



# Compliance y Sector Inmobiliario



**Manuel Velasco Carretero**

Titulado Mercantil (Contador y Administrador), Administrador de Fincas, Economista (especialidad Dirección y Gestión) y Diplomado en Empresariales (especialidad Marketing y Comercialización) y Derecho.

En el verano de 2015, hojeaba la edición trimestral del European Job Index, atrapándome el dato relativo al primer puesto del sector inmobiliario en cuanto a la demanda de perfiles profesionales y sorprendiéndome el tercer lugar que ocupaba Compliance. No cabía duda que en mi país, después de la brutal crisis que hemos padecido (y aún sufrimos), la construcción y promoción de viviendas empezaba a despertar nuevamente. Igualmente, la última reforma del Código Penal Español seguía reforzando la significación de la responsabilidad penal de las personas jurídicas. En aquellos momentos reflexioné acerca de la importancia que Compliance tendría en la nueva andadura del sector inmobiliario, como garante del cumplimiento de las normativas de

aplicación ante los accionistas, trabajadores, colaboradores, proveedores, administración pública, clientes, y, en resumen, todos los agentes y economías de escalas que lo conforman. Pero este marchamo previsional en cumplimiento normativo lo percibía no sólo en relación a parcelas normativas ya trilladas por entonces, como era en ese momento la Protección de Datos de Carácter Personal o, en menor grado de implantación, la Prevención del Blanqueo de Capitales y la Financiación del Terrorismo, sino también en cuestiones relacionadas con la actividad comercial, la gestión de recursos humanos, el medioambiente o la responsabilidad social.

Por ejemplo, en este sector es trascendental la prevención del fraude, entendido éste como esa conducta engañosa o dolosa de colaboradores o equipos comerciales hacia clientes, aprovechándose de los resquicios legales o, simplemente, de la honradez y decencia de los afectados. Esta prevención del fraude inmobiliario deberá recogerse en un programa de cumplimiento normativo, teniendo presente que, en realidad, será un aspecto transversal a todas las áreas tratadas en el corporate compliance. Así, una política de compliance en entidades inmobiliarias tendrá en cuenta la investigación de los candidatos a puestos de la división de ventas, si existen procedimientos administrativos-comerciales integrados con los preceptivos sistemas de revisión y control, la política de aceptación o entrega de regalos, invitaciones, etc. Es decir, la gestión comercial inmobiliaria tiene que evaluarse con detenimiento en un programa de cumplimiento normativo. Por un lado, tendremos la función de proveedores, verificando aspectos tales como los conflictos de intereses, el cumplimiento de la normativa legal, la política productiva de los proveedores (discriminación, acoso y violencia de género, explotación de las personas en las obras...), la corrupción, etc. Por otro lado, tendremos la función de clientes y ventas, donde el compliance debe asegurarse de semblantes tales como la honestidad, el respeto, la confidencialidad o la confianza, la bondad de la información remitida a los clientes, el manejo de comisiones, la política postventa, la gestión de las reclamaciones, cumplimiento de la normativa legal en materia de publicidad y marketing, etc.

Otro aspecto que considero debe contener un programa de compliance inmobiliario, es la armonía entre la actividad inmobiliaria en toda su extensión y una proporcionada defensa del medio ambiente, preservando la cumplimentación de la normativa en prevención ambiental, en los instrumentos de concienciación de las empresas constructoras y promotoras y en la política de gestión de los recursos.

### ¿Cómo hacerlo?

Basándonos en la estimación de instrumentos como las certificaciones, las evaluaciones y las autorizaciones en factores. A título orientativo, enumerar la verificación de la aplicación de la normativa medioambiental, incluyendo las especificaciones de programación y decisión; prevenir las contaminaciones diversas; optimizar el consumo y la racionalización de recursos energéticos (electricidad, agua, papel, combustible...) y formar sobre buenas costumbres ambientales. Igualmente, la responsabilidad social (RSC) es una percepción ética transversal que afecta a distintos ámbitos de la gestión de las constructoras, promotoras e inmobiliarias, por lo que las actividades desarrolladas en el marco de la RSC han de estar vinculadas a la actividad inmobiliaria, tener una vocación de permanencia e implicar un compromiso de la alta dirección. Aunque existe cierto consenso sobre las grandes áreas temáticas que abarca (económica, social y medioambiental), si algo caracteriza a la RSC, y no es pacífico, es su carácter pluridimensional que afecta a distintos ámbitos de la gestión: recursos humanos, protección de la salud, defensa del medioambiente, lucha contra el fraude y la corrupción y salvaguardia de los consumidores. Por tanto, un corporate compliance inmobiliario debe contener medidas de prevención de las situaciones de riesgo en materia de RSC en aspectos tales como entrega de ayudas, subvenciones, aportaciones... para esconder sobornos, cohechos, corrupciones, violencia, conductas ilegítimas, discriminación, peligrosidad, falta de transparencia...

Respecto a la prevención del blanqueo de capitales y la financiación del terrorismo en España, el corporate compliance inmobiliario, en función de la actividad regulada, deberá recoger el compromiso de la constructora, promotora o inmobiliaria en este sensible tema, así como medidas de prevención y control en materia de blanqueo de capitales y financiación del terrorismo, prestando atención a aspectos tales como las relaciones con terceros (clientes, proveedores...) y los índices de integridad de sus perfiles profesionales, empresariales o institucionales. A título orientativo, se relacionan algunos de los aspectos que debe recoger el programa: la realización de pagos en efectivo a terceros, ya sea en un importe único o en cantidades fraccionadas, la recepción de ingresos en efectivo de importes razonables o por encima de lo normal en el sector de actividad, ya sean en importes únicos o en cantidades fraccionadas cuya suma supere determinado límite razonable en base al sector de actividad, que la actividad comercial se realicen en países con altos índices de corrupción, etc. Asimismo, en materia de protección de datos de carácter personal, qué duda cabe que su incumplimiento es un frente de prevención importante para el compliance inmobiliario, tanto en los aspectos de cesión o comunicación de los datos, como en los derechos de los afectados o interesados y el tratamiento de las fuentes accesibles al público en general. Por todo lo anterior, un programa de cumplimiento normativo aplicable a una empresa del sector inmobiliario deberá contener aspectos tales como la prevención de contingencias en el flujo de los datos personales en la institución, evaluación de protocolos de protección de datos, velar por el cumplimiento estricto de la normativa aplicable, desde el aseguramiento de la privacidad de los sujetos hasta la inclusión de cláusulas informativas en la distinta documentación que circula por la empresa (contratos, correos electrónicos, páginas webs...).

Y para terminar, unos breves apuntes sobre la honorabilidad en la actividad y el ejercicio de ésta por el compliance officer. ¿Qué significa honorabilidad en el sector inmobiliario? No me satisface la definición del diccionario, como cualidad del directivo o colaborador que es honorable. Sí me compensa más la definición del adjetivo honorable, es decir, directivo, mando intermedio, colaborador...honrado y que merece el respeto o estima de sus semejantes, ya sean éstos compañeros de trabajo, accionistas, subalternos, clientes, proveedores... etc. Obviamente, los comportamientos deshonestos o imprudentes se encuentran en las antípodas de lo distinguido, digno o noble. Pero tampoco consiste en cumplir exclusivamente con el ordenamiento jurídico, sea éste legal o costumbre, sino algo más. Es un sentimiento ligado a un tránsito decente por el camino profesional o empresarial, sujeto a una ética y moralidad por encima, digamos, de la media del propio sector. En este sentido, el compliance officer de una empresa inmobiliaria, más que nunca tiene que apoyarse en unos sólidos cimientos éticos y morales, entre los que debe destacar la rectitud, el compromiso, la discreción, la integridad y la legalidad.