



CATÁLOGO DE INDICADORES DE RIESGO

2024

Sectores profesionales: Promoción
inmobiliaria, agencia, comisión o
intermediación en la compraventa y
arrendamiento de inmuebles.



MINISTERIO
DE ECONOMÍA, COMERCIO
Y EMPRESA

COMISIÓN DE PREVENCIÓN DEL
BLANQUEO DE CAPITALES E
INFRACCIONES MONETARIAS



PRESENTACIÓN

El presente documento recoge un listado de indicadores de riesgo de blanqueo de capitales y la financiación del terrorismo (en adelante, BC/FT). La finalidad del documento es ayudar a los sujetos obligados al cumplimiento de la Ley 10/2010, de 28 de abril, de prevención del blanqueo de capitales y de la financiación del terrorismo. El conocimiento y utilización de estos indicadores puede ayudar a mejorar los sistemas implantados por los sujetos obligados para prevenir y detectar las operaciones de blanqueo de capitales o de financiación del terrorismo.

La presencia en operaciones concretas de los indicadores que se muestran en este listado no implica necesariamente la existencia de blanqueo de capitales o financiación del terrorismo, lo que deberá en cualquier caso valorarse en el correspondiente examen especial a efectuar por el sujeto obligado. Sin embargo, la presencia de estos indicadores sí puede ayudar al sujeto obligado a identificar los casos a seleccionar para realizar el examen especial.

Asimismo, el listado de indicadores que a continuación se recoge, debidamente adaptado a la naturaleza de la actividad del sujeto obligado, puede servir de ayuda al mismo para la elaboración de su propio catálogo de operaciones susceptibles de estar relacionadas con el blanqueo de capitales o la financiación del terrorismo.

La Ley 10/2010, de 28 de abril, de prevención del blanqueo de capitales y de la financiación del terrorismo, en su artículo 2.1.l) establece la condición de sujetos obligados para los promotores inmobiliarios y quienes ejerzan profesionalmente las actividades de agencia, comisión e intermediación en la compraventa de bienes inmuebles o en arrendamientos de bienes inmuebles que impliquen una transacción por una renta total anual igual o superior a 120.000 euros o una renta mensual igual o superior a 10.000 euros.



Como indica el Análisis Nacional de Riesgos aprobado por la Comisión de Prevención del Blanqueo de Capitales en 2020¹, actualizado en abril de 2024², este sector tiene un elevado riesgo inherente y ha venido siendo tradicionalmente objeto de actividades de blanqueo de dinero. Ello es debido, principalmente, a las dificultades existentes para identificar al propietario último de los bienes inmuebles y el origen de los fondos, así como el inmediato uso y apariencia de legalidad que puede darse a fondos de origen ilícito dentro del sector inmobiliario y, también, a las características propias de los bienes inmuebles: son perdurables, rentables, necesarios y se revalorizan.

El sector inmobiliario ha sido considerado en el Análisis de Riesgos Supra Nacional de la Unión Europea (SNRA de la UE), cuya tercera edición fue publicada en 2022³, como sector muy vulnerable a las actividades de blanqueo de capitales y de financiación de terrorismo (en adelante, BC/FT). Las operaciones con activos inmobiliarios son consideradas un canal habitual para invertir fondos de origen ilegal por las redes de crimen organizado y una inversión atractiva para las ganancias provenientes de delitos perpetrados tanto en el extranjero como en territorio nacional.

En este contexto el Grupo de Acción Financiera Internacional (GAFI) elaboró en junio de 2022 una guía sobre el enfoque de riesgo para el sector inmobiliario⁴. El presente Catálogo se ha elaborado por la Comisión de Prevención del Blanqueo de Capitales e Infracciones Monetarias, en ejercicio de sus funciones, con la colaboración de asociaciones del sector y con el fin de facilitar a los sujetos obligados el cumplimiento sus obligaciones. Este Catálogo de indicadores de riesgo, por lo tanto, busca ayudar a los sujetos obligados a cumplir con sus obligaciones preventivas, un objetivo que la Directiva (UE) 2024/1640 persigue en su artículo 26.1.a) cuando insta a que las Unidades de Inteligencia Financiera (UIF) a que provean información relativa a “los tipos de operaciones o actividades que presenten un riesgo considerable de blanqueo de capitales, sus delitos subyacentes y financiación del terrorismo”. Este catálogo es una actualización del elaborado en 2013 por la Comisión de Prevención del Blanqueo de Capitales e

¹ [1.1_resumen_publico_del_analisis_nacional_de_riesgos.pdf \(tesoro.es\)](#)

² <https://www.tesoro.es/sites/default/files/publicaciones/Resumen%20p%C3%BAblico%20de%20la%20Adenda%20del%20An%C3%A1lisis%20Nacional%20de%20Riesgos%202024.pdf>

³ eur-lex.europa.eu/legal-content/EN/TXT/PDF/?uri=CELEX:52022SC0344

⁴ <https://www.fatf-gafi.org/content/dam/fatf-gafi/guidance/RBA-Real-Estate-Sector.pdf.coredownload.pdf>



Infracciones Monetarias con la colaboración del sector, la cual ha venido motivada por la evolución en las operativas y en los riesgos.

El presente catálogo se ha dividido en dos apartados. En una primera parte de “indicadores generales” se incluyen unos indicadores que, a priori, pueden ser detectados por cualquier tipo de sujeto obligado. En la segunda parte, denominada “indicadores específicos”, se señalan otros que están referidos a unas concretas actividades que sólo desempeñan alguno o algunos tipos de sujetos obligados.

Los indicadores que se muestran en el listado son solo una selección de los múltiples indicadores que se pueden encontrar en el blanqueo de capitales, sus diferentes tipos de delito subyacente y la financiación del terrorismo. Se ha intentado seleccionar los que resultan más evidentes y generales. Para indicadores referidos a tipologías más concretas, el sujeto obligado puede recurrir a diversas publicaciones de organizaciones e instituciones en los que se realizan estudios sobre tipologías específicas, revelando los indicadores más frecuentes. Asimismo, resulta recomendable que el sujeto obligado añada al listado sugerido otros indicadores que extraiga de los casos que analice por sí mismo y valore como vinculados con la financiación del terrorismo, el blanqueo de capitales o sus actividades delictivas subyacentes.

Por último, la elaboración de este Catálogo ha venido acompañada de la elaboración de un Informe de Tipologías delictivas más comúnmente utilizadas en la actualidad, clasificadas en función del principal delito subyacente al que suelen estar conectadas. Este documento tiene por objeto facilitar la labor de los sujetos obligados, en la medida en que una mejor comprensión de las formas en que se concretan las amenazas en este ámbito (tráfico de drogas, crimen organizado, corrupción, etc.), puede ayudar a mejorar los sistemas implantados por los sujetos obligados para prevenir y detectar las operaciones de BC/FT.



INDICADORES DE RIESGO GENERALES

En el proceso de cumplimiento de diligencia debida

En la interacción entre el sujeto obligado y su cliente en relación con la diligencia debida, pueden surgir elementos que, sin impedir su cumplimentación, son relevantes en el contexto de la detección del blanqueo de capitales o la financiación del terrorismo. Entre ellos se encuentran los siguientes:

- En general, la renuencia del cliente a facilitar información al sujeto obligado en el curso de la cumplimentación de la diligencia debida.
- La utilización por parte del cliente de expresiones generales como “ahorro”, “trabajo” u otras similares para informar al sujeto obligado sobre el origen de su patrimonio, tratando de evitar dar información concreta sobre la naturaleza de su actividad laboral, profesional o empresarial.
- El desistimiento de la ejecución de una operación, o la modificación de alguna de sus características (como el importe), cuando el sujeto obligado solicita al cliente la aportación de documentación o información adicional.
- La actitud de clientes que muestran un alto nivel de conocimiento de la normativa de prevención del BC/FT y un inusitado interés en los procedimientos implantados por el sujeto obligado para su cumplimiento.
- La invitación formulada por el cliente al sujeto obligado a no cumplir con alguna de sus obligaciones de diligencia debida o con el correcto registro de las operaciones, habitualmente vinculada, expresa o tácitamente, a la realización o no de nuevas operaciones o al mantenimiento de la relación de negocios.
- La exigencia por parte del cliente de niveles inusualmente altos de confidencialidad o discreción.



- Facilitar como domicilio habitual direcciones que no correspondan a viviendas o locales de uso exclusivo, como centros de negocios, hoteles, etc., cuando ello no sea congruente con el conocimiento que el sujeto obligado tenga del cliente, ni con el número, importe o perfil de sus operaciones.
- La no coincidencia entre el país de residencia declarado por el cliente al sujeto obligado y el país de la dirección que el cliente facilita para el envío de correspondencia postal o el país del teléfono de contacto que facilita, o el país del dominio de su cuenta de correo electrónico o de su página web.
- Clientes cuyo comportamiento indica la adherencia a nociones radicales extremistas o que exhiben tendencias violentas.
- Clientes que en el momento de operar o de entablar relaciones de negocio tienen el NIF revocado, incluyéndose aquellos que son titulares reales o administradores de sociedades.

De deslocalización de operaciones

Como consecuencia de la globalización económica, las operaciones internacionales son cada vez más frecuentes. Sin embargo, en ocasiones el componente internacional es buscado a propósito, de forma artificial, para distribuir los elementos de una misma operación entre diferentes jurisdicciones y así evitar el conocimiento global de la operativa a las autoridades de un solo país. Prácticas así son frecuentes en los procesos de BC/FT. A continuación, se señalan algunos indicadores:

- La realización de operaciones que evidencien o apunten la posibilidad de que el cliente del sujeto obligado tenga activos en el extranjero, cuando ello no sea congruente con el conocimiento que el sujeto obligado tiene del cliente.
- La contratación de productos en España por parte de personas físicas o jurídicas extranjeras, cuando no existan razones lógicas para su contratación en nuestro país.
- La operativa de cuentas domiciliadas en España (habitualmente en oficinas de localidades próximas a la frontera con España o Portugal) que se limitan a la recepción masiva de transferencias u otro tipo de ingresos con origen en el otro



país, disponiendo luego de los fondos mediante reintegros en efectivo o transferencias al mismo u a otro país.

- En general, operaciones donde participan estructuras de múltiples jurisdicciones, sin razón que lo justifique.
- La utilización de estructuras societarias en las que el titular real, los administradores, o la sociedad se encuentran en diferentes jurisdicciones, sin causa que lo justifique.
- La utilización de estructuras societarias en las que diferentes sociedades de diferentes jurisdicciones son propietarias las unas de las otras, sin causa que lo justifique.

De actuación por cuenta de un tercero

Las personas implicadas en procesos de blanqueo de capitales, sus delitos subyacentes y/o la financiación del terrorismo tratan, lógicamente, de ocultar su identidad. Para ello, se pueden servir de otras personas a modo de testaferros para que bajo sus instrucciones se relacionen con los sujetos obligados y figuren formalmente como titulares de las operaciones. A continuación, se señalan algunos indicadores que pueden alertar de que el cliente del sujeto obligado puede estar actuando por cuenta de otra persona:

- Casos en los que una persona actúa, de hecho o de derecho, en representación del cliente, cuando de las circunstancias concurrentes y de la actuación de ambos el sujeto obligado entienda que las decisiones sobre las operaciones o sobre la relación de negocio las toma el representante, no el representado.
- Casos en los que una persona, ya sea un cliente conocido o un profesional, actúa como presentador de un nuevo cliente al sujeto obligado y es el presentador quien negocia la posición del nuevo cliente frente al sujeto obligado.
- La contratación realizada por un nuevo cliente que facilita el mismo domicilio, o número de teléfono o dirección de correo electrónico que otro cliente anterior, con el que aparentemente no tiene ninguna relación, y realiza operaciones similares.
- Los casos en los que se advierta que, en la práctica, hay una sucesión de un cliente por otro, de tal forma que cuando el primero cesa una relación de negocios, un nuevo cliente, que formalmente aparece como independiente del anterior, abre una nueva relación de negocios en la que se registran el mismo tipo de operaciones.



- La contratación sucesiva con varias sociedades, en ocasiones representadas por las mismas personas físicas, de forma que cesada la operación o la relación de negocios de una de ellas, otra ocupa su posición y realiza el mismo tipo de operativa que la sociedad anterior, incluso con las mismas contrapartes.
- La actuación de varios clientes en grupo, de forma que cada uno de ellos realiza una operación de características similares a las de los otros, especialmente si se observa que un tercero, o uno ellos, da instrucciones a los demás.
- Los casos de contratación en remoto en que se perciba que el nuevo cliente está siendo asistido por un tercero, por ejemplo, en el acto de identificación en remoto mediante videoconferencia.
- La existencia de varios clientes sin relación aparente entre sí que facilitan el mismo domicilio, teléfono o email de contacto, o que realizan operativa online a través de una misma IP.
- Cambios en los datos de contacto de un cliente (número de teléfono, dirección de correo electrónico) poco tiempo después de la apertura de la cuenta o justo antes de que comience a registrar operaciones.

De fraccionamiento de las operaciones

En muchos procesos de BC/FT, el alto volumen de las operaciones puede resultar llamativo. Además, la superación de determinados umbrales puede exigir del sujeto obligado la adopción de medidas reforzadas de diligencia debida o el envío de información a las autoridades. Por ello, con mucha frecuencia las operaciones se fraccionan en otras varias de menor importe, normalmente a nombre de diferentes personas, a fin de que cada una de ellas resulte menos llamativa y no exija acciones al sujeto obligado. Se enumeran a continuación algunos indicadores de que se ha producido un fraccionamiento de una operación en varias:

- La realización por un mismo cliente, o por varios que actúan de forma coordinada, de varias operaciones del mismo tipo, con el mismo origen y destino, de forma consecutiva, o en un periodo corto de tiempo, cuando de haberse realizado de una sola vez por su importe total, el cliente hubiera tenido que aportar información o documentación adicional al sujeto obligado.
- La contratación, por una misma persona, de muchos productos, ya opere con ellos de forma simultánea (los productos están vigentes al mismo tiempo) o de forma sucesiva (cuando cancela uno, contrata otro), realizando una operativa similar.



- Los casos en los que un pago total se fracciona en varios pagos, teóricamente para favorecer al pagador, y sin embargo los periodos de tiempo entre cada uno de los pagos son tan cortos que no le otorgan ninguna ventaja práctica.

En relación con las personas o estructuras jurídicas y a la titularidad real

Las personas o estructuras implicadas en procesos de blanqueo de capitales y sus delitos subyacentes tratan, lógicamente, de ocultar su identidad. Una forma de ocultación es la utilización de personas o estructuras jurídicas en las que los cargos sociales y la titularidad real son formalmente ostentados por testaferros. A continuación, se señalan algunos indicadores en relación con prácticas que presentan una mayor vinculación al blanqueo de capitales, siendo más difícil encontrar dichos indicadores en delitos de financiación del terrorismo:

- Personas o estructuras jurídicas que experimentan frecuentes cambios en la identificación de su titular real.
- Personas o estructuras jurídicas que declaran un cambio en la titularidad real sin que se produzcan paralelamente cambios en su administración o en sus representantes.
- Cuando habiendo constancia de una transmisión de la propiedad de la sociedad, sus representantes quieran hacer uso de una declaración de titularidad real formulada en un momento anterior a la transmisión.
- Personas o estructuras jurídicas que en la práctica comercial aparecen representadas por personas que no son ni su representante legal ni su titular real.
- Personas o estructuras jurídicas cuya declaración de titularidad real es incompatible con la información y documentación recabada por el sujeto obligado.
- Nombramiento de administradores en los que se aprecie manifiestamente que no concurre la competencia o la idoneidad necesarias para el desempeño del cargo
- Utilización de sociedades, u otros tipos de personas o estructuras jurídicas, constituidas en países extranjeros cuyo régimen legal permita la figura del accionista nominativo (*nominee*), o se permita la identificación del socio en documento privado, de tal forma que en la práctica sea inviable una comprobación documental de la efectiva titularidad real.
- Persona que regularmente aparece en constituciones o creaciones de personas o estructuras jurídicas que de inmediato pasan a otra persona.



- Constitución o creación simultánea de varias personas o estructuras jurídicas en las que intervenga una misma persona física o jurídica cuando no presente lógica económica o concurren circunstancias anómalas.

Lugar y tiempo de las operaciones

Algunos indicadores que tienen en cuenta el lugar y el tiempo en el que se realizan las operaciones son:

- Contratación de un servicio o realización de una operación de forma presencial en un lugar lejano al del domicilio habitual del cliente, cuando existan alternativas que le eviten el desplazamiento y no concurren causas que lo justifiquen.
- La realización de operaciones por parte de un cliente, de forma repetida y sistemática, en horas punta de actividad en el establecimiento del sujeto obligado, cuando se aprecie que con ello se intenta dificultar el cumplimiento de la diligencia debida o el registro de las operaciones por parte del sujeto obligado.
- La solicitud por parte de un cliente de que la operación se complete en plazos inusualmente cortos, sin una explicación razonable para acelerar la transacción, cuando se aprecie que con ello se intenta dificultar el cumplimiento de la diligencia debida por parte del sujeto obligado.

Empleados y agentes

Las organizaciones delictivas que desarrollan el blanqueo de capitales, sus actividades delictivas subyacentes y/o la financiación del terrorismo disponen de grandes recursos económicos y pueden corromper a empleados y agentes de los sujetos obligados para que no apliquen una adecuada diligencia debida, no consignen adecuadamente las operaciones o no informen a las autoridades. A continuación, se describen algunos indicadores de que un empleado o agente ha podido ser corrompido:

- La negativa no justificada de un empleado a promocionar, a tomar vacaciones o a otros cambios que impliquen el perder el contacto directo con sus clientes.
- La exhibición por parte del empleado de un nivel de vida superior al esperable con sus ingresos laborales, sin causa que lo justifique.



- Empleado o agente que experimenta un aumento repentino, sin explicación lógica, en el número de clientes, en el número o importe de las operaciones de éstos o en el perfil de esas operaciones.
- La concentración de las operaciones de los clientes de un empleado o agente en fechas u horarios que normalmente son de poca actividad con el público, sin causa que lo justifique.
- La renuencia del agente a cumplir con las medidas del sujeto obligado en materia de prevención del BC/FT, alegando que las medidas establecidas por otros sujetos obligados de los que también es agente son más permisivas.

De posible relación con actividades delictivas con el BC/FT

En ocasiones, la vinculación del cliente o sus operaciones con actividades delictivas puede ser inferida por el sujeto obligado de su relación con las autoridades o, incluso, ser de dominio público. Se señalan algunos indicadores:

- Operaciones de clientes sobre los que se reciben requerimientos o solicitudes de información de autoridades nacionales, en el marco de la investigación de actividades delictivas.
- Operaciones de clientes relacionados directa o indirectamente con otros clientes de los que se han recibido requerimientos o solicitudes de información de autoridades nacionales, en el marco de la investigación de actividades delictivas.
- Operaciones de clientes sobre los que consta información pública que les relaciona con actividades delictivas.
- Operaciones de clientes que suceden en el mismo tipo de operativa y con las mismas contrapartes, a otros clientes cuyas operaciones fueron analizadas y se concluyó su posible relación con el blanqueo de capitales, con sus actividades delictivas subyacentes y/o la financiación del terrorismo.
- Clientes sometidos a sanciones internacionales, y personas vinculadas a los a los mismos.



INDICADORES DE RIESGO EN ACTIVIDADES ESPECÍFICAS

Operaciones inmobiliarias

- Operaciones cuyo pago se realiza mediante transferencias ordenadas por sociedades o personas distintas al adquirente, sin que éste aporte información ni documentos justificativos de la relación que le une con los pagadores.
- Operaciones en las que intervengan intermediarios sin que se conozca la relación de éste con el potencial comprador, o en las que el intermediario tenga un poder de representación amplio, que exceda de las meras gestiones imprescindibles para la compra de un inmueble.
- Clientes que ofrecen pagar arras, provisiones de fondos u honorarios sustancialmente más elevados de lo habitual sin motivo aparente.
- Operaciones que se inician a nombre de una persona y que se intentan formalizar finalmente a nombre de un tercero (por ejemplo, cuando la reserva o el contrato de arras se firma con una persona y luego esta pretende que el contrato de venta se firme con otra), cuando en el cesionario o tercero se aprecien indicios de blanqueo de capitales por no ofrecer información transparente acerca de su identidad o del origen de los fondos.
- Operaciones en las que los adquirentes no muestran demasiado interés por las características de los bienes, no negocian el precio ni las condiciones y expresan su interés en realizar la operación muy rápidamente.
- Cuando se declara que el pago del precio del inmueble queda aplazado a una fecha posterior a la transmisión de la propiedad y, contra toda lógica, el transmitente no toma garantías para asegurar el cobro del precio.
- Cuando el pago no se realiza directamente desde el comprador al vendedor, sino que se utiliza una cuenta intermedia, habitualmente de algunos de los profesionales que intervienen en la operación, sin explicación lógica.



- Cuando el pago se realice con medios de pago inusuales en las operaciones inmobiliarias, tales como dinero en efectivo, activos virtuales, metales preciosos, joyas, obras de arte o cualquier otro medio de pago de difícil valoración.
- Cuando el pago se intente realizar mediante compensación de deudas y la realidad y características de la deuda que se compensa con el inmueble no haya quedado suficientemente acreditada.
- 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, o que suponen dos medios de pago distintos (por ejemplo, compra en efectivo y venta con cobro por transferencia/cheque bancario).
- Operaciones formalizadas por un valor significativamente diferente (muy superior o inferior) al de mercado de los bienes transmitidos.
- Operaciones formalizadas mediante contrato privado, en las que no exista intención de elevarlo a público, o que, aunque dicha intención aparentemente exista, no sea elevado.
- Operaciones en las que intervengan fundaciones, asociaciones y, en general, organizaciones sin ánimo de lucro, cuando no correspondan las características de la operación con los objetivos de la entidad.



Septiembre 2024

www.tesoro.es

secretarialCMC@economia.gob.es

Paseo del Prado 6, 28014, Madrid

