

El riesgo medioambiental en la gestión inmobiliaria

Enero 2020

Objetivos

Orientar en la la gestión del riesgo medioambiental en las de actividades de obra, adecuación y mantenimiento, y en concreto, determinar:

1. **Las actividades realizadas** que puedan dar lugar a la generación de residuos
2. **Identificar**, actualizar y tener acceso a los **requisitos ambientales** que son de aplicación a los residuos y las actividades que los generan, derivados de la normativa jurídica ambiental y de los requisitos de información
3. **Las condiciones contractuales** que deben exigirse a los proveedores en materia de gestión de residuos
4. **Los controles ambientales en materia de residuos** durante dichas actuaciones, incluyendo el seguimiento de la actividad y la documentación del proceso con evidencias
5. **Revisar** el cumplimiento de los requisitos que son **responsabilidad de los proveedores** y mantener la información en un registro actualizado
6. **Definir las actuaciones** a realizar sobre los **suelos potencialmente contaminados** o sobre otros activos sobre los que se han desarrollado actividades potencialmente contaminantes sobre los que se presta los servicios de administración, gestión y comercialización de activos

Marco normativo

El régimen aplicable al tratamiento de residuos y a los suelos potencialmente contaminados o sobre los que se han desarrollado actividades potencialmente contaminantes se encuentra regulado en el ámbito estatal:

- **Ley 22/2011**, de 28 de julio, de residuos y suelos contaminados
- **Real Decreto 9/2005**, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados.
- **Ley 26/2007**, de 27 de octubre, de responsabilidad medioambiental.
- A nivel autonómico se ha desarrollado los procedimientos, competencias y requisitos adicionales que se deben cumplir, respetando la normativa básica estatal.

Actuaciones que generan residuos

Dentro de las actuaciones ordinarias como gestor inmobiliario o empresa de Servicing inmobiliario nos encontramos con las acciones de mantenimiento y adecuación como principales generadoras de residuos:

- **Mantenimiento:** Actuaciones de cuidado y conservación destinadas a **evitar el deterioro**, la pérdida de valor y la eliminación de riesgos sobre activos inmobiliarios pertenecientes a los perímetros de activos bajo gestión.
- **Adecuación:** Intervención sobre activos inmobiliarios pertenecientes a los perímetros de activos bajo gestión buscando realizar una acción que permita **maximizar su valor** de venta o alquiler.

Definiciones de la Ley 22/2011 (I)

- **Residuo:** cualquier **sustancia u objeto** que su poseedor deseche o tenga la intención o la obligación de **desechar**.
- **Residuos domésticos:** residuos generados en los hogares como consecuencia de las actividades domésticas. Se consideran también residuos domésticos los similares a los anteriores **generados en servicios e industrias**.
- **Residuo peligroso:** residuo que presenta una o varias de las características peligrosas enumeradas en el **anexo III de la Ley 22/2011**, así como los recipientes y envases que los hayan contenido.
- **Productor de residuos:** cualquier persona física o jurídica cuya actividad produzca residuos (productor inicial de residuos) o cualquier persona que efectúe operaciones de tratamiento previo, de mezcla o de otro tipo, que ocasionen un cambio de naturaleza o de composición de esos residuos.
- **Poseedor de residuos:** el productor de residuos u otra persona física o jurídica que esté en posesión de residuos.

Definiciones de la Ley 22/2011 (II)

Negociante: toda persona física o jurídica que actúe por cuenta propia en la **compra y posterior venta de residuos**, incluidos los negociantes que no tomen posesión física de los residuos.

Agente: toda persona física o jurídica que organiza la **valorización o la eliminación** de residuos por encargo de terceros, incluidos los agentes que no tomen posesión física de los residuos.

Gestión de residuos: la recogida, el transporte y tratamiento de los residuos, incluidas las actuaciones realizadas en calidad de negociante o agente.

Gestor de residuos: la persona o entidad, pública o privada, registrada mediante autorización o comunicación que realice cualquiera de las operaciones que componen la gestión de los residuos, sea o no el productor de los mismos.

Definiciones de la Ley 22/2011 (III)

Transporte de residuos: El transporte de residuos se concibe como aquella actividad consistente en el sucesivo traslado de los residuos desde el punto de producción hasta su lugar definitivo de valoración o eliminación.

Transportista de residuos con carácter profesional: Las empresas que realicen transporte de residuos con carácter profesional deberán:

- **Recoger** los residuos y trasportarlos **cumpliendo las prescripciones** de las normas de transporte, las restantes normas que se son aplicables y lo establecido en el contrato de gestión.
- **Mantener** durante la recogida y transporte, los **residuos peligrosos envasados y etiquetados** con arreglo a las normas internacionales y comunitarias vigentes.
- **Entregar** los residuos para su tratamiento a entidades o empresas autorizadas y disponer de una **acreditación documental** de esta entrega.

Definiciones de la Ley 22/2011 (y IV)

Obligaciones del Agente y Negociante: El ejercicio de las actividades de agente y negociante está sujeto al siguiente régimen administrativo:

1. **Comunicación previa** al inicio de las **actividades de transporte** de residuos con carácter profesional, tanto de negociante como de agente.
2. **Autorización previa** en el caso de **instalaciones y operaciones de tratamiento** de residuos, tanto si se trata de operaciones de valorización y/o de eliminación como si se trata de almacenamiento de residuos en el ámbito de la recogida. En este caso deberá obtener las siguientes autorizaciones:
 - **Para la instalación** donde vaya a desarrollar dichas operaciones. Esta autorización debe solicitarse en el órgano ambiental de la Comunidad Autónoma **donde esté ubicada** la instalación.
 - Como persona física o jurídica para realizar operaciones de transporte, es decir, **como gestor**. Esta autorización deberá solicitarla al órgano ambiental de la Comunidad Autónoma **donde tenga su domicilio social**.

Procedimiento de gestión operativo

El procedimiento establecido podría ser el siguiente:

- Cualquier visita a un activo gestionado por el área de gestión operativa de inmuebles puede generar dos tipos de informes:
 - a) Informes de estado del activo**, definen los posibles riesgos en el momento inicial de gestión, o bien por visita periódica, pueden detectarse
 - Activos con posible contaminación (siendo necesario realizar un análisis específico)
 - Activos contaminados
 - b) Planes de mantenimiento concretos**, acordados con la Propiedad de inmueble
- El gestor estudiará en ambos casos la información aportada y **determinará** la tipología de contaminación detectada (fibrocemento, suelo contaminado, restos depositados o bien activo contaminado por su origen)
- Las **gestiones** de descontaminación se llevan a cabo por el equipo de la gestión técnica.
- Una vez gestionada la problemática medioambiental avalada por nuevos informes se determinará si el activo continúa contaminado

Responsabilidades

Área de Cumplimiento:

- **Catalogación** de actividades y residuos
- **Actualización** de los requisitos medioambientales aplicables al tratamiento de residuos
- **Evaluación periódica** del cumplimiento de las responsabilidades asignadas a las áreas involucradas

Área técnica

- Mantener actualizado el **registro documental** del procedimiento de gestión
- Realizar el **control** medioambiental en materia de residuos durante la actuación de los proveedores:
 - a) Control documental general
 - b) Control operacional
 - c) Control documental de entregas

Control medioambiental

- a) Control documental general. Comprobación de la existencia **de la documentación** básica de la que deben disponer las contratatas
- b) Control operacional. Supervisión de las **actividades subcontratadas** de conforme a la normativa en materia de residuos
- c) Control documental de entregas. Comprobación de la existencia de documentación acreditativa del **cambio de titularidad de los residuos**, tanto para el transporte como para el almacenamiento o eliminación.

Gestión de no conformidades

Se revisará periódicamente los procedimientos de control establecidos y determinará la existencia de no conformidades y establecerá las medidas correctivas necesarias, en función de:

- a) **Gravedad** de los incumplimientos identificados y grado de prioridad para su resolución
- b) Medidas de **penalización** que puedan ser de aplicación
- c) Plan de **resolución** de la no conformidad, incluyendo medidas correctivas, plazos de resolución y siguiente revisión.

Formación

La formación en materia de prevención de riesgos medioambientales es necesaria para todos los **empleados de la compañía dedicados a las actuaciones de mantenimiento y adecuación** de activos inmobiliarios, de manera específica y una formación de carácter generalista para el resto de la plantilla.

El programa de formación será diseñado en formato **online** para la plantilla y presencial para las áreas de gestión y adecuación inmobiliaria, todo ello en coordinación con el **área de recursos humanos**.

Desde Cumplimiento se publicarán de manera periódica **recordatorios para una adecuada prevención medioambiental** y proporcionar una formación continuada a los empleados de la empresa.

Modelos de cláusulas contractuales (I)

Gestión Medioambiental

En atención a que la Propiedad se define como entidad comprometida con las políticas y actuaciones de respeto al medio ambiente, el CONTRATISTA adquiere el compromiso ante el mismo, de que:

- 1. Hará un uso racional y responsable de los recursos naturales como el agua y/o la energía y minimizará, hasta donde le sea posible, la producción de residuos y la generación de ruido.*
- 2. Para todo el material de desecho que se genere en las obras, operaciones de mantenimiento y en las actuaciones de mejora previstas en el presente contrato, se obliga el CONTRATISTA a habilitar contenedores para depositar los diferentes tipos de residuos generados, los cuales deberán seleccionarse y ubicarse de acuerdo a sus características de peligrosidad y gestionarlos de acuerdo a la normativa vigente o, en su defecto, entregarlos preferentemente a empresas homologadas para el reciclaje o bien, depositarlo en un vertedero autorizado y nunca, bajo ningún concepto, depositarlos en contenedores de la Propiedad sin expreso consentimiento de ésta, ni abandonarlos en zonas no adecuadas o, en el caso de los desechos líquidos, verterlos en desagües ni en la red central de alcantarillado*
- 3. No depositará materiales, bidones, sacos, etc. Sobre zonas no pavimentadas o desprotegidas que pudieran producir desperfectos o contaminaciones en las mismas.*
- 4. Siempre que sea posible, se tiene que priorizar el uso de productos con certificación de calidad ambiental, que no contengan sustancias peligrosas, ni para la salud ni para el medio ambiente y el uso de materiales reutilizables o fácilmente reciclables.*
- 5. Durante la realización y una vez finalizada la prestación de servicios contratada, tendrá que dejar siempre las instalaciones limpias y ordenadas/aseadas.*
- 6. En caso de urgencia por vertidos accidentales, incendios, explosiones o cualquier incidencia medioambiental ocurrida en la prestación del servicio, el CONTRATISTA avisará rápidamente a la Propiedad y respetará los protocolos de actuación establecidos en cada centro de trabajo.*
- 7. El CONTRATISTA proporcionará a los trabajadores que presten los servicios, la formación necesaria para que realicen sus tareas con respeto al medio ambiente y les comunicará la política ambiental de la Propiedad.*

El Contratista está obligado a cumplir todas las disposiciones legales en materia de medio ambiente y en especial, en materia de gestión de residuos, almacenamiento de residuos peligrosos y mantenimiento de la maquinaria, siendo responsable de la puesta en práctica de las mismas, así como de las consecuencias que se deriven de su incumplimiento, tanto en lo que se refiere a la actividad propia como a la subcontratada.

El Contratista deberá redactar, a su coste, un plan medioambiental, donde se indiquen las disposiciones y actuaciones necesarias para el cumplimiento de la normativa vigente. Este plan se entregará a la Dirección Facultativa, para su aprobación, en el plazo de un mes desde la firma del acta de replanteo.

El Contratista no aceptará ninguna reclamación por parte del contratista, por interrupciones en el trabajo, por incumplimiento de la Legislación Medioambiental, o de las normas recogidas por el plan medioambiental de la obra.

Modelos de cláusulas contractuales (y II)

Gestión de Residuos

El Contratista es responsable de la correcta gestión de los residuos peligrosos que genere, como consecuencia de la ejecución del presente Contrato.

Por tal motivo, el Contratista debe observar, entre otros requerimientos legales, los siguientes:

- *Segregar (separar) los distintos tipos de residuos*
- *Almacenar los residuos, en envases adecuados, en la zona indicada por la Dirección Facultativa*
- *Etiquetar los envases que contengan los residuos*
- *Entregar (ceder) los residuos a un Gestor autorizado de acuerdo con las indicaciones del Real Decreto 833/1988, de 20 de julio, para la ejecución de la Ley 20/1986 Básica de Residuos Tóxicos y Peligrosos (BOE 182, 30/07/88).*

Como evidencia de la correcta gestión de los residuos por parte del Contratista, éste facilitará a la PROPIEDAD, copia de los "Documentos de Aceptación de Residuos" por parte de los Gestores contratados por el Contratista o, en su defecto, copia de los "Documentos de Control y Seguimiento" correspondientes a la retirada, por Gestor autorizado, de los residuos generados por el Contratista en la obra, objeto del presente Contrato.

