



TRABAJO DE GRADO
Opción Seminario-Diplomado.

Estrategias y medidas para la implementación del cumplimiento legal y de confidencialidad
en la empresa asesores PROMOINMUEBLES del sector inmobiliario.

Corporación Universitaria Remington.
Facultad de Ciencias Contables
Contaduría Pública

Jorge Iván Sánchez Rojas
Diana Marcela Sánchez Rojas
Tutor María del Socorro Rivera Cobo
Opción de Trabajo de grado Seminario
2024

Contenido

Resumen	3
Palabras clave	4
Pregunta orientadora de la búsqueda	5
Metodología de la búsqueda	7
Sustentación teórica de la pregunta	8
Acciones y procesos de un cumplimiento normativo.....	10
Consecuencias de no cumplir con la normativa en una empresa	11
Beneficios de implementar estas medidas	12
Marco legal	13
Marco legal para avalúos	13
Marco legal para corretaje.....	14
Reglamento europeo para las Inmobiliarias	16
Medidas para Garantizar la Confidencialidad:	17
Ejemplos Específicos para el Sector Inmobiliario:	17
Conclusiones	18
Referencias	19

Resumen

Con este trabajo se quiere dar a conocer la importancia de implementar las estrategias de cumplimiento legal y de confidencialidad en la empresa asesores **PROMOINMUEBLES DEL SECTOR INMOBILIARIO** ya que dentro de la normatividad establecida esta ley debe ser cumplida para la protección de datos tanto internos como externos para poder prevenir alguna irregularidad operativa o financiera, no obstante cabe resaltar que si no se cumple con esta normativa la empresa puede estar inmersa a multas y sanciones de dicha ley.

Así mismos el objetivo principal de este informe es determinar un plan de trabajo el cual contenga la normativa legal y de confidencialidad vigente, a través de la adopción de estrategias y medidas que permitan identificar, evaluar y garantizar el cumplimiento normativo de la organización, actuando conforme a la ley y las regulaciones a las que están sometidas.

Por lo tanto, es crucial para las empresas la adopción de aquellas medidas de seguridad pertinentes para el manejo y protección del uso de los datos con la finalidad de reducir los riesgos y dar a conocer esta información con el personal para dar un buen manejo dando capacitaciones constantemente garantizando que se cumplan correctamente en caso de tener fallas para ser corregidas antes de tiempo, también es importante salvaguardar la información con un sistema de seguridad como antivirus o herramientas de detección de amenazas que ayuden a bloquear los posibles ataques.

Palabras clave

Cumplimiento legal, marco normativo, implementación, confidencialidad, regulación

Pregunta orientadora de la búsqueda

Asesores Promomuebles, es una organización líder especializada en la prestación de servicios inmobiliarios como lo son los arrendamientos, ventas y avalúos. Mediante el uso de herramientas y técnicas comerciales, conjugadas con una atención al cliente personalizada, una adecuada administración, promoción e intermediación crediticia de bienes inmuebles.

Por lo cual, asesores promoinmuebles está enfocada en brindar un servicio de calidad, profesional y personalizado en todas las áreas de la gestión inmobiliaria, es por ello que su visión es ser la principal referencia del sector inmobiliario, destacando por brindar un servicio integral y personalizado de alta calidad. Esforzándose por ser reconocidos como una empresa líder en innovación, implementando estrategias de comercialización y financiamiento que maximicen la rentabilidad y seguridad de los activos inmobiliarios de sus nuestros clientes. Con un equipo altamente calificado y comprometido con la excelencia y el servicio, consolidando así una reputación de confianza y éxito.

Sin embargo, el aspecto central de este informe es ¿Cuáles son las estrategias y medidas necesarias para la implementación del cumplimiento normativo y de confidencialidad en el sector inmobiliario?

Esta pregunta nace de la necesidad de saber cuáles son las estrategias y medidas que debe tener una empresa del sector inmobiliaria para implementar y adoptar un cumplimiento legal y de confidencialidad, el cual es uno de los principales objetivos que debe garantizar una organización que se refiere a las medidas que se deben aplicar en una empresa para llevar a cabo sus

Prácticas y operaciones que están en conformidad con las leyes, regulaciones y normativas vigentes en el país o industria en la que opera.

Es importante que resaltar que el cumplimiento normativo y de confidencialidad es esencial para las empresas por varias razones.

En primera instancia el cumplimiento normativo permite a las empresas evitar multas y sanciones económicas que pueden resultar de no cumplir con las leyes y regulaciones. Esto ayuda a proteger la reputación y solidez financiera de la empresa. Y

En segundo lugar, contribuye a mantener un ambiente de negocio ético y transparente. Al seguir todas las reglas y regulaciones pertinentes tanto para su estructura organizacional como para sus colaboradores.

Así mismos el objetivo principal de este informe es determinar un plan de trabajo el cual contenga la normativa legal y de confidencialidad vigente, a través de la adopción de estrategias y medidas que permitan identificar, evaluar y garantizar el cumplimiento normativo de la organización, actuando conforme a la ley y las regulaciones a las que están sometidas.

Metodología de la búsqueda

Este informe final se desarrolló de manera cualitativa ya que se recopila información explicando las estrategias, medidas e implementaciones que debe tener una empresa para el cumplimiento legal y de confidencialidad de acuerdo a la normativa establecida en la ley 1581 de 2012, esta protección de datos aplica en Colombia tanto para personas naturales y jurídicas esto significa que no importa el tamaño de la empresa, la ley aplica para todos por igual dependiendo la confidencialidad de datos de cada empresa, es importante proteger la información ya que esto puede ser muy riesgoso para las organizaciones por suplantación de identidad, hackeo o pérdida de información ,terceras personas pueden utilizar la información, pérdida de credibilidad con clientes y proveedores.

A partir de esta implementación hay que tener en cuenta que si no se cumple con esta protección de datos la empresa puede conllevar a multas millonarias dependiendo el total de ingresos anuales con que disponga la empresa puede ir desde 0.1% hasta el 5% (Ordoñez, 2024).

No obstante, tanto el cumplimiento legal como de confidencialidad es muy importante para las empresas hoy en día, dado que todas las organizaciones deben cumplir con sus obligaciones tributarias y tener un marco normativo actualizado y vigente que les permita actuar con mayor rigor.

Sustentación teórica de la pregunta

En la actualidad las cláusulas de confidencialidad son instrumentos claves para que una compañía pueda resguardar jurídicamente su información más sensible ante filtraciones o robos. Por lo tanto, la obligación a la confidencialidad no está explícitamente regulada en el Estatuto de los Trabajadores, aunque se entiende que deriva del deber de buena fe.

“Las cláusulas de confidencialidad en los contratos de los empleados es una herramienta legal a disposición de las compañías para proteger y salvaguardar jurídicamente su información más relevante, tendiendo como finalidad que los empleados hagan un uso responsable de ella y protejan estos datos mientras exista una relación laboral con la organización.” (Abascal, 2024)

Por tal motivo, dichas disposiciones son aplicadas en cargos que manejen información sensible de la empresa, como son los grandes ejecutivos, sin embargo, estas también pueden ser aplicadas a cualquier tipo de trabajador.

No obstante, para evitar que la información confidencial se divulgue una vez acabe esta vinculación, la cláusula de confidencialidad puede estipular un período de tiempo posterior al fin de la relación laboral durante el cual no se podrá difundir ninguna información clave.

Por lo cual la inserción de estas cláusulas es opcional. La obligación a la confidencialidad por parte del empleado, aunque no está contemplada expresamente, se entiende incluida en el artículo 5 del estatuto de los trabajadores, concretamente, en su punto a): “cumplir con las obligaciones concretas de su puesto de trabajo, de conformidad con las reglas de la buena fe y diligencia”. (Abascal, 2024)

Mientras que el cumplimiento normativo es un conjunto de herramientas que tiene como objeto certificar que la compañía este cumpliendo con todas las normas y leyes correspondientes a su actividad, teniendo en cuenta tanto las leyes nacionales como internacionales y demás actualizaciones pertinentes, teniendo un papel muy importante hoy en día para todas las organizaciones el cual les ayuda para cumplir con todo el eje normativo y les permite no caer en sanciones y seguir promoviendo una seguridad a sus consumidores.

Acciones y procesos de un cumplimiento normativo

El cumplimiento legal y normativo es una parte fundamental de cualquier empresa, ya que asegura el cumplimiento de todas las leyes y regulaciones aplicables. Esto puede incorporar leyes laborales, fiscales, de garantía y salubridad en el trabajo, entre otras.

Estrategias para la implementación del cumplimiento normativo:

A continuación, se relacionan algunas estrategias que se pueden adoptar en una empresa para implementar el cumplimiento normativo

- **Identificar y analizar los diferentes riesgos asociados al cumplimiento** a los que está incurriendo la empresa e implementar una matriz, la cual establezca un control interno de sus riesgos.
- **Definir los protocolos de actuación**, en este caso todos los trabajadores deberán tener presente las situaciones que puedan acarrear a la empresa a cometer irregularidades,
- **Elaborar el código ético organizacional**. se debe tener clara la normatividad que rige a la empresa como los valores con los que la organización se identifica.
- **Definir las sanciones a aplicar** conocer la normalidad para identificar la gravedad de las sanciones.
- **Establecer la línea ética o el canal de denuncias interno** implementando un canal de control en el cual permita la participación de todo el personal.

- **Desarrollar programas de formación y capacitación** Impartir capacitaciones periódicas a todo el personal sobre las leyes, reglamentos y normas aplicables al sector inmobiliario. Esto incluye leyes de protección al consumidor, regulaciones urbanísticas, normas contables y fiscales, entre otras.
- **Realizar seguimiento constante y auditorías al plan** el cual contenga auditorías internas periódicas para la revisión y cumplimiento de las normas y detectar posibles desviaciones.
- **Tecnología:** Utilizar herramientas tecnológicas para automatizar procesos, gestionar documentos y facilitar el cumplimiento normativo.

Consecuencias de no cumplir con la normativa en una empresa

- **Sanción económica:** las entidades competentes están en la obligación de imponer las sanciones adecuadas a todas las empresas que no cumplan con la normatividad vigente.
- **Pérdida de confianza de clientes y proveedores:** al no cumplir con la normativa las empresas incurren al riesgo de perder la confianza de sus clientes y del comercio mercantil el cual afectaría tanto su marca como su rentabilidad.
- **Reputación:** el no tener un cumplimiento normativo deriva a la compañía una pérdida de credibilidad antes sus seguidores y el mercado.
- **Problemas legales:** se pueden presentar problemas como sanciones, demandas y procesos judiciales.
- **Pérdida de trabajadores:** al incurrir con la normalidad los colaboradores podrán perder la confianza hacia la empresa, el cual afectaría en la contratación de nuevo personal.

Beneficios de implementar estas medidas

- **Procesos eficaces:** las estrategias o prácticas, estas se encargan de verificar los procesos de la compañía, por el cual podemos identificar los inconvenientes y así poder implementar mejoras que ayuden a tener un proceso interno más rápido y eficiente.
- **Reducción de Riesgos:** permite que la compañía establezca una serie de controles que favorezcan la regulación de malas prácticas y al mismo tiempo pueda reducir conductas ilícitas.
- **Reducción de Costos:** la disminución y control de riesgos en una organización, nos permite establecer un buen manejo financiero, el cual nos ayuda a prevenir multas y sanciones como a conocer las normas que debemos aplicar.
- **Confianza y Productividad de los colaboradores:** un buen Plan de Cumplimiento, involucra a todos los colaboradores de una empresa los cuales deberán tener concientización y participación de las buenas prácticas empresariales, sobre todo, en la transparencia, lo que mejora la confianza y el rendimiento de toda la organización.
- **Competitividad en el Mercado:** al tener un mecanismo de control estable podemos analizar los riesgos que presenta la empresa, por ende establece nuevas oportunidades de crecimiento e inversión las cuales nos posibilita para tener una mayor perdurabilidad en el mercado.
- **Mejor Imagen y Reputación de la Empresa:** nos ayuda a aumentar la imagen y reputación de tu empresa, por lo cual nos da más credibilidad hacia nuestros terceros.

Marco legal

En Colombia, existe un reglamento que rige a las inmobiliarias llamada la ley 820 de 2003, que cobija tanto al arrendador como al arrendatario durante un proceso de alquiler. Así mismo exige ciertos parámetros como por ejemplo, cumplir con un registro en la Cámara de Comercio como una empresa.

Además, que este sector está vigilado por varias autoridades, como lo son: ASOINCOI (Asociación de Inmobiliarios Colombianos Independientes), Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, FEDELONJAS, Corporación Lonja de Propiedad Raíz Peritazgos y Avalúos Distrito Capital, Cámara de la Propiedad Raíz, etc.

Marco legal para avalúos

- **Ley 1673 del 19 de Julio de 2013:** Tiene como objetivo establecer las responsabilidades que deben incurrir los evaluadores. (Ley 1673 de 2013 - Gestor Normativo., s.f.)
- **Decreto 556 de 2014:** Reglamenta la actividad del evaluador la cual destaca la transparencia y la equidad entre personas. (Decreto 556 de 2014 - Gestor normativo., s.f.)
- **Decreto 1420 de 1998:** determina los criterios del valor comercial de los inmuebles. (Decreto 1420 de 1998 - Gestor normativo., s.f.)

- **“Resolución 762 de 1998:** Por la cual se establece la metodología para la realización de los avalúos ordenados por la Ley 388 de 1997”. (Resolucion 762 de 1998 Instituto Geografico Agustin Codazzi - IGAC., s.f.)
- **Artículo 50 de la Ley 546 de 1999:** Determina las normas en materia de vivienda en cuanto su financiación. (Ley 546 de 1999 - Gestor normativo., s.f.)
- **“Decreto 422 de 2000:** Establece los criterios a los que deben sujetarse los valuadores para determinar el valor comercial de los inmuebles y los datos mínimos que deben contener los informes finales”. (Decreto 422 de 2000 - Gestor normativo., s.f.)
- **“Decreto 466 de 2000:** Fija los valores de los honorarios para realización de avalúos de inmuebles urbanos y rurales,”. (Ley de Vivienda) relacionados con créditos hipotecarios.

Marco legal para corretaje

- **“Decreto 410 de 1971 artículos 1340 al 1346 (código de comercio):** Referencias generales del corretaje y los alcances vinculantes contractuales entre las partes.” (Avalúo fiscal / Lonja de propiedad raíz - Peritazgos y avalúos d. c., s.f.)

Marco legal para arrendamiento y administración de inmuebles.

- **Ley 820 de 2003:** Dictamina el régimen de arrendamiento de vivienda urbana.. (Ley 820 de 2003 - Gestor Normativo., s.f.)
- **Decreto 3130 de 2003:** “Aplicable a los contratos celebrados para el arrendamiento de vivienda urbana, teniendo en cuenta aspectos como el pago de los servicios públicos, contrato de arrendamiento, depósitos y otros aspectos referentes al arrendamiento de este tipo de inmuebles”. (Decreto 3130 de 2003 - Gestor normativo., s.f.)
- **“Decreto 1789 de 2004:** Por el cual se establecen disposiciones en relación con las sociedades especializadas en arrendamiento”. (Decreto 1789 de 2004 - Gestor normativo., s.f.)
- **“Decreto 2223 de 1996:** Por el cual se señalan normas que garantizan la participación activa de la comunidad en el cumplimiento de los compromisos del pacto social de productividad, precios y salarios”. (Decreto 2223 de 1996 - Gestor normativo., s.f.)
- **“Ley 242 de 1995:** Esta ley modifica las normas legales que tienen en cuenta el comportamiento pasado del Índice de Precios al Consumidor como factor de reajuste de multas, valores catastrales, rangos, cuantías y cánones”. (Ley 242 de 1995 - Gestor Normativo., s.f.)
- **“Ley 56 de 1985:** dictamina las normas sobre arrendamiento de vivienda urbana y otras disposiciones”. (Ley 56 de 1985 - Gestor Normativo., s.f.)
- **“Código de Comercio Decreto 410 de 1971:** Que regula todo lo concerniente con establecimientos de comercio y su protección legal”. (Decreto 410 de 1971 - Gestor normativo., s.f.)

- **“Ley 675 del 2010:** Rige el tema de copropiedades y propiedad horizontal”. (Ley 675 de 2001 Congreso de la Republica de Colombia., s.f.)

Reglamento europeo para las Inmobiliarias

El GDPR o Reglamento General de Protección de Datos es una normativa que determina como las compañías debe de regir sus reglas tanto para manejar como asegurar los datos personales de sus colaboradores, teniendo la disposición de conceder la privacidad y eliminación de sus datos.

Para las inmobiliarias, tener conocimiento sobre el GDPR es importante, ya que sus clientes confían en estos para salvaguardar sus datos personales como financieros, por ende el sector inmobiliario debe tener en cuenta las reglas de privacidad y seguridad que exige dichas normas.

El Reglamento general de protección de datos ofrece distintas herramientas a las autoridades de protección de datos (APD), como lo son:

- **posible infracción:** por ejemplo, se puede lanzar una advertencia,
- **infracción:** las posibilidades incluyen un apercibimiento, una prohibición temporal o definitiva del tratamiento y una multa de hasta 20 millones de euros o un 4 % del volumen de negocio total anual mundial.

Medidas para Garantizar la Confidencialidad:

- **Política de confidencialidad:** Establecer una política de confidencialidad clara y detallada que defina la información confidencial, los responsables de su manejo y las sanciones por su incumplimiento.
- **Acceso restringido:** Limitar al ingreso de la información confidencial a aquellos empleados que lo requieran para el desempeño de sus funciones.
- **Cifrado de datos:** Proteger la información confidencial mediante el cifrado de datos, especialmente cuando se almacena o transmite de forma electrónica.
- **Contratos de confidencialidad:** Exigir a los colaboradores, proveedores y clientes la firma de contratos de confidencialidad para garantizar la protección de la información.
- **Sensibilización del personal:** Concientizar al personal sobre la importancia de mantener la confidencialidad de la información y las consecuencias de su divulgación.

Ejemplos Específicos para el Sector Inmobiliario:

- **Ley de protección de datos:** Asegurar el cumplimiento de la ley de protección de datos al manejar información personal de clientes y colaboradores.
- **Normas urbanísticas:** Verificar que las propiedades cumplan con las normas urbanísticas y ambientales.
- **Contratos de compraventa:** Elaborar contratos claros y completos que reflejen las condiciones de la transacción y protejan los intereses de todas las partes.
- **Prevención de lavado de dinero:** Implementar medidas para prevenir el lavado de dinero y el financiamiento del terrorismo.

Conclusiones

De acuerdo a lo investigado en este informe, se puede destacar lo más relevante para que la empresa adopte estrategias y medidas para la implementación del cumplimiento legal y de confidencialidad, ya que dichos cumplimientos garantizan la ejecución correcta de las leyes, reglamentos, normas, prácticas éticas, políticas internas y los alcances que tenga la organización frente a sus empleados, contratistas y socios.

Además de obtener una serie de beneficios significativos los cuales harán que la empresa sea una organización estable, sólida y sustentable. Permitiendo regular las actividades de control interno de la compañía como también la protección y privacidad de sus datos.

Referencias

- Abascal, J. (2024). Cláusulas de confidencialidad en los contratos de trabajo. ROCA JUNYENT, <https://www.rocajunyent.com/es/blog/post/clausulas-de-confidencialidad-en-los-contratos-de-trabajo>.
- Avalúo fiscal / Lonja de propiedad raíz - Peritazgos y avalúos d. c. (s.f.). Obtenido de <https://www.lonjadepropiedadraiz.com.co/web/avaluo-fiscal>
- Decreto 1420 de 1998 - Gestor normativo. (s.f.). Obtenido de Función Pública.: <https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=1508>
- Decreto 1789 de 2004 - Gestor normativo. (s.f.). Obtenido de Fundacion publica: <https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=13900>
- Decreto 2223 de 1996 - Gestor normativo. (s.f.). Obtenido de Fundacion publica: <https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=1534>
- Decreto 3130 de 2003 - Gestor normativo. (s.f.). Obtenido de Fundacion publica: <https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=10482>
- Decreto 410 de 1971 - Gestor normativo. (s.f.). Obtenido de Fundacion publica: <https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=41102>
- Decreto 422 de 2000 - Gestor normativo. (s.f.). Obtenido de Fundacion Publica: <https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=6010>
- Decreto 556 de 2014 - Gestor normativo. (s.f.). Obtenido de Función Pública.: <https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=57020>
- Ley 1673 de 2013 - Gestor Normativo. (s.f.). Obtenido de Función Pública.: <https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=53881>
- Ley 242 de 1995 - Gestor Normativo. (s.f.). Obtenido de Fundacion publica: <https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=6078>
- Ley 546 de 1999 - Gestor normativo. (s.f.). Obtenido de Función Pública.: <https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=180>
- Ley 56 de 1985 - Gestor Normativo. (s.f.). Obtenido de Fundacion publica: <https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=278>
- Ley 820 de 2003 - Gestor Normativo. (s.f.). Obtenido de Funcion publica: <https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=8738>

Ordoñez, O. (mayo de 27 de 2024). ¿Cuáles son las consecuencias de Incumplir la Protección de Datos Personales en Colombia y Ecuador? Obtenido de Blog de Privacidad, Seguridad y Compliance.: <https://dataprotected.com.co/blog-proteccion-de-datos/preguntas-frecuentes-faq/cuales-son-las-consecuencias-de-incumplir-la-proteccion-de-datos-personales-en-colombia-y-ecuador/>

Resolucion 762 de 1998 Instituto Geografico Agustin Codazzi - IGAC. (s.f.). Obtenido de <https://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=6368>

Cortes, D. (2024b, marzo 1). ¿Qué es el cumplimiento normativo en una empresa? | 2024. Maestrías y MBA. <https://www.cesuma.mx/blog/que-es-el-cumplimiento-normativo-en-una-empresa.html#:~:text=El%20cumplimiento%20normativo%20en%20una%20empresa%20es%20el%20conjunto%20de,regulaciones%20aplicables%20a%20su%20actividad.Tech> nologies, V. (s. f.-b). Navigating Regulatory Compliance: What You Need to Know. <https://www.veritas.com/es/mx/information-center/regulatory-compliance>