

Dominar AML/KYC - 15 Q&A Power per a professionals immobiliaris

P1 Què és l'AML (Anti-Blanqueig de Capitals) i per què és fonamental?

AML fa referència a lleis, polítiques i procediments que impedeixen que els criminals disfressin fons il·legals com a legítims. Protegeix la integritat dels sistemes financers i de les transaccions immobiliàries. Les empreses immobiliàries són entitats obligades des de desembre de 2001 i actualment es requereix audibilitat instantània, cosa que obliga aquestes empreses a organitzar-se adequadament per al compliment AML i a ser assistides per una solució compatible amb el RGPD.

P2 Què és el KYC (Coneix el teu client)?

Un procés per verificar la identitat del client mitjançant documents, biometria i comprovacions de riscos abans de la incorporació.

P3 Què són la CDD (Diligència Deguda del Client) i l'EDD (Diligència Deguda Millorada)?

CDD = Comprovacions estàndard d'identitat/risc. EDD = Investigació més profunda per a clients d'alt risc com Persones Políticament Exposades (PEPs).

Q4 Quines són les senyals d'alerta per a transaccions sospitoses?

Mida o freqüència de transacció inusuals, estructuració, transferències offshore o un desajust entre el comportament de la transacció i el perfil del client.

P5: Quina diferència hi ha entre un STR i un SAR?

STR = Informe de Transacció Sospitosa. SAR = Informe d'Activitat Sospitosa. Ambdós són mecanismes per notificar reguladors i Unitats d'Intel·ligència Financera sobre possibles riscos de delictes financers.

P6 Quin és el paper de la IA en el compliment AML?

La IA detecta patrons ocults en grans conjunts de dades, redueix els falsos positius en les alertes de filtratge i automatitza la monitorització de transaccions — permetent una identificació més ràpida i precisa d'activitats sospitoses.

P7 Què és KYB (Coneix el teu negoci)?

Un procés obligatori per a qualsevol negoci immobiliari, independentment de la seva mida, que implica una rigorosa autoanàlisi i determinació de riscos. Inclou definir la Política i Procediments interns d'AML, fer-los fàcilment accessibles a tots els membres de la teva empresa (independentment de l'estatus del contracte), així com un programa de formació AML amb prova de finalització (mitjançant certificació).

P8 Què són el control de sancions i els controls PEP?

Dominar AML/KYC - 15 Q&A Power per a professionals immobiliaris

Filtrar contra llistes globals de vigilància (com ara les llistes de sancions de la UE, l'ONU i l'OFAC) i identificar Persones Políticament Exposades — per evitar la incorporació i el manteniment de comptes d'alt risc. Hi ha més de 2000 fonts disponibles, per la qual cosa cal una diligència deguda suficient en una gran quantitat d'aquestes fonts.

P9 Què és el monitoratge de transaccions?

Vigilància contínua de l'activitat de transaccions dels clients per detectar patrons inusuals o d'alt risc — com ara estructuració, moviments ràpids de fons o transaccions incompatibles amb el perfil del client.

P10 Què és la Propietat Beneficiària i per què és important?

La titularitat real identifica la persona natural real que finalment posseeix o controla un compte, empresa o actiu. La verificació de la propietat real evita l'ús indegut de societats pantalla i estructures de nominacions per ocultar els ingressos criminals. Qualsevol persona que posseeixi una quantitat significativa (= mínim 25%) es considera un accionista.

Q11 Què és l'enfocament basat en el risc (RBA)?

Assignar els esforços de compliment AML en proporció als nivells de risc del client i del producte, en lloc d'aplicar un enfocament únic per a tothom. Les relacions de més risc reben una diligència deguda millorada; Les relacions de menor risc reben un escrutini proporcionalment més lleuger.

Q12 Com fan complir els reguladors el compliment AML/KYC?

Mitjançant auditories, multes econòmiques, suspensions de llicències, censura pública i mesures obligatòries de remediació. La direcció superior pot enfrontar-se a responsabilitat penal personal per fallades sistèmiques en el compliment normatiu.

P13 Quan han de començar les empreses immobiliàries el procés AML?

Des de l'última actualització de la Directiva, l'article 19 estipula clarament que l'empresa immobiliària que tingui qualsevol relació amb les persones implicades en la transacció ha d'iniciar els procediments AML en el moment que el comprador (o llogater) mostri un interès seriós en la transacció. Això sovint passa en el moment en què s'inicia un procés de venda (signatura de contracte, pagament de garantia,...).

Q14 Pot una empresa immobiliària externalitzar les seves obligacions AML?

Els negocis immobiliaris poden ser ajudats per tercers per assegurar-se que les seves obligacions AML es compleixin d'acord amb les normes estrictes. Tanmateix, no poden simplement cedir les claus a un tercer, ja que les obligacions posen clarament les responsabilitats en l'estructura de gestió i propietari de l'empresa, on també cada persona que treballa en o per a aquest negoci ha d'estar plenament implicada en els procediments, la consciència i la formació sobre AML del negoci.

Q15 Importa la mida d'un negoci immobiliari en termes d'obligacions AML?

Dominar AML/KYC - 15 Q&A Power per a professionals immobiliaris

La mida no importa quan es tracta d'estar obligat a complir amb la legislació AML. Hi ha matisos quan, per exemple, una empresa immobiliària d'una sola persona té òbviamtnt totes les responsabilitats i obligacions concentrades en aquesta sola persona. Tan aviat com hi ha dues o més persones actives en el negoci immobiliari, el rol d'oficial de compliment AML es pot assignar a qualsevol d'elles. Normalment, les estructures i auditories internes d'organitzacions mitjanes i grans difereixen en complexitat i intensitat, ja que la verificació creuada entre persones esdevé més rellevant.

