



**UNIVERSIDAD ESAN
FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS SOCIALES
CARRERA DE DERECHO CORPORATIVO**

La fundamentación e implementación de un programa de *Compliance* ambiental en el rubro inmobiliario: Perspectiva jurídica de la protección de los aspectos ambientales

Trabajo de Suficiencia Profesional presentado en satisfacción parcial de los requerimientos para optar el Título Profesional de Abogado

AUTORES:

GARAY OSORIO Kelly Ingrid

GUTIERREZ ROMERO Stefany Geraldine

ASESOR:

San Martín Villaverde, Diego

ORCID N°

0000-0002-0541-3758

Octubre,2024

INFORME DE ORIGINALIDAD

2%

INDICE DE SIMILITUD

2%

FUENTES DE INTERNET

1%

PUBLICACIONES

1%

TRABAJOS DEL ESTUDIANTE

FUENTES PRIMARIAS

1

Leonel Lara Serna, Octavio Ruíz Méndez. "La importancia de implementar un programa de compliance ambiental en las empresas", Horizontes de la Contaduría en las Ciencias Sociales, 2021

Publicación

1%

2

Submitted to ESIC Business & Marketing School

Trabajo del estudiante

1%

3

repositorio.usmp.edu.pe

Fuente de Internet

1%

4

roderic.uv.es

Fuente de Internet

1%

Excluir citas

Activo

Excluir coincidencias < 1%

Excluir bibliografía

Activo

ÍNDICE DE CONTENIDOS

RESUMEN	3
ABSTRACT	4
CAPÍTULO I: INTRODUCCIÓN	5
1.1. DESCRIPCIÓN DE LA REALIDAD PROBLEMÁTICA	5
1.2. PROBLEMAS DE INVESTIGACIÓN	6
1.2.1. Problema general	6
1.2.2. Problemas específicos	6
1.3. OBJETIVOS DE INVESTIGACIÓN	6
1.3.1. Objetivo general	7
1.3.2. Objetivos específicos	7
1.4. JUSTIFICACIÓN DE LA INVESTIGACIÓN	7
1.5. HIPÓTESIS	8
1.5.1. Hipótesis general	8
1.5.2. Hipótesis específicas	9
1.6 MARCO METODOLÓGICO	9
CAPÍTULO II: MARCO TEÓRICO	11
2.1. COMPLIANCE AMBIENTAL EN LAS EMPRESAS	11
2.1.1 Programa de Compliance en las empresas	11
2.1.2. Compliance ambiental	14
2.1.2.1 Cómo crear un modelo de compliance ambiental	15
2.1.3 Elementos básicos de un programa de Compliance ambiental	17
2.1.4 Objetivos y beneficios de la implementación de un programa de Compliance ambiental	22
2.2 EL PROGRAMA DE COMPLIANCE AMBIENTAL COMO CULTURA ORGANIZACIONAL EN EL RUBRO INMOBILIARIO.	24
2.2.1. Principales problemas de índole ambiental que presenta el rubro inmobiliario	25
2.2.2. Rol y responsabilidades del Oficial de cumplimiento o <i>Compliance Officer</i>	31
2.2.3. Sistema de certificaciones ambientales: EDGE & LEED	33
2.2.3.1 Certificado Excellence in Design for Greater Efficiencies - EDGE	33

2.2.3.2 Certificado Leadership in Energy & Environmental Design- LEED	35
2.2.3.3 Diferencias entre Certificados EDGE y LEED	36
2.2.3.4 Criterios determinantes para la implementación de un programa de compliance ambiental en el rubro inmobiliario	38
CAPÍTULO III: ANÁLISIS DE LA NORMATIVA REFERENTE AL COMPLIANCE AMBIENTAL EN LAS EMPRESAS DEL RUBRO INMOBILIARIO	42
3.1. La regulación de un programa de compliance en el ordenamiento peruano	42
3.2. La legislación ambiental y buenas prácticas ambientales de las empresas en el rubro inmobiliario	43
3.3. Ley del Sistema Nacional de Evaluación de Impacto Ambiental Ley N° 27446 y su Reglamento aprobado mediante Decreto Supremo N° 019-2009-MINAM	47
3.4 Las medidas administrativas orientadas a mitigar daños ambientales	48
CAPÍTULO IV: CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES	51
4.1. CONCLUSIONES	51
4.2. RECOMENDACIONES	52
BIBLIOGRAFÍA	54
ANEXOS	59
ANEXO 1: MATRIZ DE CONSISTENCIA	59

RESUMEN

El propósito del presente trabajo es fundamentar desde un punto de vista jurídica la relevancia de la implementación de un programa de cumplimiento ambiental en el rubro inmobiliario. Para sostener esto, nos centraremos en los siguientes objetivos: Identificar los principales problemas de índole ambiental que presenta el sector inmobiliario; analizar la relevancia y los fundamentos de las certificaciones ambientales; y establecer la relación que existe entre las certificaciones ambientales y el *Compliance* ambiental, así como del rol del oficial de cumplimiento en la gestión de riesgos ambientales, basado en la normativa ambiental. Es así que concretamos que la regulación vigente sobre buenas prácticas ambientales de las empresas del rubro inmobiliario en un contexto de *Compliance* ambiental se presenta como un medio eficiente para la detección, mitigación y prevención de los riesgos ambientales, asentando las bases para mejorar la sostenibilidad de los proyectos inmobiliarios, considerando, además, el esencial rol del oficial de cumplimiento en la gestión y supervisión de dichos programas, a fin de garantizar una mejor preservación del ambiente.

Palabras clave: certificaciones ambientales *Compliance* ambiental, gestión de riesgos ambientales, oficial de cumplimiento, rubro inmobiliario.

ABSTRACT

The purpose of this research is to substantiate from a legal point of view the relevance of the implementation of an environmental compliance program in the real estate sector. To support this, we will focus on the following objectives: Identify the main environmental problems that the real estate sector presents; analyze the relevance and foundations of environmental certifications; and establish the relationship that exists between environmental certifications and environmental compliance, as well as the role of the compliance officer in environmental risk management, based on environmental regulations. Consequently, we have established that the current regulations on good environmental practices of companies in the real estate sector in the context of environmental compliance are presented as an efficient means for the detection, mitigation and prevention of environmental risks, laying the foundations for improving the sustainability of real estate projects, also considering the essential role of the compliance officer in the management and supervision of such programs, in order to guarantee better preservation of the environment.

Keywords: compliance officer, environmental certifications, environmental compliance, environmental risk management, real estate sector.

CAPÍTULO I: INTRODUCCIÓN

1.1. DESCRIPCIÓN DE LA REALIDAD PROBLEMÁTICA

El sector inmobiliario es uno de los principales motores de la economía a nivel global, impulsado por el gran crecimiento de la construcción de viviendas, oficinas y espacios comerciales. Sin embargo, este sector también es uno de los más contaminantes, conforme a las Naciones Unidas, se concluyó que este rubro fue el causante de más del 34% del uso energético y de un aproximado del 37% de las emisiones de CO² relacionadas a la energía y sus las operaciones¹ que están asociadas a estas.

La expansión urbana implica la intervención directa en ecosistemas naturales, la producción de grandes dimensiones de residuos sólidos causados por la construcción y demolición, y el uso intensivo de recursos como agua y energía. Adicionalmente, las emisiones de CO₂ asociadas a los materiales utilizados y al proceso constructivo, junto con la falta de planes de reciclaje o reutilización de desechos, contribuyen a la huella ambiental del rubro.

A pesar de que Perú cuenta con un marco normativo ambiental, como la Ley General del Ambiente y diversas regulaciones sectoriales que buscan mitigar los impactos negativos, la implementación efectiva de estas normativas sigue siendo un reto en el sector inmobiliario.

En la práctica, las empresas inmobiliarias suelen priorizar el retorno sobre la inversión, enfocándose en reducir costos y maximizar beneficios en plazos ajustados, lo que muchas veces resulta en el descuido de la sostenibilidad y el cumplimiento de los estándares ambientales.

El *compliance* ambiental, entendido como diversas políticas, procesos y mecanismos orientados a impulsar, orientar y fomentar que la empresa cumpla con la normativa ambiental vigente, no es una práctica común en este sector.

¹ Naciones Unidas. "El impacto ambiental de las ciudades: más del 70% de las emisiones globales de CO₂ provienen de zonas urbanas." Noticias ONU, 17 de noviembre de 2022. <https://news.un.org/es/story/2022/11/1516722>.

Las empresas suelen limitar su enfoque a aspectos legales mínimos para evitar la imposición de sanciones por retrasos en la entrega de proyectos o incumplimientos contractuales, dejando de lado la implementación de estrategias más holísticas y preventivas que promuevan una mayor responsabilidad ambiental.

Este escenario evidencia una falta de conciencia ambiental en el sector inmobiliario. Los actores clave tienden a minimizar la importancia del cumplimiento ambiental, percibiéndolo más como un obstáculo para la rapidez y eficiencia del proyecto que como una oportunidad para contribuir a la sostenibilidad.

En este contexto, la ausencia de un enfoque de *compliance* ambiental robusto agrava los riesgos ambientales y sociales asociados a la actividad inmobiliaria.

1.2. PROBLEMAS DE INVESTIGACIÓN

1.2.1. Problema general

- ¿Qué criterios son determinantes para la implementación de un programa de *compliance* ambiental en el rubro inmobiliario?

1.2.2. Problemas específicos

- ¿Cuáles son los principales problemas de índole ambiental que presenta el rubro inmobiliario?
- ¿Cuál es la relevancia y fundamentación de las certificaciones en el rubro inmobiliario?
- ¿Cómo se relacionan las certificaciones con el *compliance* ambiental y el rol del oficial de cumplimiento en el rubro inmobiliario?

1.3. OBJETIVOS DE INVESTIGACIÓN

1.3.1. Objetivo general

- Determinar los criterios para la implementación de un programa de *compliance* ambiental en el sector inmobiliario, considerando las normativas ambientales, las certificaciones y el rol del oficial de cumplimiento.

1.3.2. Objetivos específicos

- Identificar los principales problemas de índole ambiental que presenta el rubro inmobiliario.
- Analizar la importancia y los fundamentos de las certificaciones ambientales en el sector inmobiliario.
- Concretar la relación entre las certificaciones ambientales y el *compliance* ambiental, así como el papel del oficial de cumplimiento en la gestión de riesgos ambientales dentro del rubro inmobiliario de tal manera que ejecute un medio de prevención pertinente.

1.4. JUSTIFICACIÓN DE LA INVESTIGACIÓN

Actualmente, el sector inmobiliario es un pilar en crecimiento de la actividad económica mundial. Por ello, como es lógico, el impacto que tiene este sector en el ambiente es de gran magnitud.

Considerando el hecho de que, en diversas ciudades del país y alrededor del mundo, el desarrollo de proyectos inmobiliarios es cada vez mayor y pese a que los permisos municipales y ambientales son mínimos, muchas empresas inmobiliarias no consideran criterios de sostenibilidad ambiental.

Si bien es cierto que, implementar estas medidas de cuidado ambiental implica una alta inversión para las inmobiliarias, tomando en cuenta que se busca priorizar la rentabilidad y agilizar la construcción de los proyectos, de igual modo será necesario que el sector inmobiliario comprenda que no tener conciencia sobre las posibles consecuencias ambientales y jurídicas, propias de su actividad económica, tales como, el uso excesivo del agua, la forma cómo se gestiona los residuos de construcción, la contaminación sonora, entre otros; pues ello afecta la salud y estilo de vida de la sociedad.

Durante las últimas décadas, las empresas, no sólo se han limitado a la creación de bienes y servicios, sino que sus acciones se han centrado en responder principalmente a las necesidades y problemáticas de los clientes, en donde se busca diseñar soluciones eficientes propios de la época, de cara al futuro.

En este contexto, es muy importante la incorporación de un programa *compliance* ambiental, ya que permite a las empresas del rubro inmobiliario desarrollar sus actividades económicas conforme a la normativa y compromisos ambientales. Esta implementación les permite que sea más sencillo la previsión de riesgos y la gestión de operaciones. Asimismo, afianza la imagen de la empresa, permitiendo se posicionar en el mercado e impulsando su aceptación dentro de la sociedad.

Por tal razón, este trabajo de investigación busca determinar los criterios para concretar un programa de cumplimiento de índole ambiental, fundamentado en la normativa y las certificaciones ambientales como mecanismo eficiente en la detección, mitigación y prevención de los riesgos ambientales en el rubro inmobiliario. Además, desarrollar el necesario rol ⁴ del oficial de cumplimiento en la gestión y supervisión de dichos programas.

Entonces, conforme se desarrolle una conciencia ambiental más amplia se tomarán mayores medidas sostenibles a beneficio para la conservación del medio ambiente.

Podemos afirmar que el rubro inmobiliario se está logrando este fin, a través de la construcción de proyectos inmobiliarios eco amigables para enfocarse en solucionar ciertos problemas o necesidades tales como disminuir el calor urbano y el nivel del carbono en la ciudad. Estas edificaciones eco amigables son diseñadas a fin de desarrollar y otorgar beneficios ambientales, sociales y económicos a la sociedad.

1.5. HIPÓTESIS

1.5.1. Hipótesis general

- La implementación de un programa de *compliance* ambiental, fundamentado en certificaciones ambientales, coadyuvaría en la detección, mitigación y prevención de los riesgos ambientales en el sector inmobiliario y sentaría las bases para

mejorar la sostenibilidad de los proyectos considerando, además, el necesario rol del oficial de cumplimiento en la gestión y supervisión de dichos programas.

1.5.2. Hipótesis específicas

- Los principales problemas ambientales en el rubro inmobiliario están relacionados por la falta de planificación urbana sostenible y el incumplimiento de instrumentos de gestión ambiental y normativas de índole municipal y/o de alcance nacional, lo que incrementa los riesgos de impactos negativos al medio ambiente.
- Las certificaciones ambientales en el sector inmobiliario son fundamentales para promover la construcción sostenible, ya que impulsan la eficiencia energética, el uso responsable de recursos y el cumplimiento normativo, además de mejorar la percepción de responsabilidad social corporativa.
- Existe una relación directa entre la implementación de certificaciones ambientales y el éxito de los programas de *compliance* ambiental, donde el oficial de cumplimiento juega un rol clave en cuanto a la identificación de los riesgos ambientales y el cumplimiento de las normativas vigentes.

1.6. MARCO METODOLÓGICO

El presente trabajo de investigación se ha desarrollado con un enfoque teórico-dogmático, en donde desde una visión jurídica se busca fundamentar la importancia de una eficiente implementación de un programa de cumplimiento ambiental en las empresas del sector inmobiliario.

A través de este trabajo se ha incorporado diversa doctrina e investigaciones que versan sobre el tema que estamos abordando. Igualmente, se ha desarrollado otros objetivos, tales como las principales problemáticas que presenta el rubro inmobiliario, exponer la relevancia y los fundamentos de las certificaciones ambientales, el papel de las mismas, así como del rol del oficial de cumplimiento en la gestión de riesgos ambientales. Asimismo, se busca complementar el presente trabajo con una debida revisión y análisis de la legislación nacional. Todo lo descrito anteriormente tiene como objetivo lograr y asegurar un marco teórico consistente y fundamentada.

Entonces el presente trabajo busca desarrollar las buenas prácticas ambientales de las empresas del rubro inmobiliario en un marco de Compliance ambiental como herramienta eficiente para la detección, mitigación y prevención de los riesgos ambientales, buscando garantizar el debido cuidado del ambiente al lograr la sostenibilidad de los proyectos inmobiliarios.

CAPÍTULO II: MARCO TEÓRICO

2.1. COMPLIANCE AMBIENTAL EN LAS EMPRESAS

2.1.1. *Compliance* en las empresas

Compliance, en español se traduce como “cumplimiento normativo”. El término *compliance* surgió en Estados Unidos a principio de los ochenta, al ocasionarse grandes escándalos financieros, en donde estuvieron involucradas empresas de gran envergadura, relacionado en materia de corrupción que contravengan a la libre competencia en el rubro financiero.²

El Comité de Supervisión Bancaria de Basilea en el año 2005, precisó que el *compliance* consiste en el perjuicio en el que una empresa puede ser receptora de multas, pérdidas financieras, afectando su buena imagen o sanciones a consecuencia de la falta de cumplimiento de regulaciones, normativa o códigos de conducta concernientes al propio giro de sus actividades económicas. En el presente, suele ser un tema de actualidad, que surge como respuesta a las modificaciones que surgieron en torno a la regulación del cumplimiento de la actividad empresarial.³

Tanto al cumplimiento obligatorio de la normativa por parte de la empresa en función a la regulación propia de su actividad, así como a las que, por decisión propia, cumplan de forma voluntaria los compromisos establecidos por la organización, se les denomina obligaciones de cumplimiento y se establecen en el momento en que la alta gerencia de una sociedad jurídica establezca que acciones serán gestionadas.⁴

² Alcalde Peñalver, E., & Santamaría Urbieto, A. (2019). ¿Compliance o cumplimiento normativo? Estudio de corpus con fines profesionales y didácticos en la prensa española. *Revista de Lingüística y Lenguas Aplicadas*, 14(1), 19. <https://doi.org/10.4995/rlyla.2019.10948>

³ UNIR. 2024. ¿Qué es el compliance en una empresa y qué tipos existen? <https://www.unir.net/revista/derecho/que-es-compliance-empresa/#:~:text=El%20t%C3%A9rmino%20compliance%2C%20que%20se%20estricto%20cumplimiento%20de%20la%20legalidad.>

⁴ Organización Internacional de Normalización (2021). *Sistemas de gestión de la conformidad -Requisitos con orientación para su uso- (ISO 37301: 2021)*. <https://www.iso.org/obp/ui/#iso:std:iso:37301:ed-1:v1:es>

Al llevar a cabo ¹ un programa de compliance en una organización, se puede dividir entre aspectos genéricos y específicos.

Respecto a un aspecto genérico se basa en un ámbito regulatorio global que establece la norma ISO 19600, determinada como las buenas prácticas a fin de implementar el programa de cumplimiento normativo en cualquier organización.

Por otro lado, en cuanto a un enfoque específico de cumplimiento normativo albergan diversos ámbitos jurídicos específicas, tales como⁵:

- *Compliance* o cumplimiento normativo en materia penal;
- *Compliance* o cumplimiento normativo en materia corporativa;
- *Compliance* o cumplimiento normativo en materia medioambiental;
- *Compliance* o cumplimiento normativo para la prevención de riesgos de índole laboral;
- *Compliance* o cumplimiento normativo en programas para anticorrupción;
- *Compliance* o cumplimiento normativo en materia de salud pública;
- *Compliance* o cumplimiento normativo en materia tributaria.

Cabe mencionar que las sociedades cuentan a su disponibilidad de una elevada cuantía de normativa en varios aspectos y/o áreas de cumplimiento. Entre ellos destacan lo concerniente al ámbito internacional en derechos humanos tales como:

- ² Principios rectores sobre empresas y derechos humanos adoptados por el Consejo de Derechos Humanos de las Naciones Unidas del 16 de junio del 2011.
- Pacto internacional de derechos económicos, sociales y culturales del 16 de diciembre de 1966.

⁵ UNIR. 2024. ² ¿Qué es el compliance en una empresa y qué tipos existen? <https://www.unir.net/revista/derecho/que-es-compliance-empresa/#:~:text=El%20%C3%A9rmino%20compliance%2C%20que%20se,estricto%20cumplimiento%20de%20la%20legalidad.>

- Acuerdo de París con fecha 12 de diciembre del 2015 pero entro en vigor el 4 noviembre del 2016.

Asimismo, destacan ¹ en materia de *Compliance*, los siguientes:

- ISO 31000 sobre gestión de riesgos
- ISO 19600 sobre sistemas de gestión de cumplimiento
- ISO 26000 sobre responsabilidad social
- ISO 14001 sobre gestión ambiental
- Los principios para un gobierno corporativo de la Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económico (en adelante, OECD)
- Las directrices de OECD para empresas multinacionales incluidas en la Declaración de la OECD sobre inversión internacional y empresas multinacionales
- Informes de sostenibilidad de la *Global Reporting Initiative* ⁶

Según la ISO 37301:2021, las obligaciones de cumplimiento son el fundamento para definir, desarrollar, ejecutar, conservar, evaluar y reforzar una gestión de cumplimiento. En el marco de las obligaciones jurídicas se contempla en el escenario legal externo a los tratados, convenios y protocolos. En cuanto a los compromisos voluntarios pueden comprender a los acuerdos; políticas y procedimientos; principios o códigos de práctica voluntarios; las normas propias de la organización y del sector; y compromisos voluntarios medioambientales, entre los cuales, se pueden encontrar lo concerniente al cambio climático.⁷

Asimismo, el cambio climático surge como consecuencia de la actividad humana y está perjudicando la vida en el planeta.⁸

⁶ Lara Serna, Leonel, Octavio Ruíz Méndez. 2020. “La importancia de implementar un programa de Compliance ambiental en las empresas”. *Horizontes de la Contaduría en las Ciencias Sociales*, número 13, 177-178.

⁷ Organización Internacional de Normalización ⁴. (2021). *Sistemas de gestión de la conformidad -Requisitos con orientación para su uso- (ISO 37301: 2021)*. <https://www.iso.org/obp/ui/#iso:std:iso:37301:ed-1:v1:es>

⁸ Pachauri, R. K., Meyer, L., Allen, M. R., Barros, V. R., Broome, J., Cramer, W., Boxmeer, F. (2015). Cambio climático 2014. Informe de síntesis. Contribución de los Grupos de trabajo I, II y III al Quinto Informe de Evaluación del Grupo Intergubernamental de Expertos sobre el Cambio Climático, 157. <http://www.ipcc.ch>.

La problemática del cambio climático se encuentra referido en el Objetivo de Desarrollo Sostenible N°13 (ODS13); la cual representa uno de los grandes objetivos a nivel global, incorporado en la Agenda 2030, a fin de lograr un desarrollo responsable.

De acuerdo con las Naciones Unidas, el cambio climático es uno de las tantas problemáticas más grandes y amenazantes a nivel global de nuestra era, el cual genera una repercusión de alto alcance en el siglo XXI.⁹

Por tanto, la finalidad del compliance sería impedir que la organización incurra en delitos o sanciones que pueda afectar a la empresa en distintos aspectos y a su viabilidad futura. A fin de lograr este objetivo, las empresas empezaron a desarrollar diversos sectores específicos de compliance, cuyo objetivo consiste en desarrollar los mecanismos necesarios que coadyuven el fiel cumplimiento relacionados a la regulación que concierna a las actividades económicas, en donde, en el posible escenario cuando lamentablemente no se haya podido evitar cometer el delito, la implementación del compliance puede aminorar de forma considerable las consecuencias jurídicas.¹⁰

2.1.2. Compliance ambiental

Con el objetivo de gestionar correctamente los riesgos ambientales que ocasiona cada empresa al realizar sus actividades se aplica la figura de la autorregulación. La cual agrupa ciertas medidas y normas internas aprobadas por la misma empresa. Entonces, la autorregulación se basa en el sector privado, quien define y aprueba sus propias normas internas.

Existen tres tipos de autorregulación:

⁹ PNUMA, P. de las N. U. para el M. A. (s/f). Sobre el cambio climático. <https://www.unep.org/es/node/1196>

¹⁰ UNIR. 2024. ² ¿Qué es el compliance en una empresa y qué tipos existen? <https://www.unir.net/revista/derecho/que-es-compliance-empresa/#:~:text=El%20t%C3%A9rmino%20compliance%2C%20que%20se,estricto%20cumplimiento%20de%20la%20legalidad.>

- i) **Voluntaria**, la propia empresa será quien tomará las iniciativas sin intervención del Estado.
- ii) **Regulada**, se lleva a cabo por la propia iniciativa de la empresa, pero cumpliendo los lineamientos señalados por el Estado para impulsar la autorregulación de la empresa
- iii) **Inducida**, consiste en el actuar de la empresa de forma voluntaria motivada por los incentivos del Estado con el objetivo de que incorporen a sus prácticas medidas de autorregulación.

A su vez, hay algunas formas de autorregulación voluntaria, entre las cuales figura el “*Compliance* ambiental” o programas de cumplimiento ambiental, las auditorías ambientales, las normas internas de la empresa (código de ética), los sistemas de gestión ambiental, entre otras.

En las siguientes líneas abordaremos con mayor detalle el denominado “*Compliance* ambiental”, también conocido como un programa de prevención o cumplimiento normativo en materia ambiental.

Este es un mecanismo de control interno planificado por la propia empresa, con el objeto de intentar que tanto la organización y sus integrantes se adapten al cumplimiento de la regulación ambiental y en el escenario ello no suceda de esta manera, entonces puedan percatarse de forma temprana los incumplimientos a fin de poder tomar las debidas medidas correctivas y evitar las posibles sanciones contra la empresa y/o sus directivos.

A través del *compliance* ambiental, la organización puede establecer los roles y responsabilidades de sus integrantes con el objeto de gestionar eficientemente los riesgos ambientales que pueden producir las actividades propias de la empresa.¹¹

2.1.2.1. Cómo crear un modelo de *compliance* ambiental

¹¹ Carlos Cámara de la Torre y Jorge Avendaño, *Régimen Jurídico del Daño Ambiental* (Lima: Palestra Editores, 2024), https://palestraeditores.com/wp-content/uploads/2024/03/Regimen-juridico-del-dano-ambiental_muestra-1.pdf.

El *compliance* ambiental es una forma, a través de la cual, la empresa adopta el cumplimiento normativo, pero debido a que en los últimos años la preservación del ambiente ha tomado real importancia, representa un tema fundamental para cualquier empresa.

Para elaborar un programa de *compliance* ambiental eficiente será necesario tomar en cuenta una serie de pasos:

Elaborar un análisis organizativo:

- Trazar un mapa de riesgos para puntualizar los posibles riesgos que podrían repercutir en la empresa.
- Clasificar de forma ordenada los riesgos en función a las probabilidades que puedan ocurrir y de la magnitud de los resultados que podrían conllevar.
- Determinar los mecanismos internos de la organización para el control e identificación de los riesgos ambientales.
- En cuanto a los sistemas de prevención de los posibles riesgos ambientales en una sociedad, se establecerían planes de acción que puedan mejorarlos.

Incorporación en cuanto a medidas:

- Elaborar un manual en donde contengan los lineamientos y pautas de actuación focalizadas en la preservación del medio ambiente.
- Utilizar programas de *compliance* que faciliten desarrollar el plan de manera efectiva.
- Poner operativo un sistema interno de denuncias con una estructura determinada por la organización, que faculte investigar las denuncias de forma efectiva y oportuna.
- Capacitar a los colaboradores de la empresa respecto del marco normativo ambiente y así brindar indicaciones a fin de garantizar el cumplimiento normativo.

Realizar el debido seguimiento del plan:

- Impulsar y efectuar evaluaciones periódicas para corroborar la efectividad de las medidas ejecutadas, detectar errores en la implementación del plan y buscar perfeccionarlo.¹²

2.1.3. Elementos básicos del programa de *Compliance*

Un buen programa de *compliance* demuestra su efectividad cuando luego de una apreciación de este se evidencia que cuenta con determinados elementos, los cuales resultan esenciales. La existencia de estos elementos que lo componen, en la práctica, demuestra sus fortalezas y la falta de estos nos hacen percatar sobre lo indispensable de reajustar el programa.

De acuerdo con ESG Innova Group, blog especializado en *Compliance* antisoborno, se resalta ocho elementos esenciales para lograr un programa de *Compliance* efectivo, con los cuales, no sólo se corrobora la solidez del programa, sino que nos permite alcanzar de forma apreciable el cumplimiento del requisito de mejora continua que se encuentra incluido en ISO 19600.

Dichos elementos esenciales en un programa de *compliance* cuentan con tres objetivos fundamentales, los cuales son: prevención, detección y corrección.

A continuación, abordaremos sobre los ocho aspectos fundamentales para un programa de *compliance* eficiente.

En primer lugar, presentamos los componentes de prevención, los cuales promueven una cultura de cumplimiento, velando con estas buenas prácticas a lograr evitar que hechos opuestos al cumplimiento ocurran.

1. Código de Conducta y Políticas escritas

¹² Grupo Atico34. "Compliance ambiental. ¿En qué consiste y por qué es tan importante?". Consultado el 28 de septiembre de 2024. <https://protecciondatoslopd.com/empresas/compliance/ambiental/>

En cuanto a políticas escritas albergan los objetivos y las expectativas del programa de cumplimiento. Usualmente, componen el código ético de conducta de la empresa la cual influye a los colaboradores de la organización o los que interaccionan con ella.

Asimismo, es necesario documentar cada detalle de la operación para la implementación de un programa de compliance con la finalidad de que sea efectivo. Este elemento se conducirá en base a la gobernanza, la estructura organizacional y los procedimientos para a mitigar los riesgos ante la falta de cumplimiento.

Es recomendable adjuntar toda esta información en un solo documento a fin de poder atender la auditoría o requerimiento de un organismo gubernamental. De esta manera, se simplifica el control anual de políticas y procedimientos, convirtiendo de una forma más sencilla la evaluación y actualización que se hace de manera regular.

Cabe señalar que para que las políticas sean realmente efectivas, es necesario que sean accesibles a todos los colaboradores. Es elemental que tanto el plan de cumplimiento, así como el código de ética de la empresa sean publicados en un sitio web externo, del mismo modo en una plataforma Intranet a la que todos los integrantes de esta cuenten con acceso.

2. Supervisión y Oficial de cumplimiento.

El oficial de cumplimiento desempeñará un rol superior apropiado de manera autónoma. Entre las buenas prácticas de este, se puede observar que el oficial de cumplimiento deberá informar de forma directa al CEO, gerente general o al consejo de administración.

Usualmente, es necesario que los directores realicen una correcta revisión de las competencias del *compliance officer* u oficial de cumplimiento de forma anual; asimismo, se actualice la descripción del trabajo a desempeñar para poder incorporar funciones y responsabilidades adicionales.

En este sentido, las empresas que han preferido optar por externalizar sus funciones de cumplimiento deberán razonar las ventajas y desventajas de esta decisión y determinar la

manera cómo llevarán a cabo un adecuado control y vigilancia constante del papel del oficial de cumplimiento.

Asimismo, un comité de cumplimiento normativo deberá prestarle apoyo al oficial de cumplimiento. Este comité deberá contar con sus responsabilidades bien definidas, la cual deberán asistir a reuniones como mínimo un par de veces al año y será quien asegure que cada integrante participe de forma dinámica y rindan cuentas también. En pocas palabras, será un comité de funciones de tipo multidisciplinario.

3. Formación

Para fomentar una cultura de cumplimiento eficaz, será necesario, en primer lugar, impulsar los programas educativos. Será esencial que esta formación debe incorporar capacitaciones en temas, tales como, fraude, abuso y cumplimiento general. Ello se deberá incluir e incorporar como parte del proceso para un programa de compliance, además constituye una práctica anual. Asimismo, cuenta con el respaldo de reuniones de evaluación mensual.

En segundo lugar, se encuentran los componentes de detección. Algunas veces, algunos hechos que sobrepasan la esfera de cumplimiento delimitados por la organización pueden sobrevenir. Ante este escenario, es imprescindible contar con eficientes medios para detectarlos.

4. Línea directa de informes

Es esencial que exista un medio de comunicación que posibilite la notificación de manera confidencial y de ser posible que sea anónima sobre problemáticas de cumplimiento. Asimismo, la organización puede promocionar la información necesaria acerca de la existencia, funciones y objetivo de estos canales para impulsar su utilización. Tal comunicación puede darse a través de un número de teléfono que sea gratuito, dirección o correo electrónico.

5. Monitoreo, auditoría e informes internos

Resultará imprescindible, desarrollar evaluaciones minuciosas anualmente. La evaluación de riesgos anual deberá verificarse constantemente durante el año, para asegurar la debida adaptación frente a los cambios que enfrente la empresa. Igualmente, será necesario llevar a cabo entrevistas a colaboradores clave para reconocer riesgos puntuales e inclusive para examinar cualquier reto que puede acontecer para alcanzar el cumplimiento. Estos datos permitirán utilizarse para desarrollar medidas correctivas, los cuales serán presentados ante la alta dirección y el consejo directivo.

6. No represalias y no intimidación

Este punto es muy importante para lograr un buen programa de *compliance*, pues ninguna persona participaría si existiese el temor de poder perder sus empleos por el hecho de brindar información acerca de posibles problemas. En este punto es muy necesario la participación del oficial de cumplimiento, ya que deberá trabajar conjuntamente con el área de recursos humanos, a fin de que se brinde la debida garantía de que las políticas de no represalia y no intimidación se cumplan debidamente y brindar un ambiente ideal para promover la participación.

En tercer lugar, podemos encontrar los componentes de corrección. Es importante actuar de manera oportuna ante las problemáticas de cumplimiento que puedan surgir. Será necesario actuar de forma rápida, además para que tanto los denunciantes y colaboradores en general tengan la garantía de abordar correctamente los problemas de cumplimiento.

7. Investigaciones y soluciones

Para realizar eficaces investigaciones deberán ser efectuadas por personas correctamente cualificados, quienes se encuentren capacitados para reconocer “quién”, “qué”, “cuándo”, y “cómo” de la problemática.

Será necesario que las investigaciones logren encontrar el causante que originó el problema. Asimismo, será útil hallar y corregir puntos aún vulnerables del programa. En

donde el objetivo principal será asegurarse que no surjan problemas similares de cumplimiento.

8. Políticas disciplinarias

Este punto es muy importante. Consiste en que la organización debe definir claramente las políticas disciplinarias para aplicarlas correctamente en toda persona que haya cometido alguna conducta ilegal o no ética.

Estas políticas se deberán aplicar de forma imparcial en todos los puestos y niveles de la organización, los cuales pueden ser los empleados, proveedores y directores. Entre los cuales, de darse el caso, en donde se ha comprobado el mal accionar, los directores serán sustituidos y en cuanto aquellos empleados que incurran en un mal accionar, serán despedidos.¹³

Ahora, habiendo explicado de manera general los elementos que debe contener un programa de compliance en las empresas, consideramos necesario enfocarlo y dar una breve explicación de los elementos que debería contar un programa de compliance

- (i) **Evaluación del Impacto Ambiental** respecto de los proyectos inmobiliarios a desarrollar el cual debe contener un análisis de las consecuencias potenciales en el medio ambiente, así como también la identificación de riesgos y oportunidades.
- (ii) **Cumplimiento normativo en materia ambiental**, toda vez que la inmobiliaria debe tener conocimiento respecto de las regulaciones ambientales para el cumplimiento de ellas a fin de evitar contingencias legales a futuro que puedan perjudicar la buena reputación de la sociedad.
- (iii) **Gestión de Residuos y Recursos** a consecuencia de la demolición y construcción de los proyectos inmobiliarios, es decir, elaborar estrategias para reducir residuos, así como también reciclarlas óptimamente.
- (iv) **Protección de la Biodiversidad** a fin de preservar áreas naturales.

¹³ “8 componentes de un Programa de Compliance efectivo”. *ESG Innova Group* (blog), 10 de octubre de 2019. <https://www.compliance-antisoborno.com/8-componentes-de-un-programa-de-compliance-efectivo/>

- (v) **Certificaciones y Estándares**, elaborar procesos, diseñar y construir proyectos que permitan a las desarrolladoras cumplir con los estándares requeridos para obtener certificaciones ambientales que puedan respaldar la sostenibilidad y concientización de la inmobiliaria en cuanto a su colaboración para mitigar impacto ambiental.

2.1.4. Objetivos y beneficios de la implementación de un programa de *Compliance* ambiental.

La implementación relacionada al buen programa de *compliance* ambiental brinda distintos beneficios a la organización que decide incorporarla a sus buenas prácticas. En primer lugar, permite evitar posibles sanciones. Asimismo, fortifica la responsabilidad social corporativa de una sociedad y beneficia en mejorar su reputación.

1. Permite evitar o atenuar sanciones

El *compliance* ambiental es un aspecto fundamental para la organización, pues permite evitar la imposición de multas y sanciones económicas, las cuales pueden resultar desfavorables para la empresa.

Estas sanciones pueden albergar un abanico de opciones, pueden consistir desde multas, asimismo puede conllevar a la restauración de los recursos naturales perjudicados, incluso puede darse la inhabilitación de manera temporal, cierre de la sociedad e incluso pérdidas económicas.

Cabe mencionar que, en los casos más complejos, el accionar de la empresa puede desencadenar responsabilidades penales.

2. Repercute en la responsabilidad social corporativa

De manera general, todas las organizaciones, principalmente, las que tienen mayor envergadura, deben garantizar un óptimo respeto por la protección ambiental y apoyar el

desarrollo de la sociedad. Al respecto, es esencial que la organización cumpla con su responsabilidad social corporativa, empiece a incorporar y desarrollar políticas de desarrollo sostenible; es decir, conseguir un desarrollo económico sostenible sin realizar prácticas nocivas al medio ambiente.

3. Mejora la imagen de la organización

En cuanto al fiel seguimiento de la normativa en materia ambiental beneficia a la buena reputación de la organización, con respecto a la imagen que refleja al exterior, tales como, frente a socios, inversores, clientes e inclusive, frente a la administración pública. En la actualidad, el cuidado del ambiente es un tema muy importante, y empresas que cumplen con esta responsabilidad ambiental cuentan con un valor agregado, lo cual podría representar oportunidades y otorgarle reputación.

4. Incrementa el valor del inmueble y se obtiene mayores beneficios financieros

Aquellos proyectos inmobiliarios con certificación EDGE y LEED, por lo general tienen un mayor valor en el mercado relacionado a su menor costo operativo y el cuidado al medio ambiente.

Estos proyectos inmobiliarios suelen ser mejor valorados en medida que los futuros clientes suelen tener un poco más de conciencia respecto de la sostenibilidad ambiental y con aquellos estándares que las propiedades tienen hoy en día.

Por otro lado, los bancos como BBVA y BCP suelen beneficiar e incentivar con una menor tasa en el préstamo hipotecario hasta en un 0.4% menos.¹⁴ Los certificados antes mencionados serán desarrollados en el siguiente capítulo para un mejor entendimiento.

¹⁴ Green Business Certification Inc. "EDGE: Certificación de Excelencia en Diseño para Mayores Eficiencias." Última modificación 2024. <https://edge.gbci.org/home?language=es>.

2.2. PROGRAMA DE COMPLIANCE AMBIENTAL COMO PARTE DE LA CULTURA ORGANIZACIONAL DE EMPRESAS DEL RUBRO INMOBILIARIO

Antes de abordar el presente punto, es importante mencionar en qué consiste un proyecto inmobiliario. Para ello, Pedro García Morales define al proyecto inmobiliario como el conjunto de edificaciones y urbanizaciones destinado a un uso habitacional¹⁵.

Por otro lado, conforme al artículo 9 del Reglamento Nacional de Edificaciones, aprobado mediante Decreto Supremo N° 011-2006-VIVIENDA, si bien es cierto no define lo que es un proyecto inmobiliario como tal, lo delimita como promotor inmobiliario de tal manera que se entiende como aquella persona tanto natural como jurídica, pública como privada, que de forma individual o en agrupada con terceros, reconoce un mercado a invertir y para ello, busca la manera de obtener el financiamiento, para que posteriormente pueda ejecutar el proyecto contratando con terceros o por su propia cuenta, así como también administrar, impulsar y comercializar.

El Instituto Nacional de Defensa de la Competencia y de la Protección de la Propiedad Intelectual - INDECOPI define como proveedor inmobiliario a aquel se dedique a la venta de inmuebles de manera habitual y con la finalidad de permanecer en el mercado inmobiliario, sin importar si se trata de una persona natural o jurídica¹⁶.

En ese sentido, se puede inferir que los proyectos inmobiliarios es el conjunto de varias actividades que deberían ser planificadas para una debida ejecución con el objetivo de construir, desarrollar, promover y comercializar un bien inmueble.

¹⁵ García Morales, Pedro. "Definición de proyecto inmobiliario para los efectos de aplicación del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental." Revista de Derecho Administrativo Económico 31 (2019): 139-159. <https://revistas.uc.cl/revista-de-derecho-administrativo-economico/definicion-de-proyecto-inmobiliario-para-los-efectos-de-aplicacion-del-sistema-de-evaluacion-de-impacto-ambiental/>.

¹⁶ INDECOPI, Guía sobre productos y servicios inmobiliarios, 2023, 4 <https://cdn.www.gob.pe/uploads/document/file/6973010/6013278-guia-sobre-productos-y-servicios-inmobiliarios.pdf?v=1726856298>.

Además, no podemos dejar de mencionar a modo breve las etapas que suelen estar involucradas, como por ejemplo la compra del terreno, la demolición del inmueble de ser el caso, obtención de licencias, marketing, la construcción del proyecto y la post venta.

Conforme al portal Nexo Inmobiliario, las fases de un proyecto inmobiliario son cinco¹⁷:

- a. Concepción del proyecto;
- b. Diseño;
- c. Preconstrucción;
- d. Construcción.

Habiendo mencionado de manera breve las etapas de un proyecto inmobiliario, es de suma importancia acotar que estas etapas pueden generar problemas de índole ambiental, desde la adquisición del terreno hasta la entrega del mismo proyecto, ya que puede impactar de manera negativa el medio ambiente porque considerando que en caso la empresa decida invertir en un terreno sin antes haber evaluado mediante un estudio de impacto ambiental, las consecuencias podrían ser contraproducentes.

Además, no olvidemos mencionar que la falta de planificación sostenible podría incrementar el uso de recursos como agua, luz y electricidad.

Finalmente, sin dejar de lado la etapa de la construcción, considerando que el uso de maquinaria pesada, la mala gestión de residuos tóxicos puede generar altas emisiones de CO².

2.2.1. Principales problemas de índole ambiental que presenta el rubro inmobiliario.

A modo de introducción, al hablar de temas de contaminación ambiental, es usual que se relacione dicho concepto con industrias mineras, petroleras, hidrocarburos, entre otros, pero no es usual que lo relacionan inmediatamente con el rubro inmobiliario.

¹⁷ Nexo Inmobiliario, "Etapas de un Proyecto Inmobiliario," Nexo Inmobiliario, acceso el 12 de octubre de 2024, <https://nexoinmobiliario.pe/blog/etapas-proyecto-inmobiliario/>.

Hoy en día, es imposible no notar el gran crecimiento del sector inmobiliario, ya que el sector registró un crecimiento significativo durante el año 2023, cuyo aumento fue del 8% generando 257 mil puestos de empleo, conforme a lo indicado por la Asociación de Empresas Inmobiliarias del Perú (ASEI) y que, muy a pesar de que la economía en el Perú tuvo grandes retos, se consolidó como el segundo sector más relevante posterior a la minería ya que la inversión privada en el mercado inmobiliario formal alcanzó casi \$4,400 millones.

En ese sentido, a medida que el sector surge, es importante que tomen conciencia de los problemas ambientales que sus actividades conllevan ya que como industria se les atribuye responsabilidad de alrededor del 60% de las emisiones de carbono en las ciudades¹⁸.

Habiendo expuesto ello, se infiere que sus propias actividades, podrá repercutir negativamente en el ambiente, partiendo desde la contaminación del suelo ya sea por la demolición de los inmuebles en donde se pueden desarrollar proyectos inmobiliarios de vivienda familiar, hasta la contaminación visual considerando que los paneles publicitarios de estas inmobiliarias pueden alterar el paisaje.

Uno de los principales problemas como ya se mencionó anteriormente, es la emisión del CO².

Según David Carlin, director del programa TCFD, UNEP FI, casi el 40% de las emisiones globales de dióxido de carbono provienen del sector inmobiliario.

En cuanto a estas emisiones, aproximadamente en un 70% se producen por las operaciones de edificación, mientras que el 30% restante proviene de la construcción. Los objetivos climáticos globales y nacionales exigen reducciones drásticas de las emisiones tanto en las operaciones como en la construcción, lo que solo se puede lograr mediante cambios significativos dentro del sector inmobiliario¹⁹.

Según indica Adnan Enshassi¹, Bernd Kochendoerfer y Ehsan Rizq, al rubro de la construcción de edificaciones se le atribuye responsabilidad en cuanto al consumo de agua un intervalo de 12-16 %; en cuanto a la madera cosechada, se le atribuye un aproximado del

¹⁸ Revistas Patium, "La Descarbonización en el Sector Inmobiliario: Un Camino hacia el Futuro Sostenible", *Revistas Patium*, <https://revistaspatium.pe/actualidades/la-descarbonizacion-en-el-sector-inmobiliario-un-camino-hacia-el-futuro-sostenible/>.

¹⁹ David Carlin, "El 40% de las emisiones provienen del sector inmobiliario: así puede descarbonizarse," UNEP FI, consultado el 8 de octubre de 2024, <https://www.unepfi.org/news/emissions-sector-inmobiliario-descarbonizacion/>

25%; respecto del consumo energético alrededor 30-40 % del consumo energético; un 40% de los materiales vírgenes extraídos y un 20-30% de las emisiones de gases de efecto invernadero²⁰.

Conforme a las estadísticas detalladas de manera precedente, se advierte que alrededor del mundo y en nuestro país, existe necesidad de tomar conciencia respecto de la reducción de emisiones y ello conlleva a que las inmobiliarias adopten prácticas eco amigables a fin de que puedan implementar o plantearse cambios en materia ambiental.

En mérito a ello, como se detalló en el párrafo anterior, al ser considerado como uno de los más contaminantes, genera emisiones de dióxido de carbono, partiendo de su fabricación de los insumos hasta la posible mala gestión de los residuos por la demolición, ejecución del proyecto y utilización del mismo edificio.

Otro problema que el sector enfrenta es la posible mala gestión de los desechos sólidos debido a que estos pueden ser mal gestionados y esta contaminación no culmina una vez entregado el proyecto, sino que esto continúa una vez que el cliente hace uso de su inmueble.

Además, no podemos dejar de lado el uso indebido de los equipos de luces, sistema de ventilación, producción de energía eléctrica y de agua, que afectan en gran medida al entorno. En ese sentido, es evidente que el uso desmedido de energía, suelo, materiales y recursos naturales está generando contaminación.

Al respecto, es importante agregar que, en cuanto a los residuos sólidos generados en las etapas de la construcción y desarrollo de proyectos inmobiliarios, se refiere a todas aquellas sustancias u objetos que se generan en una obra, es decir las mezclas heterogéneas como restos de ladrillos, metales, plástico, papel, cartón, etc.²¹.

Es de suma importancia mencionar que la falta de infraestructura de las escombreras que existe en nuestro país es alarmante, puesto que el manejo de desechos, particularmente los

²⁰ Urzúa, Alfonso. "Gestión de Impactos Ambientales en la Construcción: El Caso de Proyectos en Chile." *Ingeniería de Construcción* 29, no. 3 (2014): 151-164. https://www.scielo.cl/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0718-50732014000300002.

²¹ Domenech, Maxim. "Reutilización y Reciclaje de Materiales de Construcción." *Conciencia Eco*. Acceso el 17 de mayo de 2024. <https://maximdomenech.es/conciencia-eco/reutilizacion-y-reciclaje-de-materiales-de-construccion/>.

provenientes de demolición para la construcción de proyectos, ha llegado a ser en un tema de gran envergadura.

Ante ello, definimos como escombrera según Raúl Alberto Actis, a aquellas partículas estériles que provienen de la cobertura de las diversas operaciones de edificaciones que se depositan usualmente en grandes fragmentos²².

Siguiendo la ilación a la problemática por la ausencia de escombreras, con fecha 9 de agosto del presente año, la Defensoría del Pueblo realizó un reclamo a la Municipalidad de Lima toda vez que en el sector de Lima Norte se evidenció un uso inadecuado de los desechos provenientes de las edificaciones ya que son desechados en lugares que no son los adecuados como por ejemplo carreteras, cerros y el litoral peruano.

Conforme a Mercedes Ruth Herrera Quispe, una mala gestión de los desechos genera impactos negativos en recintos marinos del litoral de la costa, debido a que se encuentran en contacto estrecho con el rebose de los residuos, así como la afectación de fauna marina, el hábitat natural marino, entre otros²³.

Otro problema que afecta al ambiente producido por este sector es la contaminación visual que, si bien es cierto y por lo general al leer la palabra contaminación, es usual que se relacione con términos como vertidos, suciedad, etc.

Sin perjuicio de ello, no podemos dejar de lado que fuera de ese ámbito y contexto de contaminación, también está este tipo de contaminación visual que suele ser no tan evidente, pero que no dejan de menoscabar el ambiente y también la salubridad de los habitantes.

Para María Pérez Manrique, esta contaminación visual no solo conlleva a efectos negativos en el ambiente, sino que también tiene efectos en el cerebro humano, puesto que al recibir en exceso información no es capaz de procesarlo de manera adecuada lo cual puede terminar en agotamiento físico, mental y estrés.

²² Raúl Alberto Actis. Escombreras: ubicación, estabilidad y contaminación ambiental (Argentina,2008)

²³ Mercedes Ruth Herrera Quispe, "Residuos de la construcción y demolición en el litoral marino de Lima Metropolitana (Perú): recomendaciones para su adecuada gestión," (2021): p. 11.

Asimismo, la autora define la contaminación visual como aquella que es generada en función de los siguientes factores²⁴:

- En caso se introdujera en un ámbito rural o urbano, ciertos componentes ya sea por el color, forma, material pueden llegar a alterar o modificar de forma visual el diseño de lo que rodea generando malestar ya sea por su falta de homogeneidad.
- Una excesiva acumulación en el medio ambiente de componentes que no son arquitectónicos y que impactan la estructura del paisaje de manera agresiva generando a la persona incomodidad visual.
- Cuando ciertos componentes se interponen entre ellos impidiendo y perturbando la visión.
- La ausencia de integración de una construcción o diseño arquitectónico en un determinado espacio.

Ante ello, no podemos dejar de lado y no mencionar que los anuncios publicitarios y el uso desmedido de las estructuras metálicas tales como las grúas, andamios, entre otros, pueden obstaculizar la visibilidad y el medio ambiente. Dicha contaminación genera estrés visual y afecta a la estética de los lugares en donde las inmobiliarias suelen construir sus proyectos.

Conforme a Jessica Jazmín Ayala Rodríguez y María José Aparicio Meza²⁵ desarrolla y determina que el impacto visual puede crear en gran medida mediante colores, movimientos y formas en las publicidades ubicadas en exteriores, los cuales generan perturbación al entorno natural. Ante ello, recalamos que los anuncios publicitarios pueden contaminar de manera visual los lugares en donde han decidido colocarlo, sin haber considerado un orden o haber infringido las ordenanzas municipales por el tamaño, color, material o estructuras, etc.

Otro punto resaltante que afronta el rubro es la obtención de licencias de construcción y edificación ya que afrontan procesos que se pueden dilatar lo que conlleva a que el sector a

²⁴ María Pérez Manrique, "La Contaminación Visual Como Afectación Del Paisaje Urbano," Revista Jurídica de Investigación e Innovación Educativa 27 (julio 2022): 61-100, <https://www.revistas.uma.es/index.php/rejienuvepoca/article/view/15276/15466>.

²⁵ Jessica Ayala, "Los Impactos del Cambio Climático en la Región del Chaco," (tesis de grado, Universidad Nacional de Asunción, 2018), <https://www.conacyt.gov.py/sites/default/files/tesis%20Jessica%20Ayala%20pdf.pdf>.

pérdidas económicas no teniendo otra opción más que proseguir sin permiso u optando por coimas lo que implica que no se revise adecuadamente los proyectos.

Dicho ello, en cuanto al impacto ambiental que esto conlleva es que pueden realizar construcciones informales o ilegales incumpliendo con estándares ambientales. Como se sabe, según el Instituto Nacional de Estadística e Informática- INEI el 46,6% de sector de la sociedad vive en lugares con escasos recursos como por ejemplo invasiones y construcciones improvisados lugares de alto riesgo ante los impactos de desastres²⁶.

Como consecuencia de esto, sucede que estas personas que viven en barrios marginales causan impactos significativos sobre el ambiente, especialmente en las áreas urbanas. Estos efectos incluyen:

1. **Deforestación y pérdida de biodiversidad:** Muchas zonas marginales se desarrollan en áreas no planificadas, a menudo invadiendo terrenos forestales y áreas verdes. Esto resulta en el deterioro de hábitat natural, deforestación y pérdida de biodiversidad
2. **Contaminación del agua y suelo:** La falta de infraestructura adecuada de saneamiento en estos asentamientos lleva a la contaminación del agua subterránea y los ríos debido a la mala gestión de aguas y residuos sólidos.
3. **Erosión del suelo:** La ocupación de terrenos inestables o en colinas propicia la erosión del suelo, lo que puede causar deslizamientos de tierra y pérdida de suelo fértil. Una inadecuada gestión y supervisión agrava este problema .
4. **Aumento de las emisiones de carbono:** Las áreas marginales suelen depender de combustibles contaminantes como leña o carbón para cocinar y generar energía. Esto contribuye a la deforestación y aumenta las emisiones de carbón.

Es de suma importancia acotar que al haber identificado los principales problemas ambientales que enmarcan el sector inmobiliario nos conlleva a mencionar la necesidad de desarrollar edificaciones sostenibles en el tiempo, pero la pregunta es: ¿Qué es edificación sostenible?

²⁶ Accedido el 8 de octubre de 2024. <https://m.inei.gob.pe/estadisticas/indice-tematico/e-habitat-humano-10311/>.

Así, para Miranda et. al, se define edificación sostenible como aquel “proceso holístico que busca restaurar y mantener la armonía entre el ambiente natural y el sistema construido, y crear asentamientos humanos que afirman la dignidad humana y fortalecen la economía con equidad²⁷”.

Por otro lado, Javier Torralba advierte que las edificaciones sostenibles conllevan en tres ventajas. Para empezar, resalta el respeto y la necesaria protección del ambiente. “Un edificio sostenible es respetuoso con el medioambiente y se adapta a su entorno. Emite menos CO², fomenta la biodiversidad del entorno y utiliza materiales de bajo impacto ambiental”.

Por otra parte, desarrolla un beneficio en cuanto a la salud humana. “

2.2.2. Rol y responsabilidades del Oficial de cumplimiento o *Compliance Officer*

Ahora bien, no podemos dejar de hablar del rol del oficial de cumplimiento cuya función principal es la de controlar e implementar de manera permanente un modelo y/o programa de cumplimiento normativo considerando las políticas y procesos ya diseñados teniendo en cuenta a lo que se podría exponer una organización de tal manera que se pueda mitigar en caso suscite un acontecimiento que deba afrontar y asumir una empresa.

Los orígenes de esta figura inician en los Estados Unidos de América, a través de la *Prudencial Securities* en el año 1950 y en coordinación con la regulación de la *Securities and Exchange Commissions* (SEC) en el año 1960 en vista de la carencia para conglomerar a los *Compliance Officers* para diseñar acción de monitoreo de operaciones y capacitación al personal²⁸.

²⁷ CIES, *La Construcción Sostenible en el Perú: Análisis de Oportunidades y Desafíos*, diciembre 2018, https://cies.org.pe/wp-content/uploads/2018/12/la_construccion_sostenible_en_el_peru.pdf.

²⁸ Cal, Helena. "El Rol del Oficial de Cumplimiento." Ponencia presentada en las Jornadas Académicas 2016, Facultad de Ciencias Económicas y de Administración, Universidad de la República, Uruguay, 2016. Acceso el 30 de septiembre de 2024. http://fcea.edu.uy/Jornadas_Academicas/2016/Ponencias/Administracion/El%20rol%20del%20oficial%20de%20cumplimiento%20Helena%20Cal.pdf.

No obstante, fue en la década de 1970 cuando su función empezó a tomar mayor protagonismo, especialmente después de la aprobación de la Ley de Prácticas Corruptas en el Extranjero (*Foreign Corrupt Practices Act*, FCPA) en 1977.

Esta normativa creó un hito, ya que exigía a las empresas estadounidenses mantener mecanismos eficientes de control interno a fin de evitar la corrupción a funcionarios extranjeros. A partir de entonces, muchas empresas comenzaron en la entrada en vigor de programas de cumplimiento y designar a individuos responsables de supervisar su implementación.

En la década de 1980, con la proliferación de escándalos corporativos como el caso de Enron, se intensificaron las demandas por una mayor responsabilidad empresarial, lo que culminó con la creación de la Ley Sarbanes-Oxley en el año 2002. Esta normativa planteaba exigencias para que las empresas públicas en EE. UU. generen estructuras más estrictas de control y la implementación de políticas de ética y transparencia. En este contexto, la figura del oficial de cumplimiento se institucionalizó y comenzó a expandirse más allá del sector financiero, hacia un amplio espectro de industrias.

Habiendo establecido un preámbulo breve, el oficial de cumplimiento juega un rol importante y principal en el rubro inmobiliario y en aquellas empresas que están obligadas a contar con uno. Principalmente su rol es clave para garantizar, mitigar y advertir los riesgos ambientales ya que, en la ejecución de sus funciones, establece mecanismos y parámetros para que los proyectos inmobiliarios cumplan con las normativas vigentes. En cuanto a la relación que el oficial de cumplimiento tiene con los certificados ambientales y el compliance ambiental se puede alegar lo siguiente:

- Respecto de las certificaciones ambientales y en cuanto la inmobiliaria obtenga los certificados LEED o EDGE demuestra su cumplimiento con regulaciones y normativas ambientales, reduciendo el riesgo de incumplimiento y mejorando su reputación y pese a que estos certificados son voluntarios se evidencia que las

desarrolladoras coadyuvan y refuerzan la normativa de las legislaciones a nivel local e internacional.

- El oficial de cumplimiento puede ser percibido como garante de la sostenibilidad ya que sus funciones están relacionadas a la identificar y evaluar los riesgos ambientales, desarrollo de políticas sobre gestión ambiental y coordinaciones con los *stakeholders* internos y externos para una debida gestión en cuanto a las políticas ambientales y finalmente es el responsable de monitorear y dar aviso al cumplimiento de las normativas en materia ambiental

Ante lo expuesto, se infiere que las certificaciones ambientales y el rol del oficial de cumplimiento trabajan a la par para poder coadyuvar y mitigar el impacto ambiental en el rubro inmobiliario, considerando que estas certificaciones al tener estándares de calidad en materia ambiental, reconocen a nivel mundial el compromiso de las inmobiliarias en cuanto a la edificación de proyectos sostenibles y el oficial de cumplimiento como una de sus funciones, encamina y ve la manera de implementar y mantener estas prácticas responsables.

2.2.3. Sistema de certificaciones ambientales: EDGE & LEED

2.2.3.1 Certificado *Excellence in Design for Greater Efficiencies* (EDGE)

Los proyectos inmobiliarios sostenibles han obtenido gran importancia en la última década, ya que buscan reducir el impacto ambiental en los edificios de tal manera que buscan mejorar la eficiencia energética. Entre las más relevantes se encuentran los certificados *Excellence in Design for Greater Efficiencies* (EDGE) la cual es impulsada por la Corporación Financiera Internacional (IFC) del Banco Mundial.

EDGE se comprende como un sistema de certificación respecto de construcción sostenible cuyo énfasis está en que las edificaciones ahorren energía hasta en un 20% coadyubando a las desarrolladoras a identificar de manera más eficiente alternativas para reducir recursos de construcción, energía y agua.

En ese sentido, para calificar para obtener la certificación es importante que el proyecto inmobiliario logre una disminución de hasta un 20% respecto del uso de energía y agua. Esta certificación se obtiene desde la etapa del diseño del proyecto una vez que los detalles del diseño se introducen a un software y selecciona las áreas verdes del proyecto, una vez culminado con éxito esta etapa, el proyecto queda registrado para la certificación.

La certificación EDGE fue creada para proporcionar un estándar global que permita medir y mejorar la sostenibilidad de los edificios, particularmente en los mercados emergentes.

La certificación se enfoca en tres áreas clave: disminución de uso energía, agua y en la energía incorporada en los materiales de construcción.

Para obtener la certificación, un edificio debe alcanzar al menos un 20% de mejora en estas áreas en comparación con los edificios convencionales.

De acuerdo con la IFC, "EDGE se distingue por su enfoque práctico, económico y accesible, lo que lo convierte en una herramienta ideal para proyectos en mercados emergentes, donde los presupuestos suelen ser más ajustados". A diferencia de otras certificaciones, EDGE está diseñada para ser simple y asequible, facilitando su adopción en proyectos de todo tipo, desde viviendas hasta grandes desarrollos comerciales.

Entre sus principales beneficios se encuentra el ahorro en costos operativos ya que se puede llegar a reducir hasta en un 20% el costo de agua lo cual se traduce en un menor gasto para aquellos propietarios que ocupan estos proyectos y también mitiga el cambio climático al reducir la huella. Por otro lado, los edificios que cuentan con certificaciones EDGE suelen tener un mayor valor de reventa y un gran atractivo ya que gracias a su diseño y menor impacto ambiental, puede generar más atractivo para los consumidores.

Finalmente, al obtener esta certificación, existen incentivos financieros tales como la obtención de una mejor tasa en el préstamo hipotecario.

Pues bien, América del Sur es una de las regiones donde la certificación EDGE ha tenido mayor impacto. Países como Colombia, México y Perú han liderado la adopción de la certificación en proyectos residenciales y comerciales.

En Perú, por ejemplo, el proyecto Vizuale Ecosmart ha sido certificado bajo EDGE, destacándose como un ejemplo de cómo los desarrolladores pueden integrar prácticas sostenibles en el diseño y construcción de viviendas urbanas. La adopción de EDGE en estos proyectos no solo ha mejorado la eficiencia energética, sino que también ha brindado un valor agregado a los compradores e inversionistas.

2.2.3.2 Certificación *Leadership in Energy and Environmental Design* (LEED)

Una vez expuesto el certificado EDGE, es importante abordar de manera breve lo que implica el certificado *Leadership in Energy and Environmental Design*- LEED. Este inició en 1993 por el *US Green Building Council*, como un conjunto de requisitos y normativas cuyo objetivo es certificar edificios como sostenibles.

Esta certificación, al igual que el certificado EDGE, también es reconocida a nivel mundial como un estándar de referencia para proyectos y construcción sostenible. Cuenta con cuatro niveles de reconocimiento los cuales se obtienen a través de puntuaciones como se detalla a continuación:

- Certificado, al obtener de 40 a 49 puntos.
- Certificado Plata, al alcanzar el desarrollador un puntaje de 50 a 59.
- Certificado Oro, al alcanzar el desarrollador un puntaje de 60 a 79 puntos.
- Certificado Platino, al alcanzar el desarrollador un puntaje de 80 puntos o más.

Según estudios, las edificaciones con certificados LEED pueden reducir hasta en un 25 % el consumo energético en comparación con edificios convencionales, lo que genera ahorros significativos en costos operativos. Además, estos proyectos suelen disfrutar de una mejor valorización en el mercado, ya que los compradores y arrendatarios perciben un mayor valor

en los inmuebles sostenibles debido a su menor impacto ambiental y sus menores costos de operación a lo largo del tiempo.

A nivel local, Perú ha empezado a integrar los principios de sostenibilidad en el sector inmobiliario, aunque el proceso ha sido gradual.

Actualmente, el país cuenta con varios proyectos certificados LEED, lo que refleja un interés creciente por parte de las empresas constructoras en adoptar prácticas más sostenibles. Sin embargo, la implementación de estos estándares sigue siendo limitada, especialmente si comparamos con otras regiones en vista de los costos iniciales de las tecnologías sostenibles y la falta de incentivos gubernamentales robustos.

En resumen, la certificación LEED se presenta como una herramienta indispensable para mitigar los impactos ambientales del sector inmobiliario. Al promover prácticas de construcción y operación sostenibles, esta certificación ofrece beneficios económicos y sociales significativos a largo plazo. No obstante, su adopción masiva en países como Perú requiere una mayor concientización, incentivos regulatorios y un cambio en la mentalidad de los costos asociados a la sostenibilidad, por lo que es en realidad una inversión y no un gasto.

2.2.3.3 Cuadro diferencial entre LEED y EDGE

Aspecto	LEED (<i>Leadership in Energy and Environmental Design</i>)	EDGE (<i>Excellence in Design for Greater Efficiencies</i>)
Desarrollador	<i>U.S. Green Building Council (USGBC)</i>	<i>International Finance Corporation (IFC), parte del Banco Mundial</i>
Año de creación	1998	2014
Objetivo principal	Evaluar y certificar edificios sostenibles en múltiples áreas (energía, agua, materiales, etc.)	Fomentar la eficiencia en energía, agua y materiales de manera asequible, especialmente en mercados emergentes.

Aspecto	LEED (<i>Leadership in Energy and Environmental Design</i>)	EDGE (<i>Excellence in Design for Greater Efficiencies</i>)
Alcance	Global, con un enfoque más extendido en Norteamérica y Europa	Global, con énfasis en sectores emergentes, América Latina, África y Asia
Sistema de evaluación	Basado en sistema de puntos que evalúa diferentes categorías de sostenibilidad (energía, agua, materiales, etc.) para alcanzar distintos niveles de certificación (Certificado, Plata, Oro, Platino)	Se enfoca en un análisis cuantitativo de la eficiencia en energía, agua y materiales, requiriendo una mejora del 20% en cada categoría para obtener la certificación
Categorías evaluadas	Energía, agua, calidad ambiental interior, sitios sostenibles, innovación, materiales, transporte, entre otros	Energía, agua, materiales
Niveles de certificación	Certificado, Plata, Oro, Platino	Un solo nivel de certificación, basado en el cumplimiento con un mínimo de 20% de mejora en eficiencia energética, de agua y de materiales
Costo de certificación	Generalmente más elevado, debido a los costos asociados a la revisión exhaustiva y la cantidad de categorías evaluadas	Más accesible, diseñado para ser asequible en mercados emergentes
Proceso de certificación	Complejo, con múltiples etapas que incluyen la evaluación del diseño, la construcción y la operación del edificio	Comparativamente más simple y rápido, con un enfoque más directo en tres áreas clave (energía, agua, materiales)

Aspecto	LEED (<i>Leadership in Energy and Environmental Design</i>)	EDGE (<i>Excellence in Design for Greater Efficiencies</i>)
Requisitos técnicos	Extensa documentación técnica, modelado energético detallado y auditorías independientes	Herramienta en línea para análisis técnico, con un enfoque en mejoras simples y medibles
Beneficios	Reconocimiento mundial, prestigio, mayor valorización de inmuebles sostenibles, incentivos fiscales en algunos países	Facilidad de aplicación en mercados emergentes, enfoque en costos más bajos y beneficios económicos inmediatos por la eficiencia
Flexibilidad	Amplio rango de categorías que permite personalización según las necesidades del proyecto	Enfoque más específico en eficiencia de recursos básicos
Ámbito geográfico	Utilizado ampliamente en proyectos urbanos y rurales, comerciales y residenciales	Enfocado principalmente en proyectos residenciales y comerciales en países en desarrollo
Impacto en el mercado	Alta valorización en el mercado por su prestigio global y reconocimiento de la calidad en sostenibilidad	Eficiencia económica accesible, ideal para proyectos que buscan mejorar el rendimiento ambiental sin incurrir en grandes costos adicionales

2.2.3.4 Criterios determinantes para la implementación de un programa de *compliance* ambiental en el rubro inmobiliario.

Habiendo realizado el análisis correspondiente respecto de alguna de las problemáticas con impacto ambiental que están expuestas las inmobiliarias, en comparación con otro rubro como el rubro minero, industrial, textil, entre otros. consideramos pertinente acotar los aspectos y criterios aplicables al rubro inmobiliario a fin de que se tomen en cuenta y se implemente un *compliance* ambiental.

Como parte de la iniciativa de las empresas inmobiliarias y el cumplimiento normativo es de suma importancia tomar medidas que puedan abordar no sólo aquellas contingencias tradicionales como la prevención y lavado de activos, anticorrupción, sino que hay que considerar que hay puntos que deben ser tomados en cuenta tales como la gestión de residuos y desechos a consecuencia de la construcción de los proyectos, la contaminación visual y la contaminación sonora. Aquellos factores, desde nuestra perspectiva, son factores que el rubro inmobiliario debería considerar en la estrategia del desarrollo de sus proyectos para una adecuada gestión y mitigación de los impactos de estos.

Como ya precisamos en el numeral precedente, la contaminación visual puede llegar a ocasionar alteraciones negativas al entorno que rodean los proyectos inmobiliarios, es evidente que la publicidad que las desarrolladoras generan y los paneles publicitarios que se ubican en avenidas principales o incluso, sobre algunos edificios con luces excesivas para lograr captar la atención del público puede llegar a tener múltiples implicancias. Para este punto, las municipalidades y/o entidades estatales tienen procedimientos contenidos en sus TUPA mediante los cuales se detallan claramente las especificaciones, medidas, e incluso lugares en los cuales no se deben colocar los anuncios publicitarios.

Un programa de compliance ambiental advierte que los proyectos de la empresa cumplan con esta normativa a fin de evitar contingencias legales que pueden terminar en la clausura de los proyectos, generando impactos económicos y mala imagen del proyecto, así como también generar y afectar negativamente a la comunidad en general, de tal manera que puede llegar a ser no atractivo y no captar la atención de las personas.

En ese sentido, evitar la contaminación visual, solo habla de la gran responsabilidad social de la desarrolladora, sino que conlleva a que puede generar un impacto favorable como empresa de sector ya que de esta manera demuestran el compromiso con el desarrollo sostenible.

Ahora, respecto de la contaminación sonora, como ya hemos mencionado, al existir un crecimiento del rubro inmobiliario, el exceso de ruido a causa de las actividades propias de

las desarrolladoras es un punto crítico y clave que deben considerar como parte de un programa de *compliance*.

Debemos advertir que existen límites máximos permisibles en cuanto al ruido que se puede llegar a producir como parte del proceso del desarrollo de un proyecto inmobiliario y el incumplimiento de estas limitaciones puede conllevar a multas significativas e incluso suspensiones temporales. Por lo tanto, es de suma importancia que las desarrolladoras en su programa de *compliance* incluyan protocolos que puedan ajustarse a los estándares, ya que los habitantes que viven alrededor podrían presentar denuncias o reclamos impactando de manera negativa la imagen de los proyectos.

Asimismo, otro criterio importante es concerniente a la gestión y manejo de los residuos de las actividades de construcción y demolición. Según el artículo 6 de la Ley General de Residuos Sólidos (en adelante Ley N°27314), son residuos sólidos a los generados en las actividades y procesos de construcción, remodelación, demolición y rehabilitación de infraestructura.

En este punto, de acuerdo con la Arq. Marissa Andrade Gambarini del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento presenta como formas de gestión de estos residuos al reaprovechamiento y almacenamiento.

Por su parte, el reaprovechamiento consiste en generar beneficios en base de los residuos sólidos de la construcción y demolición, a través de herramientas, tales como, reciclaje o reutilización.

El fin del reaprovechamiento es reducir el volumen de estos residuos sólidos mediante la segregación para lograr este objetivo y su posterior comercialización. Para realizar la técnica del reciclaje de residuos se deberá acondicionar una planta de reciclaje debidamente especializada, en donde se llevarán a cabo procesos de minimización en partículas.

Por otro lado, con referencia al almacenamiento de estos residuos, estos deberán colocarse en un almacén de forma temporal en la misma obra, para lo cual se establecerá un área determinada, tomando en cuenta criterios de accesibilidad y de seguridad en aspectos

ambientales. En donde está prohibido el abandono de estos residuos en espacios no autorizados o de dominio público; caso contrario será sancionado por la autoridad competente.

Con respecto al almacenamiento de los residuos de obras menores se llevará a cabo en recipientes y sacos de material resistente acorde al volumen generado. Asimismo, los Gobiernos Locales podrán impulsar la implementación de centros de acopio para la recolección de residuos que provengan de obras menores cumpliendo con las disposiciones necesarias de seguridad hasta su distribución o uso que se le otorgue.²⁹

²⁹ MEF. <https://www.mef.gob.pe>

CAPÍTULO III: ANÁLISIS DE LA NORMATIVA REFERENTE AL *COMPLIANCE* AMBIENTAL EN LAS EMPRESAS DEL RUBRO INMOBILIARIO

3.1. LA REGULACIÓN DE UN PROGRAMA DE *COMPLIANCE* EN EL ORDENAMIENTO PERUANO

La Ley N° 27963, se promulgó el 12 de abril de 2002 para evitar y desarticular los delitos por el lavado de activos, en donde los agentes involucrados estarán sujetos a planificar y desarrollar un programa para prevenir y detectar las acciones sobre lavado de activos en su rubro de actividades.

La obligación de la ley precitada repercute sobre la gerencia y directores de una organización. En este punto, según García, P., se puede afirmar que este sistema de prevención y detección de lavado de activos representa un programa de cumplimiento normativo sectorial³⁰.

Incluso, esta norma estableció los lineamientos que deberán aplicarse en los programas de prevención, ya que determina el castigo que se origina por el incumplimiento de esta.

Asimismo, el 15 de octubre de 2005, se expidió la Ley N°28611, Ley General del Ambiente (LGA), a través de la cual, se reguló los modelos de prevención del sector ambiental determinando en el artículo VI del Título Preliminar que cada persona cuenta con el deber de contribuir a una efectiva gestión ambiental con el objetivo de prevenir, supervisar y evitar su deterioro.

Cabe precisar que las organizaciones, cuyas actividades ocasionan posibles daños ambientales deberán tomar las acciones correspondientes para mitigar los riesgos y posibles daños a fin de preservarlo. Igualmente, otro sector del Estado, en donde la obligatoriedad de las empresas de implementar un plan de cumplimiento normativo es el de seguridad y salud en el trabajo lo que conlleva a que se promulgara la Ley N° 29783, Ley de Seguridad y Salud en el Trabajo.

³⁰ Espinoza Bonifaz, Renzo. 2017. "El compliance como herramienta de prevención frente a la criminalidad empresarial una mirada desde la criminología moderna". *VOX JURIS* (2): 195-197.

A través de la normativa detallada de manera precedente se dispone que los empleadores deban de incorporar las medidas correspondientes de cumplimiento normativo de dicho sector. Conjuntamente, se determinó un conjunto de principios, enfocados en la prevención, deber de protección y responsabilidad del empleador.

Por otro lado, ante el surgimiento de nuevos hechos de corrupción dentro de las corporaciones en la región se impulsó en nuestro país, que las autoridades gubernamentales determinarán incorporar un programa de cumplimiento normativo en aquellos sectores más vulnerables de toda empresa.

El *compliance* determina aquellas obligaciones que las empresas, de cierta manera, puedan asumir un deber público autorregulando para mitigar riesgos, proteger a los directores, accionistas, gerentes, representantes o consumidores, o evitar actos delictivos.

Por ello, se puede decir que existe un pacto implícito entre el Estado y el poder corporativo, el cual consiste en que la organización se comprometa al cumplir de determinados objetivos públicos a cambio de determinados beneficios que derivan de la responsabilidad limitada y del incremento gradual de una libertad económica.

Desde un punto de vista más amplio se advierte en este nuevo pacto que las personas jurídicas se responsabilice a fin de tener un buen gobierno global. Por otro lado, si nos enfocamos desde una perspectiva más corporativa estas responsabilidades pueden ser parte de la propia responsabilidad social.³¹

3.2. LA LEGISLACIÓN AMBIENTAL Y BUENAS PRÁCTICAS AMBIENTALES DE LAS EMPRESAS EN EL RUBRO INMOBILIARIO

En primer lugar, se entiende por buenas prácticas ambientales en el contexto del reconocimiento denominado “Premio Nacional Ambiental” otorgado por el Ministerio del Ambiente a aquella acción sobresaliente que es implementada por personas naturales o

³¹ Espinoza Bonifaz, Renzo. 2017. “El compliance como herramienta de prevención frente a la criminalidad empresarial una mirada desde la criminología moderna”. *VOX JURIS* (2): 195-197.

jurídicas, tanto privadas como públicas en el Perú, la cual sea sencillo de entender y tenga un costo razonable acorde a sus objetivos.

Asimismo, debe contar con el elemento de innovación, con una participación solidaria, que involucre un compromiso con los principios del desarrollo sostenible, lo que permitirá apreciar la eficacia de los logros obtenidos en cuanto a su aplicación.

Debemos precisar que la buena práctica ambiental en los casos aplicables deberá cumplir con el artículo 139.2 de la LGA, que dispone que quien ejerza alguna actividad económica deberá alinearse con la regulación en materia ambiental y obligaciones que conforman sus instrumentos de gestión ambiental.³²

Ante un crecimiento de la población, lógicamente, será necesario contar con una cantidad mayor de edificaciones, las cuales garanticen un mínimo impacto ambiental. En la actualidad, se busca desarrollar proyectos inmobiliarios eco amigables.

Estas edificaciones sostenibles cuentan con ciertas características, tales como que cuentan con una eficiencia energética, la cual consiste en el óptimo uso de la energía, es decir, alcanzar el mayor rendimiento con el mínimo uso posible.

Se hace uso de energías limpias y renovables, incorporando tecnologías como paneles solares a fin de ahorrar energía eléctrica, asimismo se busca aprovechar la luz natural de la mejor forma posible, reduciendo el gasto mensual en los servicios públicos en beneficio de sus propietarios.

También, las edificaciones eco amigables deben contar con una eficiencia hídrica, en donde se busca una eficiente gestión de residuos y recursos hídricos a través de la instalación de un sistema para reciclar de aguas grisáceas, lo que significa un menor consumo de agua potable.

³² MINAM. Ministerio del Ambiente. Consultado el 1 de octubre de 2024. <https://www.minam.gob.pe/premioambiental/que-es-una-buena-practica-ambiental/>

Otro elemento importante en las buenas prácticas consiste en el uso de materiales sostenibles, tales como el adobe reciclado, el concreto reciclado, la madera certificada provenientes de fuentes sostenibles.

En general, lo que se busca es el reemplazo de materiales contaminantes en el rubro por opciones más sostenibles. De igual forma, otro aspecto muy importante para el desarrollo sostenible es el diseño de la construcción, por ejemplo, diseñar espacios que cuenten con una mejor ventilación natural a fin de reducir el uso de sistemas tales como el aire acondicionado, calefacción, etc.

Igualmente, se incorporan áreas verdes será necesario para promover el bienestar general de los habitantes que viven en ellas, oxigenando el ambiente, mejorando la calidad del aire interior y aportando una mejor vista de la ciudad.

En este contexto, la legislación ambiental permite otorgar incentivos en beneficio de las empresas, las cuales, aparte de cumplir fielmente con sus obligaciones ambientales, tomen acciones efectivas a favor del ambiente. Es decir, buscan cumplir más allá de lo determinado por la normativa ambiental y los mandatos exigidos por la entidad de fiscalización ambiental.

En este sentido, el artículo 150 de la LGA indica que cuando por la propia iniciativa manifestada por el titular se incorporan, diseñan y ejecutan medidas o procesos que buscan prevenir y en todo caso, disminuir la contaminación ambiental y deterioro de los recursos naturales le corresponde brindarle un incentivo.

Como caso ilustrativo que presentan buenas prácticas ambientales se evidencia en una supervisión realizada por el Organismo de Evaluación y Fiscalización Ambiental - OEFA a la empresa ladrillera La Sostenible, la cual, por voluntad propia, decidió instalar captadores de gases y partículas en la chimenea de los hornos, con el objeto de realizar un efectivo control de la emisión de gases y elementos que contaminan el ambiente.

Como se puede observar, las buenas prácticas realizadas por el administrado van más allá de lo obligado por su instrumento de gestión ambiental. Por tal motivo, podría reconocerse esa mejora ambiental por parte del Estado.

Según indica Percy Grandez³³, de la misma forma que existe un Registro de Infractores Ambientales (RINA) por parte del OEFA, en donde se registran a los infractores denominados como reincidentes, igualmente, debería reanudarse la habilitación del Registro de Buenas Prácticas Ambientales para contar con un ordenado registro de los administrados que cumplan en su totalidad con sus obligaciones ambientales.

Asimismo, la Administración Pública no sólo debería limitarse a desincentivar la comisión de infracciones ambientales mediante la imposición de sanciones, sino que, también, debería desarrollar más incentivos idóneos a fin de promover que las empresas realicen actividades complementarias a la regulación ambiental en el marco de su gestión.

Así, es de considerar la actuación del Ministerio del Ambiente que, de forma anual, otorga el Premio Nacional Ambiental Antonio Brack Egg a las empresas que de manera voluntaria implementan eficientes procesos y medidas a fin de prevenir o en todo caso, reducir la contaminación ambiental.³⁴

Además, otro programa desarrollado por el Ministerio del Ambiente es el denominado “Huellas de Carbono” la cual es una herramienta oficial de acción climática del Estado Peruano que reconoce a las organizaciones que han gestionado adecuadamente sus emisiones de Gas de Efecto Invernadero (GEI).

Este reconocimiento compete al Ministerio del Ambiente, que destaca a aquellas empresas que han sido capaces de verificar y disminuir las emisiones GEI.

De esta forma, Huellas de Carbono, se configura como una estrategia para reducir los GEI hasta el año 2030 en virtud del Acuerdo de París.

De acuerdo con ello, este tiene gran relevancia pues representa un gran paso hacia un reconocimiento y consolidación de un modelo eco amigable en el Perú. La participación de las empresas representa grandes esfuerzos ya que advierten y se esmeran en un futuro más

³³ Grandez Barrón, Percy. 2024. *Régimen jurídico del daño ambiental*. Perú: Palestra Editores.

³⁴ Grandez Barrón, Percy. 2024. *Régimen jurídico del daño ambiental*. Perú: Palestra Editores.

verde. No obstante, conforme a las estadísticas de la plataforma, desde el año 2022 en adelante, no hay inmobiliarias inscritas, lo cual demuestra un retroceso o regresión en el marco de las iniciativas que debe demostrar un administrado.

3.3 Ley del Sistema Nacional de Evaluación de Impacto Ambiental Ley N° 27446 y su Reglamento aprobado mediante Decreto Supremo N° 019-2009-MINAM

En Perú, la Ley N° 27446, conocida como la Ley del Sistema Nacional de Evaluación de Impacto Ambiental (SEIA), y su reglamento representan un hito en la normativa ambiental del país, pues establecen los principios y procedimientos necesarios para evaluar las repercusiones ambientales de proyectos de inversión en diversos sectores. Para ello, procederemos a comentar brevemente.

Esta norma se promulgó el 23 de abril de 2001 y surge como necesidad de regular los impactos que los proyectos de inversión causaban en el medio ambiente. En vista del gran crecimiento y desarrollo de la economía e industria en nuestro país, sobre todo en sectores como construcción, minería e infraestructura, gracias al SEIA se buscó asegurar que los proyectos se desarrollen minimizando los impactos negativos, promoviendo un desarrollo equilibrado entre la economía y medio ambiente.

En cuanto a su ámbito de aplicación, conforme a su artículo 2³⁵ :

Quedan comprendidos en el ámbito de aplicación de la presente Ley, las políticas, planes y programas de nivel nacional, regional y local que puedan originar implicaciones ambientales significativas ; así como los proyectos de inversión pública, privada o de capital mixto, que impliquen actividades, construcciones , obras, y otras actividades comerciales y de servicios que puedan causar impacto ambientales negativos significativos El Reglamento señalará los proyectos y actividades comerciales y de servicios que se sujetarán a la presente disposición.

³⁵ Perú. Congreso de la República, Ley del Sistema Nacional de Evaluación de Impacto Ambiental, Ley N° 27446, artículo 2, 2001.

Por otro lado, conforme al artículo 3³⁶, queda prohibido iniciar actividad ni servicio alguno en el caso que cuentan con la certificación ambiental que requiera la cual es expedida mediante una resolución.

Dicho esto, la norma también clasifica a los proyectos de acuerdo con el riesgo, como se advierte en su Artículo 4³⁷:

- Categoría I: Proyectos con impactos ambientales leves, que requieren una Declaración de Impacto Ambiental (DIA).
- Categoría II: Proyectos con impactos ambientales moderados, que requieren un Estudio de Impacto Ambiental Semidetallado (EIA-sd).
- Categoría III: Proyectos con impactos ambientales significativos, que requieren un Estudio de Impacto Ambiental Detallado (EIA-d).

Cada categoría conlleva un nivel de evaluación más riguroso, lo que garantiza que los proyectos de mayor envergadura se analicen con mayor profundidad.

3.4 LAS MEDIDAS ADMINISTRATIVAS ORIENTADAS A MITIGAR DAÑOS AMBIENTALES

Las medidas administrativas son aquellas disposiciones emitidas por las entidades de fiscalización ambiental (EFA), tanto de ámbito nacional (ministerios), regional (gobiernos regionales) y local (municipalidades), con el objetivo de promover el cuidado debido del ambiente.

Estas medidas administrativas pueden ser ejecutadas en el marco de una acción de supervisión o en el de un procedimiento administrativo sancionador (PAS).

³⁶ Perú. Congreso de la República, *Ley del Sistema Nacional de Evaluación de Impacto Ambiental*, Ley N° 27446, artículo 3, 2001.

³⁷ Perú. Congreso de la República, *Ley del Sistema Nacional de Evaluación de Impacto Ambiental*, Ley N° 27446, artículo 4, 2001.

En un PAS pueden dictarse medidas cautelares o medidas correctivas. Las medidas cautelares se dictan para garantizar lo dictaminado en la resolución final y truncan los posibles daños ambientales irreparables, las cuales pueden ordenarse antes o durante el procedimiento sancionador, por ejemplo, dictar el cierre de una tubería que vierte agua residual no tratada que desemboca a un lago.

Por otro lado, las medidas correctivas se dictan con el fin de que el infractor corrija el daño ambiental que causó, por ejemplo, realizar las acciones efectivas de descontaminación del lugar perjudicado. cabe mencionar, que esta medida se dicta una vez finalizado el procedimiento administrativo sancionador, asimismo, se establece la responsabilidad administrativa correspondiente.

Por su parte, en el ámbito de una acción de supervisión, la entidad de fiscalización ambiental puede dictar medidas administrativas, tales como: i) medidas preventivas, ii) mandatos de carácter particular, iii) requerimientos sobre instrumentos de gestión ambiental, y iv) otros mandatos dictados de acuerdo con la Ley N° 29325, Ley del Sistema Nacional de Evaluación y Fiscalización Ambiental.

Con respecto a las medidas preventivas, se otorgan al existir un inminente peligro de generarse un elevado daño al ambiente o a la salud de las personas.

Estas pueden ser dictadas por el supervisor en campo o por la autoridad de supervisión, en donde el administrado deberá realizar las acciones necesarias a fin de evitar, controlar o mitigar el daño ambiental como, por ejemplo, la paralización de una actividad contaminante. asimismo, los mandatos de carácter particular son las disposiciones que aseguran la eficacia de la fiscalización ambiental, por ejemplo, se le puede ordenar al administrado efectuar estudios técnicos de índole ambiental, realizar monitoreos, entre otros.

Por último, los requerimientos sobre instrumentos de gestión ambiental son las disposiciones que puede solicitar al administrado actualizar o realizar variaciones de su instrumento de gestión ambiental cuando el real impacto originado por su actividad económica no lo refleja

tal cual en lo declarado en el respectivo instrumento de gestión ambiental o en la normativa ambiental vigente³⁸.

³⁸ Grandez Barrón, Percy. 2024. Régimen jurídico del daño ambiental. Perú: Palestra Editores, 1° edición, pp. 59-63.

CAPÍTULO IV: CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

4.1. CONCLUSIONES

- Contar con un programa de *compliance* exige a las organizaciones que deben asumir una tarea pública y que en cierta medida cuenten con una autorregulación con el fin de mitigar riesgos, proteger a los directores, socios, representantes, colaboradores, entre otros.
- Los programas de *compliance* en las empresas, tiene como finalidad de mediano a largo plazo generar que la cultura organizacional pueda estar basado en integridad de sus propios clientes internos (colaboradores) y podrían lograr que internalicen valores logrando así que sepan que la importancia del *compliance* es una herramienta que promueve hábitos éticos.
- Mediante el *Compliance*, las organizaciones podrán advertir, prevenir y afrontar los riesgos propios de su actividad empresarial, en donde la empresa en el proceso respeta las regulaciones de contar con un ambiente equilibrado y sano de acuerdo con el artículo 2, numeral 22 de la Constitución Política del Perú, así como el artículo primero del Título Preliminar de la LGA,³⁹ en donde toda persona tiene derecho a vivir en un ambiente adecuado, saludable y equilibrado.
- La certificación ambiental es importante para el rubro inmobiliario, pues es el estándar de lo óptimo de lo que se busca alcanzar para habitar edificaciones sostenibles y amigables con el medio ambiente mejorando cada vez más la calidad y estilo de vida de los que las habitan. Asimismo, motiva y reta en mejorar las acciones de los profesionales de las inmobiliarias, ya que realizan su trabajo basándose desde una visión sostenible.
- Aquellos proyectos inmobiliarios con certificación EDGE y LEED, por lo general tienen un mayor valor en el mercado relacionado a su menor costo operativo y el cuidado al medio ambiente.

³⁹ Manuel Valvas y Patricio Rojas. Compliance como herramienta para enfrentar riesgos ambientales. Dimensión Mercantil. <https://dimensionmercantil.pe/compliance-como-herramienta-para-enfrentar-riesgos-ambientales/>

- El oficial de cumplimiento podría asegurar que la empresa inmobiliaria, cumpla con las regulaciones y normativas en materia ambiental, coadyuva a mantener estándares de sostenibilidad y mejora el desempeño ambiental.
- Los elementos de un compliance ambiental en el rubro inmobiliario son la evaluación exhaustiva de su impacto ambiental, el cumplimiento de la normativa en materia ambiental, una gestión eficiente de residuos a causa de la construcción y demolición, la protección de la biodiversidad y la obtención de certificaciones ambientales que avalen el compromiso con la sostenibilidad. Implementar estas acciones no solo minimiza riesgos legales y reputacionales, sino que también fortalece la responsabilidad ambiental de las desarrolladoras.
- Lo criterios fundamentales para la implementación de un compliance ambiental en el rubro inmobiliario, a diferencia de otro sector, es que en el rubro inmobiliario existe la contaminación visual y sonora que, si no se maneja adecuadamente, puede generar reacciones negativas de los habitantes cercanos y afectar la imagen de la empresa. Asimismo, se advierte que la gestión ineficiente de los residuos de construcción por la falta de escombreras actuales en el Perú causa impacto negativo al medio ambiente.

4.2. RECOMENDACIONES

- Será necesario que el oficial de cumplimiento trabaje conjuntamente con recursos humanos, a fin de que se brinde la debida garantía de que las políticas de no represalia y no intimidación se cumplan debidamente y se brinde un ambiente ideal para promover la participación.
- Resulta imprescindible desarrollar evaluaciones minuciosas anualmente. Igualmente, será necesario llevar a cabo entrevistas a colaboradores clave para reconocer riesgos puntuales e inclusive para examinar cualquier reto que puede acontecer para alcanzar el cumplimiento. Estos datos permitirán utilizarse para desarrollar medidas correctivas, los cuales serán presentados ante la alta dirección y el consejo directivo.

- La organización deberá establecer claramente las políticas disciplinarias para aplicarlas correctamente en toda persona que haya cometido alguna conducta ilegal o no ética. Estas políticas se deberán aplicar de forma imparcial en todos los puestos y niveles de la organización, entre los cuales figuran los colaboradores, socios y proveedores. Entre los cuales, de darse el caso, en donde se ha comprobado el mal accionar los directores deberán ser sustituidos y los colaboradores despedidos.
- La Administración pública no sólo debería limitarse en el hecho de desincentivar la comisión de infracciones ambientales mediante la imposición de sanciones, sino que, también, debería desarrollarse mayores incentivos idóneos a fin de promover que las empresas realicen actividades complementarias a la regulación ambiental que desarrollen sus actividades económicas en armonía con el medio ambiente.

BIBLIOGRAFÍA:

Libros

- Actis, Raúl Alberto. Escombreras: Ubicación, Estabilidad y Contaminación Ambiental. Argentina: Servicio Geológico Minero Argentino, 2008. https://repositorio.segemar.gov.ar/bitstream/handle/308849217/2980/Escombreras_Ra%C3%BAI_Alberto_Actis.pdf?sequence=1&isAllowed=y.
- Alcalde Peñalver, E., & Santamaría Urbieta, A. (2019). ¿Compliance o cumplimiento normativo? Estudio de corpus con fines profesionales y didácticos en la prensa española. *Revista de Lingüística y Lenguas Aplicadas*, 14(1), 19. <https://doi.org/10.4995/rlyla.2019.10948>.
- Espinoza Bonifaz, Renzo. 2017. "El compliance como herramienta de prevención frente a la criminalidad empresarial una mirada desde la criminología moderna". *VOX JURIS* (2): 195-197.
- González, María, y Andrés Rojas. "El Valor del Edificio Sostenible: Beneficios Económicos y Ambientales." *Revista de Arquitectura Sostenible*, vol. 10, no. 1, 2021, pp. 22-34.
- Grandez Barrón, Percy. 2024. *Régimen jurídico del daño ambiental*. Perú: Palestra Editores.
- Lara Serna, Leonel, Octavio Ruíz Méndez. 2020. "La importancia de implementar un programa de compliance ambiental en las empresas". *Horizontes de la Contaduría en las Ciencias Sociales*, número 13, 177-178.
- Pacheco, Luis. "Certificación LEED en el Perú: Avances y Retos." *Construcción y Sostenibilidad*, vol. 9, no. 2, 2021, pp. 67-79.
- Solís, Fernando. "Sostenibilidad en la Construcción Peruana: Un Enfoque hacia el Futuro." *Revista de Construcción y Medio Ambiente*, vol. 12, no. 3, 2022, pp. 45-58.
- Smith, John. "Green Buildings and Energy Efficiency: A Global Perspective." *Journal of Sustainable Construction*, vol. 15, no. 2, 2020, pp. 98-112.

Revistas

- Cal, Helena. "El Rol del Oficial de Cumplimiento." Ponencia presentada en las Jornadas Académicas 2016, Facultad de Ciencias Económicas y de Administración, Universidad de la República, Uruguay, 2016. Acceso el 30 de septiembre de 2024. http://fcea.edu.uy/Jornadas_Academicas/2016/Ponencias/Administracion/El%20rol%20del%20oficial%20de%20cumplimiento%20Helena%20Cal.pdf.
- Centro de Investigación de la Universidad del Pacífico. "La Construcción Sostenible en el Perú." Última modificación diciembre de 2018. https://cies.org.pe/wp-content/uploads/2018/12/la_construccion_sostenible_en_el_peru.pdf.
- Grupo Atico34. "Compliance ambiental. ¿En qué consiste y por qué es tan importante?". Consultado el 28 de setiembre de 2024. <https://protecciondatos-lopd.com/empresas/compliance/ambiental/>
- Herrera Quispe, Mercedes Ruth. "Residuos de la Construcción y Demolición en el Litoral Marino de Lima Metropolitana, Perú: Recomendaciones para su Adecuada Gestión." ResearchGate. Última modificación junio 2022. https://www.researchgate.net/publication/361570887_Residuos_de_la_construccion_y_demolicion_en_el_litoral_marino_de_Lima_Metropolitana_Peru_recomendaciones_para_su_adeuada_gestion.
- INDECOPI (Instituto Nacional de Defensa de la Competencia y de la Protección de la Propiedad Intelectual). Guía Sobre Productos y Servicios Inmobiliarios. 2023. <https://cdn.www.gob.pe/uploads/document/file/6973010/6013278-guia-sobre-productos-y-servicios-inmobiliarios.pdf?v=1726856298>.
- Pérez Manrique, María. "La Contaminación Visual Como Afectación del Paisaje Urbano." Revista Jurídica de Investigación e Innovación Educativa 27 (julio 2022): 61-100. <https://www.revistas.uma.es/index.php/rejienuuevaepoca/article/view/15276/15466>.
- Revistas Patium. "La Descarbonización en el Sector Inmobiliario: Un Camino hacia el Futuro Sostenible." Revistas Patium (blog). <https://revistaspatium.pe/actualidades/la-descarbonizacion-en-el-sector-inmobiliario-un-camino-hacia-el-futuro-sostenible/>.

- Urzúa, Alfonso. "Gestión de Impactos Ambientales en la Construcción: El Caso de Proyectos en Chile." *Ingeniería de Construcción* 29, no. 3 (2014): 151-164. https://www.scielo.cl/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0718-50732014000300002.

Blogs

- "8 componentes de un Programa de Compliance efectivo". *ESG Innova Group* (blog), 10 de octubre de 2019. <https://www.compliance-antisoborno.com/8-componentes-de-un-programa-de-compliance-efectivo/>
- Domenech, Maxim. "Reutilización y Reciclaje de Materiales de Construcción." *Conciencia Eco*. Acceso el 17 de mayo de 2024. <https://maximdomenech.es/conciencia-eco/reutilizacion-y-reciclaje-de-materiales-de-construccion/>.
- Nexo Inmobiliario. "Etapas de un Proyecto Inmobiliario." *Nexo Inmobiliario* (blog). Última modificación septiembre 6, 2023. <https://nexoinmobiliario.pe/blog/etapas-proyecto-inmobiliario/>.
- Valvas, Manuel, Patricio Rojas. "Compliance como herramienta para enfrentar riesgos ambientales". *Dimensión Mercantil*. <https://dimensionmercantil.pe/compliance-como-herramienta-para-enfrentar-riesgos-ambientales/>

Normas

- Ley del Sistema Nacional de Evaluación de Impacto Ambiental Ley N° 27446 y su Reglamento aprobado mediante Decreto Supremo N° 019-2009-MINAM
- Ley General de Residuos Sólidos Ley N°27314, aprobada por Decreto Legislativo Decreto Legislativo N° 1278,
- Reglamento Nacional de Edificaciones aprobado mediante Decreto Supremo 011-2006-VIVIENDA
- Perú. Congreso de la República. *Ley del Sistema Nacional de Evaluación de Impacto Ambiental*, Ley N° 27446, artículo 2, 2001.

Páginas Web

- Carlin, David. "El 40% de las Emisiones Proviene del Sector Inmobiliario: Así Puede Descarbonizarse." UNEP FI. Consultado el 8 de octubre de 2024. <https://www.unepfi.org/news/emissions-sector-inmobiliario-descarbonizacion/>.
- EDGE. EDGE es un sistema de certificación de construcción sostenible que se enfoca en hacer edificios más eficientes. <https://edge.gbci.org/home?language=es>
- Instituto Nacional de Estadística e Informática (INEI). "E-Hábitat Humano." Accedido el 8 de octubre de 2024. <https://m.inei.gob.pe/estadisticas/indice-tematico/e-habitat-humano-10311/>.
- Ministerio de Economía y Finanzas (MEF). "Página Principal." Accedido el [fecha de acceso]. <https://www.mef.gob.pe>.
- MINAM. Ministerio del Ambiente. Consultado el 1 de octubre de 2024. <https://www.minam.gob.pe/premioambiental/que-es-una-buena-practica-ambiental/>
- Naciones Unidas. (2015). Transformar nuestro mundo: la Agenda 2030 para el Desarrollo Sostenible. Naciones Unidas. https://unctad.org/system/files/official-document/ares70d1_es.pdf.
- Olortegui, Adriana. 2024. "Proyectos inmobiliarios: 5 características que los hacen sostenibles". *Perú construye*. <https://peruconstruye.net/2024/03/12/proyectos-inmobiliarios-caracteristicas/>
- Organización Internacional de Normalización. (2021). Sistemas de gestión de la conformidad -Requisitos con orientación para su uso- (ISO 37301: 2021). <https://www.iso.org/obp/ui#iso:std:iso:37301:ed-1:v1:es>
- UNIR. 2024. ¿Qué es el compliance en una empresa y qué tipos existen? <https://www.unir.net/revista/derecho/que-es-compliance-empresa/#:~:text=El%20t%C3%A9rmino%20compliance%2C%20que%20se,estricto%20cumplimiento%20de%20la%20legalidad.>
- U.S. Green Building Council. Introduction to LEED. Washington, D.C.: USGBC, 2018.

Tesis

- Ayala, Jessica. "Los Impactos del Cambio Climático en la Región del Chaco." Tesis de grado, Universidad Nacional de Asunción, 2018. <https://www.conacyt.gov.py/sites/default/files/tesis%20Jessica%20Ayala%20pdf.pdf>.
- Burgos, Ángela. "Evaluación de Impacto Ambiental en Proyectos de Inversión Privada: Estudio de Casos en el Sector Inmobiliario en Lima." Tesis de maestría, Pontificia Universidad Católica del Perú, 2021. <https://tesis.pucp.edu.pe/repositorio/handle/20.500.12404/12251>.
- Villanueva, Ana. *Plan de Responsabilidad Social Empresarial para el Sector Inmobiliario*. Tesis de maestría, Universidad César Vallejo, 2020. <https://repositorio.ucv.edu.pe/handle/20.500.12692/24514>.
- Galindo, María. El Impacto de la Responsabilidad Social Corporativa en el Sector Inmobiliario: Análisis del Caso de España. Tesis de doctorado, Universitat Politècnica de Catalunya, 2020. https://tdx.cat/bitstream/handle/10803/672288/MIMC_TESIS.pdf.

ANEXO I : MATRIZ DE CONSISTENCIA

PROBLEMA	OBJETIVOS	HIPÓTESIS	VARIABLES (Def.conceptual)	NIVEL, TIPO Y DISEÑO DE INVESTIGACIÓN
<p>Problema General:</p> <p>¿Qué criterios son los determinantes para la implementación de un programa de compliance ambiental en el rubro inmobiliario?</p>	<p>Objetivo general:</p> <p>Determinar los criterios para la implementación de un programa de compliance ambiental en el sector inmobiliario, considerando las normativas ambientales, las certificaciones y el rol del oficial de cumplimiento.</p>	<p>Hipótesis general:</p> <p>La implementación de un programa de compliance ambiental, basado en certificaciones medioambientales, puede mitigar los riesgos ambientales en el sector inmobiliario y mejorar la sostenibilidad de los proyectos, considerando que el rol del oficial de cumplimiento es fundamental en la gestión y supervisión de dichos programas.</p>	<p>Programa de Compliance ambiental:</p> <p>Mecanismo de protección del medio ambiente que se basa en el cumplimiento de las normas internas de una organización referente a los efectos negativos que pueden generar las actividades de las empresas al medio ambiente.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Rol de oficial de Cumplimiento. - Certificados EDGE. - Certificados LEED. - Normas de índole ambiental - Sostenibilidad de los proyectos inmobiliarios 	<p>Nivel: Proyectivo Tipo de investigación: Diseño de investigación: No experimental</p>
<p>Problemas Específicos:</p> <p>1.1 ¿Cuáles son los principales problemas de índole ambiental que presenta el rubro inmobiliario?</p> <p>1.2 ¿Cuál es la relevancia y fundamentación de las certificaciones en el rubro inmobiliario?</p>	<p>Objetivos específicos:</p> <p>1.1. Identificar los principales problemas de índole ambiental que presenta el rubro inmobiliario.</p> <p>1.2. Analizar la importancia y los fundamentos de las certificaciones ambientales en el sector inmobiliario.</p>	<p>Hipótesis específicas:</p> <p>1.1. Los principales problemas ambientales en el rubro inmobiliario están relacionados con la falta de planificación urbana sostenible y el incumplimiento de instrumentos de gestión ambiental y normativas de índole municipal y/o de alcance nacional, lo que incrementa los</p>		

<p>1.3 ¿Como se relacionan las certificaciones con el compliance ambiental y el rol del oficial de cumplimiento en el rubro inmobiliario?</p>	<p>1.3. Concretar la relación entre las certificaciones ambientales y el compliance ambiental, así como el papel del oficial de cumplimiento en la gestión de riesgos ambientales dentro del rubro inmobiliario de tal manera que ejecute un medio de prevención pertinente.</p>	<p>riesgos de impactos negativos al medio ambiente.</p> <p>1.2. Las certificaciones ambientales en el sector inmobiliario son fundamentales para promover la construcción sostenible, ya que impulsan la eficiencia energética, el uso responsable de recursos y el cumplimiento normativo, además de mejorar la percepción de responsabilidad social corporativa.</p> <p>1.3. Existe una relación directa entre la implementación de certificaciones ambientales y el éxito de los programas de compliance ambiental, donde el oficial de cumplimiento juega un rol clave en cuanto a la identificación de los riesgos ambientales y el cumplimiento de las normativas vigentes.</p>
--	---	---