



CURSO/GUÍA PRÁCTICA COMPLIANCE

DE LA

CONSTRUCCIÓN, INMOBILIARIA Y URBANÍSTICA





Índice

¿QUÉ APRENDERÁ?	18
Introducción	19
PRELIMINAR	20
La Compliance de la construcción, inmobiliaria y urbanística en 14 preguntas y respuestas.	20
1. ¿Por qué es tan importante aplicar las políticas y soluciones de gestión del Legal Compliance?	20
a. ¿Qué es el Legal Compliance (comprobación del cumplimiento de la legalidad)?	20
b. La importancia de cumplir con la gestión del Legal Compliance.	22
Tomar medidas para cumplir con sus obligaciones legales	22
Las exigencias de cumplimiento legal crecen con su negocio	22
La consecuencia más obvia del cumplimiento es que disminuye el riesgo de multas, sanciones, paros laborales, juicios o el cierre del negocio.	22
Operaciones y seguridad mejoradas	23
c. Riesgo por incumplimiento de la ley.	23
d. La realización del Legal Compliance para evitar riesgos.	23
e. Pasos a seguir en la gestión y gobernanza del riesgo (legal compliance)	24
f. Importancia de las políticas y soluciones de gestión del Legal Compliance.	24
g. Cumplimiento de estándares.	25
2. ¿Por qué razón el cumplimiento legal (Legal compliance) es una inversión que puede ayudar a agregar valor al negocio?	25
a. El cumplimiento puede agregar valor a una empresa.	25
b. El cumplimiento interno ayuda a establecer la hoja de ruta de un negocio.	26
Esta es una lista de las cosas que hacemos como organización y la prueba de que realmente las hacemos.	26
c. Extender el cumplimiento legal (legal compliance) a clientes y proveedores aumenta la confianza	27
d. El cumplimiento agregará valor al negocio.	27
3. ¿Cuáles son los deberes típicos de los Compliance Officers (responsables de Compliance)?	28
a. ¿Qué es Compliance Officer (responsable de Compliance)?	28
b. ¿Cuáles son las responsabilidades de los Compliance Officers?	28
c. Funciones típicas de los Compliance Officers:	28
d. Requisitos para ser Compliance Officer	29
4. ¿Cómo es el Departamento de Legal Compliant de una empresa?	29
a. Departamento de Legal Compliance	29
b. ¿Qué funciones tiene el departamento de Legal Compliance?	30
c. ¿Cuáles son las 5 áreas de un departamento de Legal compliance?	30
5 áreas de compliance: Identificación, prevención, monitoreo y detección, resolución y asesoría.	30
d. La cultura del riesgo compartida entre todas las áreas de la empresa.	31
e. Requisitos del Código de conducta para un departamento de cumplimiento (Legal Compliance)	31
5. ¿Cómo hacer un programa de cumplimiento eficaz con la legalidad (legal compliance)?	32
a. El propósito de un programa de cumplimiento corporativo (Legal compliance).	32
b. Crear una cultura de cumplimiento y abordar de manera proactiva las deficiencias de cumplimiento que pueden generar problemas en el futuro.	33
c. Implementación de políticas, procedimientos y estándares de conducta	33
d. La importancia de planificar e implantar bien un programa de cumplimiento eficaz con la	



legalidad (legal compliance).....	33
e. Realizar evaluaciones de riesgos.....	34
¿Qué áreas de cumplimiento plantean los mayores riesgos?.....	34
f. Designación de un responsable de cumplimiento y un comité de cumplimiento.....	34
g. Entrenamiento y formación.....	35
h. Comunicación efectiva.....	35
i. Monitoreo y auditoría.....	35
j. Pautas disciplinarias.....	35
k. Detección de delitos y acción correctiva.....	35
6. ¿Cuáles son los pasos básicos que toda empresa debe tener en cuenta para garantizar el cumplimiento legal (legal compliance)?.....	36
a. Mantenerse al día con las leyes y regulaciones cambiantes.....	36
b. Involucrar a especialistas.....	36
c. Asegurarse de se siguen los procedimientos.....	37
d. Programar auditorías internas periódicas.....	37
e. Software adecuado.....	37
7. ¿Cómo es el Compliance en la industria de la construcción?.....	38
a. Cumplimiento para los fabricantes y proveedores de bienes en la construcción.....	38
b. Procesos de licitación.....	38
8. ¿Cómo gestionar el cumplimiento legal (legal compliance) para el éxito de la construcción?.....	39
a. La gestión de la construcción es un desafío por la gran cantidad de regulaciones.....	39
b. ¿Qué deben hacer los constructores para garantizar que los problemas de incumplimiento no provoquen retrasos o interrupciones en la obra?.....	39
c. Beneficios de las soluciones de software para el cumplimiento de la construcción.....	40
9. ¿Es esencial usar el BIM en el compliance de la planificación y gestión del diseño de la construcción?.....	41
a. ¿Por qué se exige el BIM en las licitaciones de obra?.....	41
b. Sistema informático para gestionar los cambios de adopción del BIM.....	41
10. ¿Existe alguna industria sujeta a más regulación ambiental que la construcción?.....	42
a. Sistema de Gestión Ambiental.....	42
b. ISO 14001.....	42
11. ¿Por qué razón la gestión del cumplimiento es clave para el éxito de los proyectos de construcción?.....	43
a. Gestión del cumplimiento en obra (costes de materiales, pedidos, subcontratistas, seguridad, etc.).....	43
b. El cumplimiento es fundamental en una de las industrias más reguladas, la construcción.....	43
c. Procedimiento de compliance del cumplimiento de disposiciones de construcción en una obra.....	44
d. Software y páginas web de control del proceso constructivo.....	44
12. ¿Por qué razón las constructoras deben monitorear regularmente los estándares de cumplimiento?.....	46
a. Las constructoras deben monitorear regularmente los estándares de cumplimiento.....	46
b. Seguridad laboral en la obra.....	46
c. Un diario digital de la obra puede facilitar el Compliance.....	46
d. Proceso de gestión de un diario digital de la obra con fines de Compliance.....	47
13. ¿Qué es la Compliance inmobiliaria (Property Compliance)?.....	48
a. Cumplimiento legal de la propiedad inmobiliaria.....	48
b. ¿Qué es el Legal Compliance de bienes inmuebles?.....	48
14. ¿Cómo es el Compliance en la industria inmobiliaria?.....	49
a. Gestión de riesgos y responsabilidad en la industria inmobiliaria.....	49
b. La normativa reguladora crece cada día.....	49
c. La inversión inmobiliaria está aumentando la necesidad del Real estate compliance.....	49
d. Riesgos de responsabilidad a los que se enfrentan los órganos de dirección.....	50



PARTE PRIMERA.	51
Compliance de la construcción, inmobiliaria y urbanística.	51
Capítulo 1. Compliance es una función de gestión de riesgos legales.	51
1. ¿Qué es el Compliance?	51
a. Concepto de Compliance.	51
b. La función del Compliance	53
2. Terminología	54
a. Compliance.	54
b. Política de cumplimiento.	54
c. Riesgo de cumplimiento o riesgo normativo	54
d. Mapa de actividades.	54
e. Mapa de riesgos penales.	54
f. Riesgo reputacional.	54
g. Gestión de riesgos.	55
3. Medidas para la prevención de la comisión de delitos.	55
4. Riesgos de los que protege el Compliance	56
a. Mapa de riesgos.	56
Estructura Organizativa.	56
Mapa de Actividades Externas e Internas.	56
Mapa de Riesgos Penales.	56
b. Sanciones administrativas y penales	56
c. Multas económicas	57
d. Pérdidas financieras	57
e. Reputación empresarial	57
f. Causas del riesgo legal.	57
Incumplimiento legal	57
Incumplimiento ético interno. Códigos de conducta	58
5. Filtros de control legal para evitar la responsabilidad del administrador.	58
6. Recomendaciones para protegerse del riesgo legal.	59
Capítulo 2. Funciones del compliance.	61
1. Estructuras de la función de Compliance	61
2. Autonomía de la función de Compliance	61
3. Independencia de la función de Compliance	62
4. Cometidos esenciales de la función de Compliance	62
a. La función de Compliance y las obligaciones de Compliance	62
Identificación de las obligaciones de Compliance	63
Actualización de las obligaciones de Compliance	63
Difusión de las obligaciones de Compliance	63
Asignación de responsabilidades en cuanto a las obligaciones de Compliance	64
Integración de las obligaciones de Compliance en los procesos de negocio	64
b. La función de Compliance y los riesgos de Compliance	64
Identificación de riesgos de Compliance	64
Análisis de los riesgos de Compliance	65
Valoración de los riesgos de Compliance	65
Identificación de los controles de Compliance	65
Valoración de los controles de Compliance	65
c. Formación y concienciación	66
d. Asesoramiento y reporte	66
Asesoramiento a la organización	66
Reportes operativos	67
Memorias anuales	67
Comunicaciones urgentes	68



Canales internos de denuncia _____	68
Mantenimiento de documentación _____	68
5. Monitorización del Programa de Compliance _____	69
Capítulo 3. El “compliance program” (supervisión del funcionamiento y cumplimiento del modelo de prevención) en la exención de responsabilidad penal de las personas jurídicas. _____	70
1. ¿Por qué el Compliance Program causa de exención de la responsabilidad penal de las personas jurídicas? _____	70
a. ¿Qué es el “Compliance Program” o supervisión del funcionamiento y del cumplimiento del modelo de prevención? _____	70
b. ¿Quién hace el Compliance Program? ¿Quién es el Compliance Officer? _____	70
2. Supuestos de exención de responsabilidad penal de las personas jurídicas. _____	71
3. Requisitos que deben cumplir los Compliance Programs _____	71
a. Medidas de vigilancia y control idóneas para prevenir delitos. _____	72
b. Procedimientos eficaces de gestión del riesgo que permitan identificar, gestionar, controlar y comunicar los riesgos reales y potenciales. _____	72
c. Los Compliance Programs deben ser claros, precisos, eficaces y redactados por escrito. _	72
d. Altos estándares éticos. _____	72
e. Recursos financieros adecuados para dotar de eficacia a los Compliance Programs. ____	73
f. Canales de denuncia de incumplimiento internos o de actividades ilícitas. _____	73
g. Sistema disciplinario que sancione el incumplimiento del Compliance Program. _____	73
h. Regular los plazos y el procedimiento de revisión. _____	73
4. El Compliance Officer y Compliance Program _____	74
5. El régimen especial de las personas jurídicas de pequeñas dimensiones PYMES. __	75
6. Adecuación y eficacia de los Compliance Programs. _____	75
Capítulo 4. Corporate defense, Due Diligence y Análisis del riesgo de constructoras e inmobiliarias. _____	78
1. Corporate Defense compliance: estrategias de constructoras e inmobiliarias frente a un delito. _____	78
a. Corporate Defense y Compliance penal. _____	78
b. ISO 19600. Compliance Management Systems. Guidelines. _____	79
2. Corporate Defense de investigación _____	79
3. Corporate Defense Due Diligence y análisis de riesgos. _____	82
PARTE SEGUNDA _____	83
Director de cumplimiento normativo “Compliance Officer”. _____	83
Capítulo 5. Director de cumplimiento normativo “Compliance Officer”. _____	83
1. ¿Quién es el Director de cumplimiento normativo Compliance Officer? _____	83
a. Perfil y responsabilidades del Compliance Officer _____	83
b. Nivel Formativo _____	84
c. Experiencia profesional _____	85
d. Responsabilidad profesional _____	85
e. Interlocución con los grupos de interés _____	85
2. Métodos y herramientas básicas para un Compliance Officer _____	86
a. Definir objetivos de compliance en base a la norma UNE-ISO 19600 _____	86
b. Elaborar cuadros de mando _____	86
c. Los controles automáticos _____	87
3. Métodos de análisis y gestión de riesgos. ISO 31000 _____	87
4. Sistemas de monitorización y auditoría interna. _____	88



a. Control y actualización continuada del plan	88
b. Auditoría interna del plan.	89
c. Auditoría externa del programa.	89
5. Generar evidencias (ej. Email certificado)	89
6. Segregar funciones	89
7. Elaborar un Código Ético	90
a. Concepto de Código ético empresarial.	90
b. Clases de códigos éticos empresariales.	90
c. Contenido del código ético empresarial.	91
8. Habilitar un canal de denuncias	93
Capítulo 6. Compliance y el conflicto de interés con el Departamento jurídico de una constructora o inmobiliaria.	94
1. La compliance y el conflicto de interés con el Departamento jurídico de una constructora o inmobiliaria.	94
2. Diferencias entre compliance y auditoría legal interna	95
Capítulo 7. El Comité de Compliance de constructoras e inmobiliarias.	97
1. Composición del Comité de Compliance de constructoras e inmobiliarias.	97
2. Independencia de control.	97
a. Pleno apoyo del Consejo de Administración	97
b. Acceso libre a toda la documentación.	99
3. Funciones del Comité de Compliance de constructoras e inmobiliarias en materia de prevención penal.	99
4. Obligaciones de los empleados de constructoras e inmobiliarias.	100
PARTE TERCERA	102
Normativa ISO en la Compliance	102
Capítulo 8. Normativa ISO en la Compliance para inmobiliarias y constructoras.	102
1. ISO 19600 de Sistemas de Gestión de Compliance, es la referencia internacional que establece las buenas prácticas en materia de gestión de cumplimiento, y facilita a la gestión del riesgo penal.	102
a. ¿Cuál es el propósito de UNE 19601?	102
b. Desarrollo de las actividades propias de las personas jurídicas.	103
d. Contenido de la UNE 19601	104
e. UNE-19601. Ejemplos de promotoras inmobiliarias que ya cuentan con la UNE-19601.	105
2. La norma UNE 19602 establece el estándar de los sistemas de gestión de compliance tributario.	108
a. Sistema de prevención del delito fiscal	108
b. La certificación de acuerdo con la UNE 19602 (aplicación efectiva del Manual de Buenas Prácticas Tributarias) sirve de elemento de prueba para demostrar ante la Administración Tributaria o los tribunales, la voluntad de la organización de cumplir con sus obligaciones.	108
c. Requisitos y directrices para la adopción, implantación, mantenimiento y mejora de las políticas que integran los sistemas de gestión de compliance tributario.	108
Evaluación de los riesgos tributarios que afectan o podrían afectar a la entidad en cuestión, al objeto de identificarlos, valorarlos y priorizarlos.	109
La evaluación debe ser periódica.	109
Órgano de administración y la alta dirección.	109
Órgano de compliance tributario que impulse y supervise la implantación y eficacia del sistema	109
Planificación e implantación del sistema de gestión de compliance tributario.	109
d. Beneficios del Compliance Tributario	110



e. Procedimiento para implantar un sistema de Compliance Tributario que cumpla con los requisitos establecidos en la UNE 19602. _____	110
Realizar una auditoría fiscal preliminar. _____	110
Análisis de la empresa _____	110
Política de Compliance Tributario _____	111
Nombramiento del órgano de Compliance Tributario. _____	111
Evaluación de los riesgos tributarios. Mapa de riesgos tributarios. _____	111
Instrumentos para implantar el Compliance Tributario. _____	112
Controles _____	112
Canal de denuncias _____	113
Seguimiento del Compliance Tributario. _____	113
Auditoría _____	113
Mejora _____	114
3. ISO 37001 es la Norma internacional para Sistemas de Gestión contra el soborno	114
4. ISO 31000 de gestión de riesgos diseñada para ayudar a organizaciones de todo tamaño, públicas y privadas, a gestionar eficazmente los riesgos asociados a sus operaciones. _____	114
5. ¿Qué certificación debe elegir una constructora o inmobiliaria, UNE 19601, ISO 37001 o ISO 19600? _____	114
a. Diferencias. _____	114
b. Nacional o internacional. ISO 37001 _____	115
PARTE CUARTA _____	116
Manual de Compliance o prevención penal (Compliance Program) _____	116
Capítulo 9. Manual de Compliance o prevención penal (Compliance Program)	116
1. ¿Qué es el Manual de Compliance o prevención penal (Compliance Program)? ____	116
a. Descripción del Manual Manual de Compliance o prevención penal (Compliance Program)	116
b. Contenido del Manual Manual de Compliance o prevención penal (Compliance Program)	117
Mapeo de riesgos _____	117
Obligaciones y precauciones _____	119
Órgano de control del plan _____	119
Modelo de formación del personal y quién la llevará a cabo. _____	119
Denuncias internas _____	119
Sanciones _____	119
Revisión periódica del plan _____	120
c. La importancia de tener actualizado el mapa de riesgos. _____	120
Actualización del Mapa de riesgos penales _____	120
Actualización del marco de control _____	120
Evaluación de la eficiencia de los controles _____	120
2. Compromiso empresarial de cumplimiento legal y encargo del Legal Compliance o manual de prevención de riesgos penales. _____	121
3. Sistema de gestión del Manual de Compliance. ISO 19600 sobre "Sistemas de gestión de Compliance. Directrices" _____	122
a. Modo de elaboración del Manual _____	122
b. Personas obligadas por el Manual _____	123
c. Ejemplos de cláusulas. _____	123
4. Detección de riesgos y valoración. Identificación de los delitos _____	124
5. Partes esenciales del Manual de Legal Compliance. _____	126
a. El Código de Ética y de Conducta _____	126
b. El Plan de Vigilancia _____	127
c. El Plan de Revisión y monoteoring _____	127
d. El Plan de Formación _____	127
e. El canal de denuncia o canal de comunicación _____	129
PARTE QUINTA _____	132



El compliance en la construcción y el inmobiliario. _____	132
Capítulo 10. El compliance en la construcción. _____	132
1. ¿Qué es el Compliance en la construcción? _____	132
2. Técnicas de recopilación de documentación legal. _____	133
a. Software de construcción _____	133
b. Automatizar tareas con inteligencia artificial (IA) _____	134
3. Requisitos clave para el Compliance de la construcción _____	135
a. Códigos de construcción _____	135
b. Retenciones de pago _____	135
c. Normas de seguridad _____	135
d. Acuerdos Contractuales _____	135
e. Verificaciones de antecedentes y de crédito _____	136
f. Requisitos de seguros y fianzas _____	136
g. Acuerdos de nómina salarial y sindical _____	136
Capítulo 11. El Compliance y el proceso de digitalización de inmobiliarias y constructoras. _____	137
1. ¿Puede la tecnología resolver problemas de compliance inmobiliario? _____	137
a. Emplear tecnología para la compliance inmobiliaria puede proporcionar una ventaja vital para las empresas inmobiliarias. _____	137
b. Una solución de plataforma única para abordar todos los problemas del compliance inmobiliario. _____	138
c. Copias de seguridad en la nube de toda la documentación inmobiliaria. _____	138
2. Las ventajas de digitalizar la documentación legal de constructoras e inmobiliarias. _____	139
a. Transformación digital de las áreas legales de constructoras e inmobiliarias. _____	139
b. Minimizar el riesgo legal (Compliance y Protección de Datos) _____	139
c. Mejora de la seguridad interna. _____	140
3. ¿Por qué necesita aplicar un programa de contract management / gestión de contratos? _____	140
a. ¿Qué es un programa de contract management / gestión de contratos? _____	140
b. ¿Por qué lo necesita su constructora o inmobiliaria? _____	140
c. La gestión de contratos es un sistema de monitoreo de contratos automatizado a tiempo completo _____	141
d. La gestión de contratos resuelve problemas en cada etapa del ciclo de vida del contrato _____	141
e. Desafíos que debe resolver el contract management / gestión de contratos. _____	142
Cuando se negocia un nuevo contrato no hay que partir de cero, está el archivo. _____	142
Plantillas y formularios de la empresa _____	142
Negociación de contrato _____	142
Aprobación del contrato _____	143
Ejecución de contrato _____	143
Gestión de obligaciones contractuales _____	144
Renovación de contrato _____	144
Correcciones y enmiendas del contrato _____	144
Auditoría de contratos e informes _____	145
f. Ventajas finales del Contract Management / gestión de contratos. _____	145
g. ¿Qué debe considerarse antes de implementar una solución de gestión de contratos? _____	146
Capítulo 12. Catálogo de Riesgos penales de una constructora. _____	147
1. Catálogo de Riesgos penales de una constructora. _____	147
2. Listado de delitos y parámetros de conducta. _____	148
a. Delito de tráfico de influencias. _____	148
b. Delito de cohecho. _____	148
c. Delito de corrupción en los negocios _____	149
d. Delito de financiación ilegal de partidos políticos _____	149



e. Delitos sobre la ordenación del territorio y el urbanismo	149
f. Delitos contra los recursos naturales y el medio ambiente	149
g. Delito de estafa	149
h. Delito de insolvencia punible	150
i. Delito de publicidad engañosa	150
j. Delito de fraude de inversores	150
k. Delito de alteración de precios	150
l. Delito de alteración de precios	150
m. Delito de blanqueo de capitales	150
n. Delitos contra la Hacienda y la Seguridad Social.	151
ñ. Delitos de organización empresarial de las constructoras.	151
o. Delitos contra los derechos de los trabajadores	151

3. Áreas de compliance. **151**

a. Prácticas contra la libre competencia (ej. cártel de constructoras).	151
b. Prevención del blanqueo de capitales (ej. inversiones inmobiliarias de blanqueo).	152
c. Prevención del soborno y la corrupción (ej.: sobornos en adjudicaciones de obra).	153
d. Abuso de mercado (ej.: posición dominante que manipula precios en la compraventa inmobiliaria)	154
e. Protección de datos personales (ej: conservación de datos de clientes).	155
f. Delitos contra los derechos de los ciudadanos extranjeros (ej: contratación ilegal de inmigrantes indocumentados).	156
g. Laboral (ej. delitos temporales encadenados, delitos contra salud de empleados en las obras, etc.).	156
h. Propiedad intelectual e industrial (ej. uso indebido de patentes y marcas, uso de software sin licencia, etc.).	157
i. Morosidad (ej. manipulación de pagos a proveedores).	158
j. Tributario (ej.: delitos fiscales)	158
k. Delitos relativos al mercado y a los consumidores (ej. delitos en los derechos de consumidores de vivienda, publicidad falsa, etc.).	159
l. Delitos contra la intimidad y el allanamiento informático (ej.: secreto de correspondencia, etc.).	160
m. Delitos contra el honor.	161
n. Delitos urbanísticos (ej.: delitos contra la normativa urbanística, obras in licencia, etc.).	161
ñ. Delitos contra el medio ambiente (ej. vertederos ilegales de la construcción).	162
o. Falsificación documentales y de medios de pago (ej.: falsificación de identidades).	163
p. Estafas (ej: fraudes en las promociones y ventas inmobiliarias).	163
q. Frustración en la ejecución (ej.: delitos de alzamientos de bienes en quiebras).	164
r. Insolvencias punibles (delitos contables)	165
s. Daños informáticos (manipulaciones de sistemas informáticos ajenos).	166
t. Delitos contra la seguridad colectiva: energía nuclear y radiaciones ionizantes, explosivos, salud pública (ej: uso indebido de explosivos en obras).	166

PARTE SEXTA **168**

Formularios. **168**

Capítulo 13. Formularios de procedimiento. **168**

1. Manual de prevención penal e incumplimientos normativos **168**

Definiciones. **168**

Compliance.	168
Política de cumplimiento.	168
Director de cumplimiento normativo (Compliance Officer).	169
Riesgo de cumplimiento.	169
Estructura organizativa.	169
Mapa de actividades.	169
Mapa de riesgos penales.	169
Riesgo reputacional.	170
Gestión de riesgos.	170

CAPITULO 1.- ORGANIZACIÓN.- **170**

>Para aprender, practicar.

>Para enseñar, dar soluciones.

>Para progresar, luchar.

Formación inmobiliaria práctica > Sólo cuentan los resultados



CAPÍTULO 2.- MAPA DE RIESGOS.-	174
Anexo I.- Estructura Organizativa.	174
Anexo II.- Mapa de Actividades Externas e Internas.	174
Anexo III.- Mapa de Riesgos Penales.	175
CAPITULO 3.- MEDIDAS PARA LA PREVENCIÓN DE LA COMISIÓN DE DELITOS.	175
CAPÍTULO 4.- PLAN DE FORMACIÓN E INFORMACIÓN.	177
CAPÍTULO 5.- SISTEMAS DE INFORMACIÓN DE RIESGOS E INCUMPLIMIENTOS.	178
CAPÍTULO 6.- SISTEMA DISCIPLINARIO EN RELACIÓN CON EL INCUMPLIMIENTO DE LAS MEDIDAS DE PREVENCIÓN.	178
CAPÍTULO 7.- PROTOCOLO PARA REVISAR EL MODELO CONFORME A LOS CAMBIOS DE LA PERSONA JURÍDICA Y PARA ACTUALIZAR A LAS MODIFICACIONES NORMATIVAS.	179
2. Modelo de política de Compliance penal de una constructora inmobiliaria.	180
1. Finalidad de la Política de Compliance penal	180
2. Entidades, personas y actividades afectadas	180
a. Entidades y personas afectadas	180
b. Actividades afectadas	181
3. Listado de delitos y parámetros de conducta	181
4. Medidas organizativas	182
a. El Comité de Compliance	182
Composición	182
Principales cometidos	183
b. Obligaciones de los Miembros de la Organización	183
1. El Órgano de gobierno y la Alta dirección	184
(i) Obligaciones del Órgano de gobierno	184
(ii) Obligaciones de la Alta dirección	185
2. Todos los Miembros de la Organización	186
5. Conocimiento y declaración de conformidad	186
6. Comunicación de conductas	186
7. Consecuencias del incumplimiento	187
3. Modelo de Código ético empresarial.	189
1. OBJETIVO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN	189
2. RESPONSABILIDADES DE LOS EMPLEADOS Y DIRECTIVOS	189
2.1. Responsabilidades de los empleados	189
2.2. Responsabilidades adicionales de los directivos	190
2.3. Violaciones del Código	190
2.4. Comité de Cumplimiento	190
3. PRINCIPIOS BÁSICOS DE COMPORTAMIENTO	190
3.1. Respeto a la legalidad	190
3.2. Integridad ética	191
3.3. Respeto a los derechos humanos	191
4. RELACIÓN CON Y ENTRE EMPLEADOS	191
4.1. Trato respetuoso e interdicción de la discriminación	191
4.2. Abolición del trabajo infantil	191
4.3. Igualdad de oportunidades	192
4.4. Seguridad y salud en el trabajo	192
4.5. Respeto a la intimidad y la confidencialidad de la información de los empleados	192
4.6. Fomento del equilibrio personal y profesional	193



5. CUMPLIMIENTO DE LAS LEYES APLICABLES	193
5.1. Relación con las Administraciones	193
5.2. Leyes Anticorrupción	193
5.3. Uso de información privilegiada	193
5.4. Leyes contra el blanqueo de capitales	194
5.5. Competencia leal	194
5.6. Precisión en libros y registros	194
6. COMPROMISOS CON TERCEROS Y CON EL MERCADO	194
6.1. Calidad	194
6.2. Confidencialidad respecto de la información de terceros	194
6.3. Transparencia, creación de valor y gobierno corporativo	195
6.4. Protección del patrimonio empresarial	195
6.5. Conflictos de intereses	195
7. COMPROMISOS HACIA LA COMUNIDAD	196
7.1. Medio ambiente	196
7.2. Compromiso social	196
PARTE SÉPTIMA	197
Checklists y Formularios de la Compliance de la construcción, inmobiliaria y urbanística.	197
Capítulo 14. Checklists y Formularios de la Compliance de la construcción, inmobiliaria y urbanística.	197
CHECKLISTS	197
CHECKLIST 1: CONCEPTO Y RELEVANCIA DEL LEGAL COMPLIANCE	197
CHECKLIST 2: BENEFICIOS E INVERSIÓN EN COMPLIANCE	198
CHECKLIST 3: FUNCIONES Y DEBERES DEL COMPLIANCE OFFICER	199
CHECKLIST 4: ORGANIZACIÓN DEL DEPARTAMENTO DE LEGAL COMPLIANCE	200
CHECKLIST 5: IMPLEMENTACIÓN DE UN PROGRAMA DE COMPLIANCE EFICAZ	200
CHECKLIST 6: MEDIDAS PREVENTIVAS Y CONTROLES PARA EVITAR INCUMPLIMIENTOS	201
CHECKLIST 7: USO DE TECNOLOGÍA EN COMPLIANCE	202
CHECKLIST 8: MONITORIZACIÓN Y AUDITORÍA DEL PROGRAMA DE COMPLIANCE	203
CHECKLIST 9: GESTIÓN DE CONFLICTOS DE INTERÉS Y RELACIÓN CON EL DEPARTAMENTO JURÍDICO	204
CHECKLIST 10: REGISTRO DE INCUMPLIMIENTOS Y CANALES DE DENUNCIA	204
CHECKLIST 11: EVALUACIÓN Y ACTUALIZACIÓN DEL MANUAL DE COMPLIANCE	205
CHECKLIST 12: REGISTRO DE CASOS PRÁCTICOS Y LECCIONES APRENDIDAS EN COMPLIANCE	206
FORMULARIOS	207
FORMULARIO 1: EVALUACIÓN INICIAL DE RIESGOS Y MAPEO DE RIESGOS PENALES	207
FORMULARIO 2: PLAN DE IMPLEMENTACIÓN DEL PROGRAMA DE COMPLIANCE	208
FORMULARIO 3: REGISTRO DE INCUMPLIMIENTOS Y GESTIÓN DE DENUNCIAS	209
FORMULARIO 4: MANUAL DE POLÍTICA DE COMPLIANCE Y CÓDIGO DE CONDUCTA	210
FORMULARIO 5: REGISTRO DE AUDITORÍAS Y SEGUIMIENTO DEL PROGRAMA DE COMPLIANCE	211
FORMULARIO 6: INFORME FINAL Y RECOMENDACIONES DE MEJORA EN COMPLIANCE	211
PARTE OCTAVA	213
Casos prácticos de la Compliance de la construcción, inmobiliaria y urbanística.	213
Capítulo 15. Casos prácticos de la Compliance de la construcción, inmobiliaria y urbanística.	213
Caso práctico 1: "COMPLIANCE DE LA CONSTRUCCIÓN, INMOBILIARIA Y URBANÍSTICA." "Incorporación de Medidas de Sostenibilidad en Proyectos de Construcción"	213
Causa del Problema	213
Soluciones Propuestas	214



Revisión y Modificación del Proyecto	214
Diálogo con la Comunidad y Grupos Ambientalistas	214
Certificación Ambiental	214
Consecuencias Previstas	214
Resultados de las Medidas Adoptadas	214
Lecciones Aprendidas	215
Caso práctico 2: "COMPLIANCE DE LA CONSTRUCCIÓN, INMOBILIARIA Y URBANÍSTICA." "Gestión de Riesgos en Zonas Históricas"	216
Causa del Problema	216
Soluciones Propuestas	216
Análisis Detallado de la Legislación y Consulta Previa	216
Diseño Sensible al Contexto	216
Estrategia de Comunicación y Participación Comunitaria	216
Consecuencias Previstas	217
Resultados de las Medidas Adoptadas	217
Lecciones Aprendidas	217
Caso práctico 3: "COMPLIANCE DE LA CONSTRUCCIÓN, INMOBILIARIA Y URBANÍSTICA." "Resolución de Conflictos de Interés en Grandes Proyectos Urbanísticos"	218
Causa del Problema	218
Soluciones Propuestas	218
Auditoría Externa y Transparencia	218
Reestructuración de la Planificación del Proyecto	218
Compromiso con la Responsabilidad Social	218
Consecuencias Previstas	219
Resultados de las Medidas Adoptadas	219
Lecciones Aprendidas	219
Caso práctico 4: "COMPLIANCE DE LA CONSTRUCCIÓN, INMOBILIARIA Y URBANÍSTICA." "Adaptación de Proyectos a Cambios Normativos Súbitos"	220
Causa del Problema	220
Soluciones Propuestas	220
Revisión y Rediseño del Proyecto	220
Negociación con las Autoridades Locales	220
Incorporación de Tecnologías Sostenibles	220
Consecuencias Previstas	221
Resultados de las Medidas Adoptadas	221
Lecciones Aprendidas	221
Caso práctico 5: "COMPLIANCE DE LA CONSTRUCCIÓN, INMOBILIARIA Y URBANÍSTICA." "Prevención de la Especulación Inmobiliaria en Proyectos de Regeneración Urbana"	222
Causa del Problema	222
Soluciones Propuestas	222
Acuerdos de Vivienda Asequible	222
Participación Comunitaria Activa	222
Creación de un Fondo de Desarrollo Comunitario	222
Consecuencias Previstas	223
Resultados de las Medidas Adoptadas	223
Lecciones Aprendidas	223
Caso práctico 6: "COMPLIANCE DE LA CONSTRUCCIÓN, INMOBILIARIA Y URBANÍSTICA." "Implementación de Tecnologías Inteligentes Respetando la Privacidad de los Residentes"	224
Causa del Problema	224
Soluciones Propuestas	224
Políticas Claras de Protección de Datos	224
Tecnología con Privacidad por Diseño	224
Consentimiento Informado y Opciones de Opt-out	224
Consecuencias Previstas	225



Resultados de las Medidas Adoptadas _____	225
Lecciones Aprendidas _____	225
Caso práctico 7: "COMPLIANCE DE LA CONSTRUCCIÓN, INMOBILIARIA Y URBANÍSTICA." "Rehabilitación de Edificios Históricos: Eficiencia Energética y Accesibilidad" _____	226
Causa del Problema _____	226
Soluciones Propuestas _____	226
Estudio Detallado y Colaboración con Expertos en Patrimonio _____	226
Integración de Soluciones de Eficiencia Energética No Invasivas _____	226
Adaptación para la Accesibilidad Manteniendo el Valor Estético _____	226
Consecuencias Previstas _____	227
Resultados de las Medidas Adoptadas _____	227
Lecciones Aprendidas _____	227
Caso práctico 8: "COMPLIANCE DE LA CONSTRUCCIÓN, INMOBILIARIA Y URBANÍSTICA." "Revitalización de Áreas Urbanas Degradadas: Desarrollo Inmobiliario con Impacto Social" _____	228
Causa del Problema _____	228
Soluciones Propuestas _____	228
Análisis Integral del Área y Diagnóstico Participativo _____	228
Desarrollo de Infraestructura Mixta con Enfoque en la Inclusión _____	228
Programas de Integración y Capacitación para la Comunidad _____	228
Partnerships y Colaboraciones Público-Privadas _____	228
Consecuencias Previstas _____	229
Resultados de las Medidas Adoptadas _____	229
Lecciones Aprendidas _____	229
Caso práctico 9: "COMPLIANCE DE LA CONSTRUCCIÓN, INMOBILIARIA Y URBANÍSTICA." "Gestión de Riesgos Ambientales en Zonas Vulnerables" _____	230
Causa del Problema _____	230
Soluciones Propuestas _____	230
Estudios de Impacto Ambiental y de Riesgo _____	230
Diseño Resiliente y Sostenible _____	230
Planes de Emergencia y Evacuación _____	230
Compromiso y Educación Comunitaria _____	230
Consecuencias Previstas _____	231
Resultados de las Medidas Adoptadas _____	231
Lecciones Aprendidas _____	231
Caso práctico 10: "COMPLIANCE DE LA CONSTRUCCIÓN, INMOBILIARIA Y URBANÍSTICA." "Integración de Tecnologías Avanzadas en Desarrollos Inmobiliarios: Eficiencia, Ética y Privacidad" _____	232
Causa del Problema _____	232
Soluciones Propuestas _____	232
Marco Ético para la Tecnología Inteligente _____	232
Transparencia y Consentimiento Informado _____	232
Seguridad de Datos y Anonimización _____	232
Espacios Libres de Tecnología _____	232
Consecuencias Previstas _____	233
Resultados de las Medidas Adoptadas _____	233
Lecciones Aprendidas _____	233
Caso práctico 11: "COMPLIANCE DE LA CONSTRUCCIÓN, INMOBILIARIA Y URBANÍSTICA". "Prevención de Tráfico de Influencias en Procesos de Contratación" _____	234
Causa del Problema _____	234
Soluciones Propuestas _____	234
Programa Integral de Compliance _____	234
Auditorías y Monitoreo Constante _____	234
Mecanismos de Reporte Anónimo _____	234
Revisión de Procesos de Contratación _____	234



Consecuencias Previstas _____	235
Lecciones Aprendidas _____	235
Caso práctico 12: "COMPLIANCE DE LA CONSTRUCCIÓN, INMOBILIARIA Y URBANÍSTICA". "Estrategias Anticorrupción en Proyectos Internacionales" _____	236
Causa del Problema _____	236
Soluciones Propuestas _____	236
Políticas de Cumplimiento Global _____	236
Formación y Concienciación Continua _____	236
Due Diligence de Socios y Contratistas _____	236
Sistemas de Reporte y Respuesta _____	236
Consecuencias Previstas _____	237
Lecciones Aprendidas _____	237
Caso práctico 13: "COMPLIANCE DE LA CONSTRUCCIÓN, INMOBILIARIA Y URBANÍSTICA". "Implementación de Medidas Anti-Blanqueo de Capitales" _____	238
Causa del Problema _____	238
Soluciones Propuestas _____	238
Políticas Específicas de Prevención de Blanqueo de Capitales _____	238
Programas de Formación Continua _____	238
Procesos Rigurosos de Due Diligence de Clientes _____	238
Cooperación con las Autoridades _____	238
Consecuencias Previstas _____	239
Lecciones Aprendidas _____	239
Caso práctico 14: "COMPLIANCE DE LA CONSTRUCCIÓN, INMOBILIARIA Y URBANÍSTICA". "Gestión de Riesgos y Cumplimiento en Prácticas de Libre Competencia" _____	240
Causa del Problema _____	240
Soluciones Propuestas _____	240
Auditoría Interna y Revisión de Prácticas Comerciales _____	240
Desarrollo de un Programa Integral de Compliance en Competencia _____	240
Mecanismos de Monitoreo y Reporte _____	240
Cooperación con Autoridades Reguladoras _____	240
Consecuencias Previstas _____	241
Lecciones Aprendidas _____	241
Caso práctico 15: "COMPLIANCE DE LA CONSTRUCCIÓN, INMOBILIARIA Y URBANÍSTICA". "Estrategias de Prevención contra la Insolvencia Punible" _____	242
Causa del Problema _____	242
Soluciones Propuestas _____	242
Auditoría Financiera y Operativa Completa _____	242
Plan de Reestructuración Financiera _____	242
Fortalecimiento de la Gestión de Riesgos _____	242
Comunicación Transparente con Stakeholders _____	242
Consecuencias Previstas _____	243
Lecciones Aprendidas _____	243
Caso práctico 16: "COMPLIANCE DE LA CONSTRUCCIÓN, INMOBILIARIA Y URBANÍSTICA". "Asegurando la Competencia Leal y la Prevención del Dumping" _____	244
Causa del Problema _____	244
Soluciones Propuestas _____	244
Análisis de Mercado y Estrategia de Precios _____	244
Promoción de la Calidad y Sostenibilidad _____	244
Colaboración con Asociaciones del Sector _____	244
Alerta y Reporte de Prácticas Anticompetitivas _____	244
Consecuencias Previstas _____	245
Lecciones Aprendidas _____	245
Caso práctico 17: "COMPLIANCE DE LA CONSTRUCCIÓN, INMOBILIARIA Y URBANÍSTICA". "Cumplimiento de Normativas de Seguridad y Salud en el Trabajo" _____	246



Causa del Problema	246
Soluciones Propuestas	246
Evaluación y Mejora de los Protocolos de Seguridad	246
Formación Continua en Seguridad y Salud	246
Equipamiento de Protección Personal (EPP)	246
Inspecciones Regulares y Auditorías	246
Consecuencias Previstas	247
Lecciones Aprendidas	247

Caso práctico 18: "COMPLIANCE DE LA CONSTRUCCIÓN, INMOBILIARIA Y URBANÍSTICA". "Manejo de Conflictos Contractuales y Retenciones de Pago" 248

Causa del Problema	248
Soluciones Propuestas	248
Revisión y Renegociación de Contratos	248
Implementación de un Sistema de Resolución de Disputas	248
Mejora de la Gestión de Proyectos y Comunicación	248
Fondo de Contingencia para Retenciones de Pago	248
Consecuencias Previstas	249
Lecciones Aprendidas	249

Caso práctico 19: "COMPLIANCE DE LA CONSTRUCCIÓN, INMOBILIARIA Y URBANÍSTICA". "Implementación de Protocolos para la Prevención de Accidentes Laborales" 250

Causa del Problema	250
Soluciones Propuestas	250
Evaluación de Riesgos y Revisión de Protocolos	250
Formación Continua en Seguridad	250
Inversiones en Equipamiento de Seguridad	250
Auditorías de Seguridad y Monitoreo Continuo	250
Consecuencias Previstas	251
Lecciones Aprendidas	251

Caso práctico 20: "COMPLIANCE DE LA CONSTRUCCIÓN, INMOBILIARIA Y URBANÍSTICA". "Garantizando la Adherencia a Normas de Construcción y Códigos Urbanísticos" 252

Causa del Problema	252
Soluciones Propuestas	252
Revisión y Alineación de Proyectos con Normativas	252
Formación Especializada en Normativas para el Equipo de Proyecto	252
Sistema de Verificación de Cumplimiento en Fases de Proyecto	252
Colaboración y Comunicación con Autoridades Reguladoras	252
Consecuencias Previstas	253
Lecciones Aprendidas	253

Caso práctico 21: "COMPLIANCE DE LA CONSTRUCCIÓN, INMOBILIARIA Y URBANÍSTICA". "Prevención de Prácticas Monopólicas y Fomento de la Libre Competencia" 254

Causa del Problema	254
Soluciones Propuestas	254
Revisión de Acuerdos Comerciales	254
Capacitación en Normativas Antimonopolio	254
Establecimiento de una Política de Compliance Antimonopolio	254
Consultoría Legal Regular	254
Consecuencias Previstas	255
Lecciones Aprendidas	255

Caso práctico 22: "COMPLIANCE DE LA CONSTRUCCIÓN, INMOBILIARIA Y URBANÍSTICA". "Gestión de Riesgos en Subcontrataciones: Prevención del Trabajo No Declarado" 256

Causa del Problema	256
Soluciones Propuestas	256
Auditorías Rigurosas a Subcontratistas	256



Cláusulas Contractuales Específicas _____	256
Programas de Capacitación y Concienciación _____	256
Sistema de Reporte Anónimo _____	256
Consecuencias Previstas _____	257
Lecciones Aprendidas _____	257
Caso práctico 23: "COMPLIANCE DE LA CONSTRUCCIÓN, INMOBILIARIA Y URBANÍSTICA". "Prevención del Riesgo de Fraude y Corrupción en Adquisiciones"	258
Causa del Problema _____	258
Soluciones Propuestas _____	258
Fortalecimiento de los Procesos de Adquisición _____	258
Programas de Capacitación en Ética y Compliance _____	258
Auditorías Externas y Evaluaciones de Riesgo _____	258
Canal de Denuncias Protegido _____	258
Consecuencias Previstas _____	259
Lecciones Aprendidas _____	259
Caso práctico 24: "COMPLIANCE DE LA CONSTRUCCIÓN, INMOBILIARIA Y URBANÍSTICA". "Cumplimiento con la Regulación de Protección de Datos en Proyectos de Desarrollo"	260
Causa del Problema _____	260
Soluciones Propuestas _____	260
Evaluación de Riesgos de Datos y Auditoría de Procesos _____	260
Desarrollo de Políticas de Protección de Datos _____	260
Implementación de Medidas de Seguridad _____	260
Formación y Concienciación del Personal _____	260
Consecuencias Previstas _____	261
Lecciones Aprendidas _____	261
Caso práctico 25: "COMPLIANCE DE LA CONSTRUCCIÓN, INMOBILIARIA Y URBANÍSTICA". "Estrategias para la Prevención y Gestión de Riesgos de Litigios"	262
Causa del Problema _____	262
Soluciones Propuestas _____	262
Mejora de Procesos Contractuales y de Documentación _____	262
Sistemas Efectivos de Gestión de Quejas _____	262
Programas de Capacitación en Gestión de Riesgos _____	262
Seguro de Responsabilidad Profesional _____	262
Consecuencias Previstas _____	263
Lecciones Aprendidas _____	263
ANEXOS. ESPAÑA _____	264
ANEXO 1 _____	264
Circular 1/2016 de la Fiscalía General del Estado, sobre la responsabilidad penal de las personas jurídicas conforme a la reforma del Código Penal efectuada por Ley Orgánica 1/2015.	264
1. Responsabilidad penal de las personas jurídicas conforme a la reforma del Código Penal _____	264
2. Los títulos de imputación de la persona jurídica _____	265
3. Los delitos atribuibles a las personas jurídicas en la parte especial del Código Penal. _____	266
4. El beneficio directo o indirecto de la persona jurídica. _____	267
5. El incumplimiento grave de los deberes de supervisión, vigilancia y control de la letra b) del art. 31bis.1 del Código Penal. _____	267
6. Personas jurídicas imputables e inimputables _____	269
ANEXO2 _____	271
Compliance para constructoras por Defensa de la competencia en la obra pública	



(Contratos del Sector Público). CNMC 10 de junio de 2020. _____ 271

1. Programa de clemencia previsto en los artículos 65 y 6 de la Ley 15/2007, de 3 de julio, de Defensa de la Competencia. _____ 271

2. El artículo 71.1(b) de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público (LCSP) prevé la exclusión de las licitaciones públicas a las empresas sancionadas _____ 271

3. Programa de clemencia _____ 272
Cárteles _____ 272

Declaración de eficacia del programa de compliance ante la Junta Consultiva de Contratación, a los efectos del artículo 72.5 de la LCSP. _____ 273

El proyecto de programa de compliance o de mejora del existente deberá ser presentado a la Dirección de Competencia de la CNMC _____ 273

Ventajas del programa de clemencia _____ 274



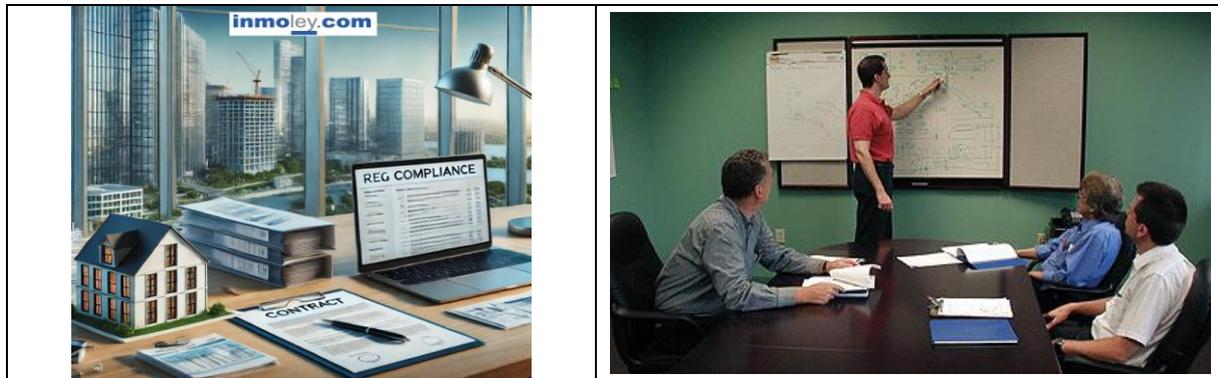
¿QUÉ APRENDERÁ?



- Concepto y relevancia del Legal Compliance en la construcción, inmobiliaria y urbanística.
- Aplicación de políticas y soluciones de gestión para prevenir riesgos legales.
- Funciones y responsabilidades del Compliance Officer.
- Organización y estructura del Departamento de Legal Compliance.
- Diseño e implantación de un programa de cumplimiento eficaz.
- Herramientas de gestión: formularios, checklists y software especializado.
- Aplicación del BIM en la planificación y el diseño para el cumplimiento normativo.
- Integración de normativas ISO y estándares internacionales en el compliance.
- Elaboración y actualización del Manual de Compliance o prevención penal.
- Gestión de conflictos de interés y coordinación con el Departamento jurídico.
- Digitalización y gestión de contratos en el sector de la construcción e inmobiliario.
- Casos prácticos y lecciones aprendidas en proyectos de compliance.



Introducción



La guía de Compliance para empresas constructoras, inmobiliarias y de urbanismo es la continuación de dos guías precedentes: Due diligence inmobiliaria y Análisis y gestión del riesgo inmobiliario.

El sector inmobiliario es tan específico que una compliance normal no sirve de nada porque el delito edificatorio, inmobiliario o urbanístico está en los detalles, por ejemplo en los relativos a la ejecución de la obra, su comercialización, en la ejecución de licitaciones públicas, en el cumplimiento de los convenios urbanísticos, etc.

Es decir, que hay que ser un experto inmobiliario para poder firmar con garantías una Compliance para empresas constructoras, inmobiliarias y de urbanismo.

Esta guía enfoca por primera vez la compliance desde una perspectiva de sector, por lo que es muy útil para los profesionales del derecho que no estén dedicados en exclusiva al derecho inmobiliario. Y por supuesto para las empresas inmobiliarias que quieran acotar el alcance de su compliance.

Pero además, porque no hay que caer en el error de que la Compliance es un paraguas que evita todos los riesgos. En absoluto, la Fiscalía señala que los Compliance Programs no tienen por objeto evitar la sanción penal de la empresa sino promover una verdadera cultura ética empresarial. La empresa debe contar con un modelo para cumplir con la legalidad en general y, por supuesto, con la legalidad penal.

Para la Fiscalía el régimen de exención se aplica tanto a los supuestos de responsabilidad penal de la persona jurídica por delitos de los representantes legales y directivos como para el caso de los delitos de empleados y dependientes.

Con la presentación de la guía de compliance para empresas constructoras, inmobiliarias y de urbanismo, cerramos el proceso de prevención de riesgos en el sector, al que dimos inicio con las obras de Due diligence inmobiliaria y Análisis y gestión del riesgo inmobiliario.