

# Dominar PBC - 15 preguntas y respuestas potentes para profesionales inmobiliarios

## P1 ¿Qué es la AML (Antiblanqueo de Capitales) y por qué es fundamental?

AML se refiere a leyes, políticas y procedimientos que impiden que los delincuentes disfrazaran fondos ilegales como legítimos. Protege la integridad de los sistemas financieros y las transacciones inmobiliarias. Las empresas inmobiliarias son entidades obligadas desde diciembre de 2001 y hoy en día se requiere auditoría instantánea, lo que obliga a estas empresas a organizarse adecuadamente para cumplir con la AML y a contar con una solución compatible con el RGPD.

## P2: ¿Qué es el KYC (Conoce a tu cliente)?

Un proceso para verificar la identidad del cliente utilizando documentos, biometría y comprobaciones de riesgos antes de la incorporación.

## P3: ¿Qué son CDD (Diligencia Debida del Cliente) y EDD (Diligencia Debida Mejorada)?

CDD = Comprobaciones estándar de identidad/riesgo. EDD = Investigación más profunda para clientes de alto riesgo como las Personas Políticamente Expuestas (PEPs).

## P4 ¿Cuáles son las señales de alerta para transacciones sospechosas?

Tamaño o frecuencia de transacción inusuales, estructuración, transferencias offshore o una descoordinación entre el comportamiento de la transacción y el perfil del cliente.

## P5: ¿Cuál es la diferencia entre un STR y un SAR?

STR = Informe de Transacción Sospechosa. SAR = Informe de Actividad Sospechosa. Ambos son mecanismos para notificar a reguladores y Unidades de Inteligencia Financiera sobre posibles riesgos de delitos financieros.

## P6 ¿Cuál es el papel de la IA en el cumplimiento de AML?

La IA detecta patrones ocultos en grandes conjuntos de datos, reduce los falsos positivos en alertas de cribado y automatiza la monitorización de transacciones, permitiendo una identificación más rápida y precisa de actividades sospechosas.

## P7 ¿Qué es KYB (Conoce tu negocio)?

Un proceso obligatorio para todo negocio inmobiliario, independientemente de su tamaño, que implica un riguroso autoanálisis y determinación de riesgos. Incluye definir la Política y Procedimientos internos de AML, haciéndolos fácilmente accesibles para todos los miembros de tu empresa (independientemente del estatus contractual), así como un programa de formación en AML con prueba de finalización (mediante certificación).

# Dominar PBC - 15 preguntas y respuestas potentes para profesionales inmobiliarios

## **P8: ¿Qué son las inspecciones de sanciones y las comprobaciones PEP?**

Filtrar contra listas de vigilancia globales (como las listas de sanciones de la UE, la ONU y la OFAC) e identificar a Personas Políticamente Expuestas — para evitar la incorporación y gestión de cuentas de alto riesgo. Hay más de 2000 fuentes disponibles, por lo que se requiere suficiente diligencia en una gran cantidad de estas fuentes.

## **P9 ¿Qué es la monitorización de transacciones?**

Vigilancia continua de la actividad de transacciones del cliente para detectar patrones inusuales o de alto riesgo — como estructuración, movimientos rápidos de fondos o transacciones inconsistentes con el perfil del cliente.

## **P10 ¿Qué es la Titularidad Beneficiaria y por qué importa?**

La titularidad beneficiaria identifica a la persona física real que, en última instancia, posee o controla una cuenta, empresa o activo. Verificar la titularidad beneficiaria previene el uso indebido de empresas pantalla y estructuras de nominados para ocultar los ingresos criminales. Cualquiera que posea una cantidad significativa (= mínimo 25%) se considera un accionista.

## **Q11 ¿Qué es el Enfoque Basado en el Riesgo (RBA)?**

Asignar los esfuerzos de cumplimiento AML en proporción a los niveles de riesgo del cliente y del producto, en lugar de aplicar un enfoque único para todos. Las relaciones de mayor riesgo reciben una mayor diligencia debida; Las relaciones de menor riesgo reciben un escrutinio proporcionalmente más ligero.

## **P12 ¿Cómo hacen cumplir los reguladores el cumplimiento de AML/KYC?**

Mediante auditorías, multas económicas, suspensiones de licencias, censura pública y medidas obligatorias de remediación. La alta dirección puede enfrentarse a responsabilidad penal personal por fallos sistémicos en el cumplimiento.

## **P13 ¿Cuándo deben comenzar las empresas inmobiliarias el proceso AML?**

Desde la última actualización de la Directiva, el artículo 19 estipula claramente que el negocio inmobiliario que mantenga alguna relación con las personas implicadas en la transacción debe iniciar los procedimientos AML en el momento en que el comprador (o inquilino) demuestre un interés serio en realizar una transacción. Esto suele ocurrir justo en el momento en que se inicia un proceso de venta (firma de contrato, pago de la señal,...).

# Dominar PBC - 15 preguntas y respuestas potentes para profesionales inmobiliarios

## **P14 ¿Puede una empresa inmobiliaria externalizar sus obligaciones AML?**

Las empresas inmobiliarias pueden contar con la ayuda de terceros para asegurarse de que sus obligaciones AML se cumplan conforme a las estrictas normas. Sin embargo, no pueden simplemente entregar las llaves a un tercero, ya que las obligaciones claramente sitúan las responsabilidades en la estructura de gestión y propietario del negocio, donde también todas las personas que trabajan en o para este negocio deben estar plenamente implicadas en los procedimientos, la concienciación y la formación sobre AML del negocio.

## **P15 ¿Importa el tamaño de un negocio inmobiliario en términos de obligaciones AML?**

El tamaño no importa cuando se trata de estar obligado a cumplir con la legislación AML. Hay matices donde, por ejemplo, un negocio inmobiliario de una sola persona tiene, obviamente, todas las responsabilidades y obligaciones concentradas en esa persona. En cuanto haya dos o más personas activas en el sector inmobiliario, el puesto de responsable de cumplimiento de AML puede asignarse a cualquiera de ellas. Normalmente, las estructuras y auditorías internas de las organizaciones medianas y grandes difieren en complejidad e intensidad, ya que la verificación cruzada entre personas se vuelve más relevante.

