



POLÍTICA CORPORATIVA  
DE PREVENCIÓN DEL  
BLANQUEO DE CAPITAL Y DE  
FINANCIACIÓN DEL  
TERRORISMO

**ÍNDICE**

<b>1.-</b>	<b>FUNDAMENTOS Y OBJETIVOS .....</b>	<b>3</b>
<b>2.-</b>	<b>ÁMBITO DE APLICACIÓN.....</b>	<b>4</b>
<b>3.-</b>	<b>PRINCIPIOS Y ESTÁNDARES APLICABLES.....</b>	<b>4</b>
<b>4.-</b>	<b>GOBERNANZA .....</b>	<b>7</b>
<b>5.-</b>	<b>ENTRADA EN VIGOR, INTERPRETACIÓN, APROBACIÓN Y ADMINISTRACIÓN DE LA POLÍTICA.....</b>	<b>8</b>

## 1.- FUNDAMENTOS Y OBJETIVOS

SPMX GROUP, S.L. (en adelante, “SPMX” o la “organización”), como promotora inmobiliaria siendo sujeto obligado en virtud del artículo 2.1.I) de la Ley 10/2010, de 28 de abril, de prevención del blanqueo de capitales y de la financiación del terrorismo (en adelante “Ley 10/2010”), está firmemente comprometida en la lucha contra el blanqueo de capitales y la financiación del terrorismo (en adelante “PBC/FT”), en cumplimiento de la mencionada normativa, así como su Reglamento de desarrollo<sup>1</sup> y las buenas prácticas recomendadas por las autoridades nacionales e internacionales en la materia.

El objetivo de la Política corporativa en la PBC/FT (en adelante “Política”) es establecer un marco de actuación y control interno que evite el uso de la organización para fines ilícitos y que garantice la colaboración con las autoridades competentes. Para ello, SPMX implementa procedimientos y controles adecuados a la naturaleza y tamaño de la organización, orientados a:

- Identificar y conocer adecuadamente a todos sus clientes y operaciones, asegurando la trazabilidad y legitimidad de los fondos empleados en las transacciones inmobiliarias, es decir, de dónde proceden los fondos de los clientes.
- Detectar y prevenir operaciones sospechosas o inusuales que pudieran estar relacionadas con el BC/FT mediante la aplicación de medidas de diligencia debida y el análisis de riesgos.
- Formar y sensibilizar a todos sus empleados y colaboradores en la detección y gestión de posibles riesgos, promoviendo una cultura corporativa de cumplimiento y responsabilidad.
- Conservar y custodiar la documentación e información relevante durante los plazos legalmente establecidos, garantizando la disponibilidad de los datos para su consulta por las autoridades.
- Comunicar de manera diligente y confidencial cualquier indicio o sospecha de actividad ilícita a los organismos competentes, en especial al Servicio Ejecutivo de la Comisión de Prevención del Blanqueo de Capitales e Infracciones Monetarias (en lo sucesivo, “SEPBLAC”).
- Revisar y actualizar periódicamente los procedimientos internos, adaptándolos a los cambios normativos, a la evolución de los riesgos y a las mejores prácticas del sector.

---

<sup>1</sup> 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.

Mediante la aplicación de esta Política, SPMX refuerza su compromiso ético y profesional, contribuyendo activamente a la integridad y transparencia del sector inmobiliario, y evitando que sus servicios y productos puedan ser utilizados como instrumentos para actividades delictivas. La organización considera la PBC/FT como una prioridad estratégica, integrándola en todos los niveles de su organización y en el desarrollo de su actividad diaria.

## **2.- ÁMBITO DE APLICACIÓN**

La presente Política es aplicable a SPMX y a todos sus miembros, en cumplimiento de la normativa en PBC/FT en todas las actividades, relaciones y operaciones que la organización lleve a cabo.

El administrador único de SPMX es responsable de la aprobación, implantación y supervisión de esta Política, así como de la adaptación de los procedimientos internos a los requerimientos legales específicos aplicables en España y, en su caso, en cualquier otra jurisdicción en la que la organización pudiera operar. El administrador único velará por que todos los miembros de la organización apliquen las normas y procedimientos establecidos para la PBC/FT.

Asimismo, SPMX desarrollará y mantendrá actualizados los procedimientos internos necesarios para la correcta implantación y cumplimiento de esta Política, incluyendo la identificación y evaluación de riesgos, la diligencia debida en la admisión de clientes, la formación del personal, la conservación de documentación y la comunicación de operaciones sospechosas al SEPBLAC. Estos procedimientos serán revisados y actualizados periódicamente para garantizar su adecuación a la normativa vigente y a las mejores prácticas del sector inmobiliario.

Cualquier modificación relevante de la Política o de los procedimientos internos deberá ser aprobada por el administrador único, quien garantizará que dichas adaptaciones sean consistentes y no contradigan la normativa aplicable.

## **3.- PRINCIPIOS Y ESTÁNDARES APLICABLES**

Los principales principios y estándares que constituyen el marco de PBC/FT que esta Política regula son:

### **(i) Evaluación de riesgos**

SPMX realiza una evaluación periódica y sistemática de los riesgos de BC/FT, adaptada a su actividad como promotora inmobiliaria. Esta evaluación identifica y clasifica los riesgos asociados a los clientes, las operaciones llevadas a cabo en el seno de la organización, los productos y servicios ofrecidos y las áreas geográficas implicadas.

El análisis se basa en criterios objetivos y en la experiencia del sector, revisándose al menos una vez al año o cuando se produzcan cambios relevantes en la normativa o en la operativa de la organización. Finalmente, los resultados permiten ajustar los controles internos y aplicar medidas proporcionales al nivel de riesgo detectado, priorizando la mitigación de los riesgos más elevados

## **(ii) Diligencia debida**

SPMX aplica un enfoque basado en el riesgo para la identificación y conocimiento de clientes y titulares reales, así como del origen de los fondos empleados en las operaciones inmobiliarias. La diligencia debida se gradúa en simplificada, normal o reforzada, según el perfil del cliente y la naturaleza de la operación.

No se podrán ejecutar operaciones si no se completa la identificación formal o si existen indicios de riesgo elevado. Por tanto, se presta especial atención a clientes de alto riesgo, como personas con responsabilidad pública (PRP), no residentes en la UE o terceros países asimilables, estructuras societarias complejas o pagos en efectivo de elevada cuantía.

La documentación y los controles aplicados se ajustan a la categoría de riesgo asignada a cada cliente y operación.

## **(iii) Detección, control y examen de operaciones**

El Órgano de Control Interno de SPMX (OCI) será el encargado de supervisar todas las operaciones relevantes, utilizando sistemas de alertas y análisis manuales para identificar movimientos inusuales, complejos o sin justificación económica aparente.

Hay que prestar especial atención a operaciones fraccionadas, pagos en efectivo, transacciones con terceros no identificados y operaciones en zonas geográficas de riesgo. Cuando se detecta una operación sospechosa, se realiza un examen especial documentado, analizando la congruencia de la operación con el perfil del cliente y la lógica económica de la transacción.

Una vez finalizado, el resultado queda registrado y, si procede, se elevará para su comunicación al SEPBLAC.

## **(iv) Comunicación de operativa sospechosa**

Cualquier indicio o certeza que tenga relación con BC/FT se comunica de inmediato al SEPBLAC, siguiendo el procedimiento interno establecido. Al mismo tiempo, el proceso debe garantizar la confidencialidad de la información y la identidad del comunicante.

Además, SPMX dispone de un canal interno de denuncias (<https://whistleblowersoftware.com/secure/Canal-denuncias-SPMX>) para que los miembros de la organización y terceros puedan informar sobre posibles incumplimientos o conductas irregulares, de forma anónima si así lo estimase el informante. Todas las comunicaciones y su gestión quedan debidamente documentadas y archivadas.

**(v) Control de listas de sancionados y comunicación de detecciones**

SPMX verifica que sus clientes, empleados y proveedores no figuren en listas de sancionados internacionales, terroristas o PRP antes de establecer relaciones de negocio o ejecutar operaciones.

Este control se realiza mediante consultas en fuentes oficiales y bases de datos externas en cada operación relevante. Una vez realizado, si se detecta una coincidencia positiva, se adoptan medidas reforzadas y, en su caso, se comunica la situación a las autoridades competentes.

Finalmente, el resultado de los controles y las decisiones adoptadas se documentan y archivan.

**(vi) Conservación y archivo de la documentación**

Toda la documentación relacionada con la identificación de clientes, operaciones, comunicaciones y controles se conserva durante al menos 10 años, conforme a la normativa vigente.

Esto incluye formularios KYC, copias de documentos identificativos, registros de operaciones, análisis de riesgos y comunicaciones internas y externas.

La documentación se almacena de forma segura, garantizando su integridad, confidencialidad y disponibilidad para su consulta por las autoridades cuando sea requerido.

**(vii) Formación**

Todos los miembros de SPMX reciben formación periódica y adaptada a su puesto sobre PBC/FT, con especial atención a la detección y gestión de riesgos y la correcta aplicación de los procedimientos internos.

#### **(viii) Roles y responsabilidades**

Todos los miembros de SPMX están obligados a cumplir las políticas y procedimientos internos, colaborar en la identificación y prevención de riesgos y comunicar cualquier operación sospechosa.

Es el administrador único de la organización quien, asimismo, asume las funciones de OCI y de representante ante el SEPBLAC, siendo el responsable último de la implantación, supervisión y revisión de la política preventiva.

#### **(ix) Gestión consolidada del riesgo**

La gestión del riesgo de BC/FT en SPMX es integral y continua, abarcando todas las áreas de la organización y adaptándose a la evolución normativa, a los resultados de las revisiones internas y externas y a las recomendaciones de las autoridades.

El Manual de PBC/FT de SPMX se revisa periódicamente para garantizar su eficacia y adecuación a la realidad operativa de SPMX

Las revisiones internas y los informes de experto externo permiten identificar áreas de mejora y aplicar medidas correctoras en los plazos que establezcan.

### **4.- GOBERNANZA**

SPMX ha establecido una estructura organizativa a nivel interno que permite cumplir de manera satisfactoria y suficiente con las obligaciones establecidas en materia de PBC/FT, así como con los compromisos asumidos en este ámbito, con el objetivo de impedir que la organización sea utilizada como herramienta en operaciones relacionadas con el BC/FT.

Esta estructura organizativa está integrada por el administrador único, que asume asimismo las funciones de (i) representante ante el SEPBLAC de SPMX y (ii) OCI, actuando como máxima autoridad y responsable último de la presente Política en la organización, ostenta las siguientes funciones:

- Aprobar y aplicar esta Política y las normas que la desarrollen, asumiendo la responsabilidad última en la materia.
- Supervisar el cumplimiento de las normas y regulaciones aplicables en prevención del blanqueo de capitales y financiación del terrorismo.

- Adoptar las medidas correctoras, mitigadoras y de remediación que se identifiquen como consecuencia de los procedimientos de control interno o de la actividad supervisora.
- Definir y aprobar el nivel de riesgo asumible en materia de prevención del blanqueo de capitales y financiación del terrorismo.

Asimismo, el administrador único de SPMX es responsable de mantenerse informado sobre las actualizaciones y modificaciones normativas y de evaluar su impacto en las normas y procedimientos internos de la organización, incorporando los riesgos asociados a esta Política en la gestión ordinaria de los riesgos de la entidad.

En caso de que la organización evolucione y requiera una estructura más compleja, se podrán establecer órganos o comités internos adicionales con funciones específicas de asesoramiento, control y supervisión en materia de PPC/FT, siempre bajo la supervisión y responsabilidad última del administrador único.

## **5.- ENTRADA EN VIGOR, INTERPRETACIÓN, APROBACIÓN Y ADMINISTRACIÓN DE LA POLÍTICA**

Esta Política y sus posteriores modificaciones y actualizaciones deben ser aprobadas por el administrador único de SPMX.

La administración, interpretación y verificación de la correcta aplicación y adaptación de su contenido corresponde igualmente al administrador único, quien asume la responsabilidad de garantizar su cumplimiento en toda la organización.

La presente Política entrará en vigor en el momento de su aprobación y comunicación a los miembros de SPMX, y será revisada y actualizada periódicamente para asegurar su adecuación a la normativa vigente y a las necesidades de la organización.