
 - e) El grado de responsabilidad o intencionalidad en los hechos que concurra en el sujeto obligado.
 - f) La gravedad y duración de la infracción.
 - g) Las pérdidas para terceros causadas por el incumplimiento.
 - h) La capacidad económica del inculpaado, cuando la sanción sea de multa.
 - i) El nivel de cooperación del inculpaado con las autoridades competentes.
- En todo caso, se graduará la sanción de modo que la comisión de las infracciones no resulte más beneficiosa para el infractor que el cumplimiento de las normas infringidas.

2. Para determinar la sanción aplicable de entre las previstas en los artículos 56.3, 57.2 y 58, se tomarán en consideración las siguientes circunstancias:

- a) El grado de responsabilidad o intencionalidad en los hechos que concurra en el interesado.
- b) La conducta anterior del interesado, en la entidad inculpada o en otra, en relación con las exigencias previstas en esta ley.
- c) El carácter de la representación que el interesado ostente.
- d) La capacidad económica del interesado, cuando la sanción sea multa.
- e) Los beneficios obtenidos como consecuencias de las omisiones o actos constitutivos de la infracción.
- f) Las pérdidas para terceros causadas por el incumplimiento.
- g) El nivel de cooperación del inculpaado con las autoridades competentes.

3. Para determinar la sanción aplicable por incumplimiento de la obligación de declaración establecida en el artículo 34, se considerarán como agravantes las siguientes circunstancias:

- a) La notoria cuantía del movimiento, considerándose en todo caso como tal aquélla que duplique el umbral de declaración.
- b) La falta de acreditación del origen lícito de los medios de pago.
- c) La incoherencia entre la actividad desarrollada por el interesado y la cuantía del movimiento.
- d) La circunstancia de ser hallados los medios de pago en lugar o situación que muestre una clara intención de ocultarlos.
- e) Las sanciones firmes en vía administrativa por incumplimiento de la obligación de declaración impuestas al interesado en los últimos cinco años.
- f) El grado de intencionalidad en los hechos que concurra en el interesado.

Prescripción de las infracciones y de las sanciones

1. Las infracciones muy graves y graves prescribirán a los cinco años, y las leves a los dos años, contados desde la fecha en que la infracción hubiera sido cometida. En las infracciones derivadas de una actividad continuada, la fecha inicial del cómputo será la de la finalización de la actividad o la del último acto con el que la infracción se consume. En el caso de incumplimiento de las obligaciones de diligencia debida el plazo de prescripción se contará desde la fecha de terminación de la relación de negocios, y en el de conservación de documentos desde la expiración del plazo al que se refiere el artículo 25.

La prescripción se interrumpirá por cualquier acción de la Comisión de Prevención del Blanqueo de Capitales e Infracciones Monetarias o de sus órganos de apoyo, realizada con conocimiento formal de los sujetos obligados, conducente a la inspección, supervisión o control de todas o parte de las obligaciones recogidas en esta Ley. También se interrumpirá por la iniciación, con conocimiento de los interesados, del procedimiento sancionador o de un proceso penal por los mismos hechos, o por otros cuya separación de los sancionables con arreglo a esta Ley sea racionalmente imposible.

2. Las sanciones que se impongan conforme a esta Ley prescribirán a los tres años en caso de infracciones muy graves, a los dos años en caso de infracciones graves, y al año en caso de infracciones leves, contados desde la fecha de notificación de la resolución sancionadora.

La prescripción se interrumpirá cuando se acuerde administrativa o judicialmente la suspensión de la ejecución de la resolución sancionadora.

