

PONTIFICIA UNIVERSIDAD
CATÓLICA DEL PERÚ

FACULTAD DE DERECHO



Programa de Segunda Especialidad en Derecho de Protección al
Consumidor

El deber de idoneidad en la información de los proyectos
inmobiliarios sostenibles: Análisis jurídico y propuesta
normativa para la implementación del certificado de
eficiencia energética (CEE) en el Perú

Trabajo académico para optar el título de Segunda
Especialidad en Derecho de Protección al consumidor

Autor:

Luiggy Jhoel Chavez Poemape

Asesor:

Armando Rafael Prieto Hormaza


Lima, 2025

Informe de Similitud

Yo, PRIETO HORMAZA, ARMANDO RAFAEL, docente de la Facultad de Derecho de la Pontificia Universidad Católica del Perú, asesor(a) del Trabajo Académico titulado **“El deber de idoneidad en la información de los proyectos inmobiliarios sostenibles: Análisis jurídico y propuesta normativa para la implementación del certificado de eficiencia energética (CEE) en el Perú”**, del autor(a) CHAVEZ POEMAPE, LUIGGY JHOEL, dejo constancia de lo siguiente:

- El mencionado documento tiene un índice de puntuación de similitud de 23%. Así lo consigna el reporte de similitud emitido por el software Turnitin el 07/12/2025.
- He revisado con detalle dicho reporte y el Trabajo Académico, y no se advierten indicios de plagio.
- Las citas a otros autores y sus respectivas referencias cumplen con las pautas académicas.

Lima, 13 de diciembre del 2025

PRIETO HORMAZA, ARMANDO RAFAEL	
DNI: 20054321	Firma:
ORCID: https://orcid.org/0000-0003-3084-6149	

RESUMEN

El presente estudio analiza el deber de idoneidad en la información de los proyectos inmobiliarios sostenibles en el Perú, destacando su vínculo con el derecho a la información del consumidor y la protección ambiental. Se identifica un vacío normativo que permite el uso de estrategias de greenwashing, es decir, la promoción de edificaciones como “verdes” o “ecoamigables” sin respaldo técnico ni verificación oficial. Esta práctica afecta la transparencia del mercado inmobiliario, la confianza del consumidor y el cumplimiento de los principios de buena fe y veracidad informativa. Para abordar esta problemática, se emplea un enfoque jurídico comparado que analiza los marcos regulatorios de Chile, Brazil y España, donde la obligatoriedad del Certificado de Eficiencia Energética (CEE) ha permitido estandarizar la información ambiental y promover la competencia leal. Asimismo, se examinan los instrumentos normativos nacionales, como el Código de Protección y Defensa del Consumidor (Ley N.º 29571), la Ley General del Ambiente (Ley N.º 28611) y el Decreto Supremo N.º 005-2024-MINAM, evidenciando la necesidad de fortalecer sus mecanismos de aplicación. El estudio concluye que la incorporación del CEE al Reglamento Nacional de Edificaciones o mediante una ley especial consolidaría la veracidad informativa, la confianza del consumidor y la sostenibilidad del mercado inmobiliario peruano. Con ello, el país avanzaría hacia el cumplimiento de los Objetivos de Desarrollo Sostenible 11 y 12, promoviendo ciudades más sostenibles, justas y transparentes

Palabras clave

Deber de idoneidad, greenwashing, certificado de eficiencia energética, derecho del consumidor, sostenibilidad inmobiliaria.

ABSTRACT

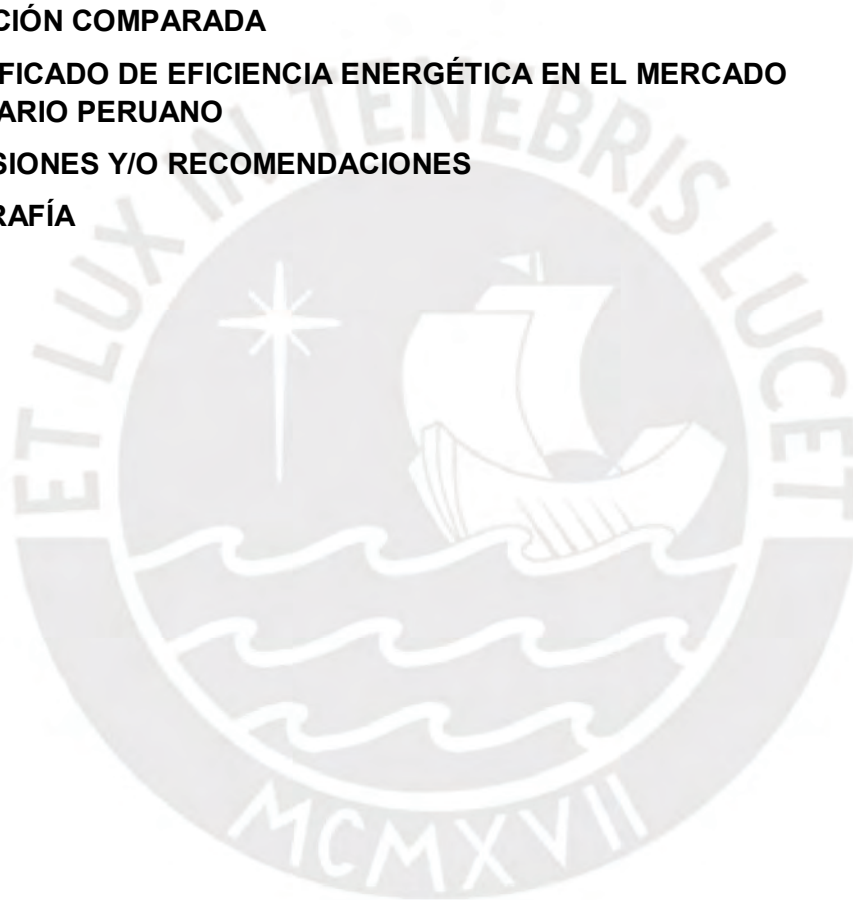
This study analyzes the duty of fitness in the information provided about sustainable real estate projects in Peru, highlighting its connection with the consumer's right to information and environmental protection. A regulatory gap is identified that allows the use of greenwashing strategies, meaning the promotion of buildings as "green" or "eco-friendly" without technical support or official verification. Such practices affect market transparency, consumer trust, and compliance with the principles of good faith and truthful information. To address this issue, a comparative legal approach is applied, analyzing the regulatory frameworks of Chile and Spain, where the mandatory Energy Efficiency Certificate (EEC) has enabled the standardization of environmental information and the promotion of fair competition. Likewise, national legal instruments such as the Consumer Protection and Defense Code (Law No. 29571), the General Environmental Law (Law No. 28611), and Supreme Decree No. 005-2024-MINAM are examined, revealing the need to strengthen their enforcement mechanisms. The study concludes that incorporating the EEC into the National Building Regulations or through a special law would consolidate informational accuracy, consumer confidence, and the sustainability of Peru's real estate market. In doing so, the country would advance toward achieving Sustainable Development Goals 11 and 12, promoting more sustainable, fair, and transparent cities.

Keywords

Duty of fitness, greenwashing, energy efficiency certificate, consumer law, sustainable real estate.

ÍNDICE

INTRODUCCIÓN	4
ANÁLISIS JURÍDICO	
SOSTENIBILIDAD EN EL MERCADO INMOBILIARIO	6
EVOLUCIÓN NORMATIVA DE LA CONSTRUCCIÓN SOSTENIBLE	7
EL DERECHO DE IDONEIDAD Y EL DEBER DE INFORMACIÓN	9
EL “ <i>GREENWASHING</i> ”	13
LEGISLACIÓN COMPARADA	14
EL CERTIFICADO DE EFICIENCIA ENERGÉTICA EN EL MERCADO INMOBILIARIO PERUANO	17
CONCLUSIONES Y/O RECOMENDACIONES	19
BIBLIOGRAFÍA	20



INTRODUCCIÓN

En las últimas décadas, la sostenibilidad se ha consolidado como un elemento central en las relaciones de consumo. La creciente conciencia de la población frente a desafíos globales como el cambio climático y la contaminación ha impulsado una transformación en los patrones de consumo, orientándolos hacia la preferencia por productos sostenibles o ecoamigables. Esta tendencia también se ha reflejado en sectores complejos como el mercado inmobiliario, donde desde inicios del siglo XXI se han incorporado criterios de sostenibilidad que han ejercido una influencia significativa en su desarrollo.

A nivel internacional, diversos ordenamientos han avanzado hacia esquemas regulatorios más exigentes en materia de sostenibilidad inmobiliaria, considerando que la información ambiental es un insumo esencial para la toma de decisiones eficientes por parte de los consumidores. La Unión Europea destaca como referente con la implementación obligatoria de certificaciones de eficiencia energética que condicionan la circulación de los inmuebles en el mercado. Estos modelos comparados evidencian que la estandarización de la información no solo asegura transparencia, sino que promueve innovación tecnológica en la industria de la construcción.

Según el Programa de las Naciones Unidas para el Medio Ambiente y Alianza Mundial para la Edificación y la Construcción [PNUMA] (2025), la sostenibilidad ha cobrado relevancia en las últimas décadas. La sociedad, cada vez más consciente de los problemas ambientales, impulsa el aprovechamiento eficiente de los recursos. Este cambio también alcanza al mercado inmobiliario, responsable de aproximadamente el 32% del consumo energético global y del 34% de las emisiones de gases de efecto invernadero.

En el Perú se observa una evolución marcada sobre la sostenibilidad y su influencia en el desarrollo del mercado inmobiliario. Esta influencia no solo se refleja en prácticas constructivas y normativas técnicas, sino también en políticas públicas e incentivos financieros que buscan fomentar una construcción responsable con el medio.

El crecimiento del mercado inmobiliario sostenible ha generado una proliferación de proyectos que se autodenominan ecoamigables, verdes o sostenibles, sin que exista un marco legal claro que defina estos conceptos. Esta ausencia permite el uso de estrategias de marketing ambiental sin respaldo técnico, fenómeno identificado como greenwashing (Indecopi, 2023; Zhang, 2015). La creciente demanda por viviendas eficientes energéticamente ha motivado a que los consumidores consideren atributos como el ahorro energético, confort térmico o la reducción de gastos en servicios básicos al momento de elegir un inmueble. Sin embargo, estas expectativas solo pueden configurarse plenamente si la información provista por los proveedores es verificable y completa.

En este contexto, cobra relevancia el deber de idoneidad como mecanismo de protección del consumidor, ya que la sostenibilidad se convierte en un componente esencial del producto inmobiliario, integrándose en las expectativas razonables del comprador. Una vivienda que se publicita como eficiente debe, efectivamente, ofrecer un desempeño ambiental acorde con lo ofrecido, evitando la disparidad entre la promesa comercial y la realidad del bien adquirido.

Para efectos de claridad metodológica, este estudio asume que la información ambiental —especialmente aquella relacionada con la eficiencia energética— forma parte del contenido del deber de idoneidad, conforme a la interpretación desarrollada por Porras (2025). En consecuencia, la propuesta normativa se orienta a reforzar simultáneamente la veracidad informativa y la idoneidad del producto inmobiliario, entendiendo que ambas dimensiones se integran en la expectativa legítima del consumidor frente a un proyecto calificado como sostenible.

En el mercado inmobiliario peruano no existe una definición normativa operativa de “proyecto sostenible” ni un sistema obligatorio y estandarizado de certificación/etiquetado energético que permita verificar las afirmaciones “verdes”, lo que habilita prácticas de greenwashing y debilita la tutela efectiva del consumidor; al sistematizar el estado de la regulación nacional y contrastarlo con experiencias comparadas (Chile, España y Brasil), el artículo precisa la falla regulatoria y sus efectos sobre transparencia, competencia y confianza.

En el plano práctico, el trabajo propone instaurar un Certificado de Eficiencia Energética (CEE) de alcance nacional incorporado en el Reglamento Nacional de Edificaciones o mediante una ley especial con criterios técnicos (consumo, emisiones, aislamiento), roles claros para evaluación y certificación, deberes de disclosure en toda publicidad y compraventa, y un régimen de fiscalización y sanciones, alineado con los ODS 11 y 12. Esta propuesta cierra la brecha entre la promesa comercial y el desempeño real, eleva los estándares de información y comparabilidad para el consumidor, incentiva la competencia leal por eficiencia y orienta al sector hacia la descarbonización con seguridad jurídica.

1. Sostenibilidad en el mercado inmobiliario

La sostenibilidad se define como “la capacidad de satisfacer las necesidades del presente sin comprometer los recursos y el bienestar de las generaciones futuras” (UNICEF, 2025). Este principio implica la adopción de prácticas que reduzcan la huella ecológica de las edificaciones, asegurando simultáneamente su función esencial de garantizar una vivienda digna. En la práctica, esto se traduce en edificaciones con altos niveles de eficiencia energética, el uso de energías renovables y materiales sostenibles, así como en diseños urbanos orientados a mejorar la calidad de vida de las comunidades.

El creciente interés por certificaciones ambientales como LEED o EDGE refleja este cambio de paradigma, al ofrecer criterios técnicos estandarizados que permiten evaluar el desempeño sostenible de los edificios, reduciendo la asimetría de información y generando mayor confianza entre consumidores e inversionistas (Marqués, 2024). Sin embargo, el principal reto que enfrenta actualmente la industria de la construcción es compatibilizar la sostenibilidad ambiental con la rentabilidad económica, incorporando soluciones frente al cambio climático y estrategias para alcanzar las cero emisiones netas (Liang et al., 2025).

El tránsito hacia edificaciones sostenibles se enmarca en una tendencia global guiada por la Agenda 2030 y los Objetivos de Desarrollo Sostenible, especialmente los ODS 11 y 12 sobre ciudades sostenibles y consumo responsable (Ceplan, 2025). La descarbonización urbana y la eficiencia

energética se han convertido en ejes de las políticas ambientales contemporáneas (Awuzie et al., 2024); sin embargo, la falta de mecanismos normativos que verifiquen la autenticidad de las afirmaciones “verdes” genera un riesgo de greenwashing, es decir, publicidad ambiental engañosa que vulnera el derecho del consumidor a recibir información veraz y suficiente (Flores, 2025).

En nuestro país, la noción de sostenibilidad inmobiliaria está ganando más terreno, un ejemplo claro es el impulso a la vivienda social sostenible: aproximadamente 35% de los nuevos desarrollos inmobiliarios en el país corresponden a vivienda de interés social, y entre el 20% y 25% de estos proyectos ya integran prácticas sostenibles certificadas (Huayhuas, 2025). Dicho cambio ha sido propulsado por el Estado a través de sus políticas públicas como incentivos financieros para edificaciones que cuenten con una certificación ambiental.

Por su parte, Huayhuas señala que el 70% de los consumidores peruanos valora que las edificaciones incorporen elementos ecoeficientes, como paneles solares o sistemas de iluminación LED (2025). Esto evidencia un cambio en la perspectiva del consumidor respecto a las características de las construcciones, mientras antes primaban criterios como la durabilidad y la sismorresistencia.

2. Evolución normativa de la construcción sostenible

El marco normativo peruano relacionado con construcciones sostenibles ha evolucionado significativamente desde el año 2000. A continuación, se analizan las principales normas, estándares técnicos, certificaciones y políticas públicas adoptadas en este periodo, en orden cronológico:

- (2006) Nuevo Reglamento Nacional de Edificaciones (RNE): Mediante D.S. N° 011-2006-VIVIENDA se aprobó una actualización integral del RNE, código técnico que rige las construcciones a nivel nacional. Aunque el RNE 2006 no incluyó desde un inicio un capítulo específico de sostenibilidad, sí reforzó ciertos estándares mínimos de habitabilidad (como ventilación, iluminación natural, seguridad estructural, etc.) que indirectamente se relacionan con eficiencia de recursos.

- (2006 -2021) Durante este periodo se emitieron distintas Normas Técnicas Peruanas (NTP) para aspectos ambientales que luego serían incorporadas en el RNE. Por ejemplo, en el 2010 el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (MVCS) desarrolló una “Zonificación Climática para Edificaciones Sostenibles”. Esta zonificación orienta requisitos de aislamiento térmico, ventilación o protección solar según si la obra se ubica en costa desértica, sierra fría, selva húmeda, etc.; de modo que la edificación sea más eficiente energéticamente. Asimismo, en 2013 el MVCS aprobó el *Reglamento Nacional de Gestión de Residuos de la Construcción y Demolición*, estableciendo lineamientos para el manejo adecuado de escombros y materiales de descarte en obras.
- (2015) – Código Técnico de Construcción Sostenible (DS N° 015-2015-VIVIENDA): Un hito central fue la aprobación del Código Técnico de Construcción Sostenible (CTCS) en agosto de 2015, mediante Decreto Supremo N° 015-2015-VIVIENDA. Esta normativa estableció por primera vez criterios técnicos obligatorios para que la sostenibilidad de las nuevas edificaciones, centrándose principalmente en medidas de eficiencia hídrica y energética (MINAM).
- 2018 – Reglamento del Bono MiVivienda Verde: Además de las normas técnicas de construcción, el año 2018 trajo consigo normativa de fomento financiero. Mediante Resolución Ministerial 184-2018-VIVIENDA, se institucionalizó el Bono MiVivienda Sostenible (Bono Verde), definiendo en detalle los criterios de elegibilidad de proyectos para ser certificados como “vivienda sostenible”. Ello indica otra acción del estado para fomentar la construcción eficiente de edificaciones inmobiliarias.
- 2021 – Nuevo Código Técnico de Construcción Sostenible (DS N° 014-2021-VIVIENDA): Este código renovado reforzó los requisitos técnicos y amplió su ámbito de aplicación con miras a lograr construcciones aún más sostenibles. El objetivo declarado del CTCS 2021 es: “establecer los requisitos técnicos para que las edificaciones y habilitaciones urbanas cumplan con condiciones básicas de sostenibilidad contribuyendo la disminución de emisiones de gases de efecto invernadero y el incremento de la capacidad adaptativa” de las ciudades frente al cambio climático.

Con la entrada en vigencia del CTCS 2021, quedó derogado el anterior DS 015-2015-VIVIENDA.

En ese contexto, entre los años 2000 y 2025, el Perú ha experimentado un sólido avance normativo e institucional orientado a promover la construcción sostenible. Este proceso ha evolucionado desde la formulación de principios generales (eficiencia energética, derecho a información) a normas técnicas específicas y luego a exigencias obligatorias en ciertos sectores, acompañadas de incentivos económicos.

3. El derecho de idoneidad y el deber de información.

El deber de idoneidad es un principio fundamental del derecho del consumidor peruano. Según el Código de Protección y Defensa del Consumidor, la idoneidad se define como “la correspondencia entre lo que un consumidor espera y lo que efectivamente recibe” en función de lo ofrecido, la publicidad e información proporcionada, las condiciones de la transacción, la naturaleza del producto o servicio, el precio y demás factores relevantes (Porras, 2025), el proveedor está obligado a entregar un producto o servicio que cumpla con las características y calidad prometidas, de modo que satisfaga las expectativas legítimas del consumidor. Este deber legal implica responsabilidad del proveedor por la calidad, autenticidad y adecuación (“idoneidad”) de sus bienes o servicios, incluso más allá de contar con autorizaciones estatales para operar (Gutiérrez et al., 2022).

El artículo 19 del Código del Consumidor establece expresamente que los proveedores responderán por la idoneidad y calidad ofrecidas, siendo responsables por cualquier discrepancia entre la publicidad comercial y la realidad del producto, así como por la falta de conformidad con las características ofrecidas (incluyendo vida útil, contenido neto, etc.); así, el marco jurídico peruano consagra la idoneidad como un derecho del consumidor y una obligación del proveedor, garantizada tanto por normas imperativas como por las garantías adicionales (legales, expresas o implícitas) que acompañen al producto o servicio (Porras, 2025).

Un elemento esencial del deber de idoneidad es la información brindada al consumidor, las expectativas del usuario se construyen principalmente a partir

de la información y publicidad que recibe sobre el bien o servicio (Porras, 2025). Por ello, el Código del Consumidor reconoce el derecho a la información adecuada como pilar de la relación de consumo. El artículo 1 de dicha ley establece que el consumidor tiene derecho a recibir información oportuna, suficiente, veraz, accesible y relevante para tomar decisiones informadas; a su vez, el artículo V del Código introduce el Principio de Transparencia, que obliga a los proveedores a garantizar accesibilidad y veracidad en la información sobre sus productos o servicios (Iparraguirre, 2014).

En el sector inmobiliario, estas obligaciones son específicas: el artículo 76 del Código obliga al proveedor inmobiliario a entregar información detallada sobre las características físicas y técnicas del inmueble (área, distribución, materiales, acabados, etc.), así como documentación legal que respalde las autorizaciones municipales, saneamiento físico-legal, inscripción registral, reglamento interno e independización. Estas disposiciones buscan garantizar transparencia y veracidad en la contratación inmobiliaria, de modo que el comprador conozca claramente qué adquiere y en qué condiciones, evitando cláusulas abusivas o sorpresas contractuales.

En suma, la calidad de la información es parte intrínseca de la idoneidad: un producto será idóneo no solo si cumple su función, sino si fue anunciado con veracidad y entregado conforme a lo ofrecido (Porras, 2025). En este marco, la información ambiental adquiere particular importancia, ya que permite al consumidor evaluar aspectos como la sostenibilidad o la eficiencia energética de un inmueble y, con ello, tomar decisiones más responsables.

El marco jurídico peruano empieza a reconocer estos vínculos. La Política Nacional de Protección y Defensa del Consumidor al 2030 (2025) incluye entre sus objetivos la promoción del consumo responsable y sostenible, alentando a los ciudadanos a considerar el impacto ambiental de sus decisiones. Ello requiere información veraz sobre aspectos como eficiencia energética, huella de carbono o materiales ecoamigables.

En el sector inmobiliario, la sostenibilidad de las edificaciones (por ejemplo, su eficiencia o sistemas ecoeficientes) constituye un atributo relevante que debe comunicarse al comprador. Incorporar criterios de sostenibilidad en el deber de

información no solo protege al consumidor, sino que fortalece los objetivos ambientales y las políticas públicas vinculadas al desarrollo sostenible. Garantizar transparencia sobre el desempeño ambiental de los inmuebles refuerza la capacidad del consumidor de tomar decisiones de consumo más informadas.

Sin embargo, en la práctica, los compromisos en materia de sostenibilidad no siempre se incorporan explícitamente en los contratos de compraventa. Estos compromisos pueden derivarse de otros medios, como la publicidad comercial, memorias descriptivas del proyecto, etiquetas ecológicas o garantías ofrecidas por el proveedor. En este sentido, el artículo 20 del Código de Protección y Defensa del Consumidor establece que deben respetarse tanto las garantías legales como las expresamente ofrecidas por el proveedor en la publicidad, los documentos contractuales y demás medios, además de aquellas implícitas en la naturaleza del bien.

Respecto al deber de información, el consumidor tiene derecho a conocer todas las características esenciales del bien que puedan influir en su decisión de adquisición. Así, si un proyecto inmobiliario cuenta con una certificación ambiental como LEED, EDGE u otra reconocida por el Estado, como la denominación “Proyecto Sostenible” otorgada por el Fondo MIVIVIENDA esta debe ser informada de manera clara y accesible. Pero el deber no se agota en la mera mención de su existencia: implica también brindar una explicación comprensible sobre su significado, los criterios que certifica, el nivel específico alcanzado (por ejemplo, LEED Gold o EDGE Advanced) y la entidad certificadora. Solo así se evita inducir a error al adquirente y se garantiza una decisión plenamente informada.

Es preciso señalar que en los casos de viviendas futuras, el deber de información adquiere una connotación aún más rigurosa. Si el proveedor comunica que el proyecto está siendo desarrollado con miras a obtener una certificación ambiental, debe dejar claramente establecido que dicha certificación se encuentra en trámite o en proceso de evaluación, detallando los criterios técnicos que se están aplicando para alcanzarla. No puede presentarse como un atributo definitivo ni asegurarse la obtención de los mismos, puesto que la obtención de certificaciones como LEED o EDGE depende de la verificación final

y de auditorías que acrediten el cumplimiento de los estándares exigidos una vez culminada la construcción.

Asimismo, es indispensable evitar mensajes que puedan generar expectativas irreales respecto al desempeño ambiental del inmueble. El proveedor debe precisar de manera transparente las diferencias entre una certificación proyectada y una certificación ya otorgada, así como los impactos prácticos para el consumidor. Este nivel de precisión refuerza la autenticidad de la oferta comercial, previene la configuración de greenwashing y contribuye a que la idoneidad del producto inmobiliario sea evaluada por el consumidor conforme a información verificable y congruente con la etapa de desarrollo del proyecto.

Del mismo modo, el proveedor está obligado a informar sobre el uso adecuado y el mantenimiento que requieren las ecotecnologías instaladas en la vivienda, ya que su funcionamiento eficiente depende en gran medida del comportamiento del usuario y del cumplimiento de rutinas de mantenimiento. La ausencia de información o de orientación técnica puede traducirse en un uso ineficiente o en el deterioro prematuro de los sistemas, afectando los objetivos de sostenibilidad para los que fueron implementados.

Es precisamente en este ámbito donde la legislación y jurisprudencia peruana aún presentan vacíos. Términos como “sostenible”, “ecológico” o “verde” tienen una amplitud que puede prestarse a ambigüedad o incluso a prácticas engañosas. Por ello, el proveedor debe brindar información específica y verificable sobre los atributos sostenibles del inmueble. Además, debe evaluarse si dicha información constituye una característica esencial del bien; si así fuera, el deber de información se refuerza, exigiéndose un nivel de precisión tal que permita al consumidor no solo conocer, sino también comprender y valorar adecuadamente lo que se le está ofreciendo.

En ese sentido, el uso indiscriminado o ambiguo de términos como ‘sostenible’, ‘verde’ o ‘ecoamigable’ puede generar expectativas incorrectas sobre características esenciales del inmueble. Si la información no es veraz ni verificable, podría configurarse no solo un supuesto de publicidad engañosa conforme al artículo 8 del Decreto Legislativo N.º 1044 (competencia desleal),

sino también una infracción al Código de Protección y Defensa del Consumidor por vulneración del deber de información y del deber de idoneidad. Ambas consecuencias coexisten y refuerzan la necesidad de establecer estándares normativos que impidan la ambigüedad en la promoción ambiental de proyectos inmobiliarios.”

4. El “greenwashing”

El creciente interés de los consumidores por productos “verdes” o respetuosos con el medio ambiente ha dado origen a la práctica conocida como greenwashing. Este término describe estrategias publicitarias engañosas mediante las cuales las empresas promueven sus productos o proyectos como sostenibles sin sustento real, exagerando o falsificando sus beneficios ambientales (Zhang, 2015). En la construcción y el sector inmobiliario, el greenwashing aparece cuando los desarrolladores destacan supuestas características “verdes” que en realidad son superficiales o insuficientes. Generalmente, se añaden elementos mínimos de diseño sustentable para comercializar inmuebles como “ecoamigables”, sin mejoras sustantivas en su desempeño ambiental.

Entre las tácticas comunes figuran el uso de vocablos imprecisos como “sostenible”, “verde” o “energéticamente eficiente” sin respaldo técnico, la presentación de sellos no certificados y la omisión de información relevante, como el consumo energético real o la huella ambiental de los materiales (Suárez et al., 2024).

El greenwashing inmobiliario debe analizarse a la luz del principio de buena fe contractual, que exige a los proveedores actuar con honestidad y lealtad hacia los adquirentes (Gutiérrez et al., 2022); en este ámbito, las características sostenibles promocionadas como el uso de materiales reciclables, sistemas de ahorro energético o gestión responsable del agua deben tener respaldo técnico verificable.

En el Perú, esta problemática ha comenzado a recibir atención institucional, aunque los casos sancionados son escasos, entre 2020 y julio de 2023, el Instituto Nacional de Defensa de la Competencia y de la Protección de la Propiedad Intelectual (Indecopi) identificó 807 posibles casos de publicidad

ambiental engañosa; la mayoría fueron archivados, quedando 252 en investigación, solo uno culminó en sanción, correspondiente a un producto de limpieza falsamente publicitado como biodegradable (Alarcón, 2023). No se han reportado sanciones a inmobiliarias por greenwashing, aunque el riesgo es latente.

En respuesta, Indecopi publicó en 2023 la Guía de Publicidad Ambiental, con cinco principios para la “publicidad verde”: veracidad, claridad, pertinencia, transparencia y lealtad. Estas directrices recomiendan que las afirmaciones ambientales cuenten con sustento técnico y evidencia verificable por terceros (Garruiguez, 2023). Si bien la guía no tiene rango de ley, orienta la fiscalización de Indecopi, y las infracciones pueden sancionarse con multas de hasta 700 UIT en casos graves (Indecopi, 2023). No obstante, persisten vacíos normativos en el ámbito inmobiliario, donde aún no se exige legalmente certificar la eficiencia energética de los edificios.

5. Legislación comparada

Chile, por ejemplo, se ha posicionado a la vanguardia regional en la incorporación de la eficiencia energética en la vivienda, desde hace varios años contaba con un programa voluntario de Calificación Energética de Viviendas (CEV), que evaluaba la eficiencia de viviendas nuevas mediante etiquetas de la A (más eficiente) a la G (menos eficiente) (Sumac, 2024). Este programa sirvió de base para la Ley 21.305 de Eficiencia Energética, promulgada en 2021, que dispuso la obligatoriedad gradual de la CEV a partir de octubre de 2025. Desde entonces, todas las viviendas nuevas deben contar con una etiqueta oficial que indique su nivel de eficiencia energética. Esta medida brinda al comprador información estandarizada sobre el desempeño térmico y energético del inmueble, permitiéndole comparar opciones y tomar decisiones informadas.

Paralelamente, Chile actualizó su normativa de construcción para mejorar los estándares de aislación térmica, reduciendo la huella de carbono del sector y avanzando hacia la carbono-neutralidad al 2050. La implementación de la CEV ha implicado la formación de evaluadores certificados, la creación de una base nacional de datos y campañas de difusión pública. Se prevé que más de 100 mil viviendas por año sean evaluadas, lo que permitirá al Estado monitorear el

desempeño energético habitacional. La experiencia chilena demuestra que un certificado de eficiencia energética es viable y beneficioso cuando se acompaña de un marco normativo claro, apoyo técnico e integración entre Estado, industria y consumidores (Vicente, 2025).

España, por su parte, cuenta con una consolidada trayectoria en certificación energética derivada de las directivas de la Unión Europea. Desde 2013, todo edificio o vivienda que se venda o arriende debe disponer de un Certificado de Eficiencia Energética (CEE) vigente, emitido por un técnico acreditado y registrado ante la autoridad competente. Este certificado asigna una calificación energética de la A a la G, según el consumo de energía primaria y las emisiones de CO₂ estimadas, incluyendo recomendaciones de mejora (Valencia, 2025).

En 2021, mediante el Real Decreto 390/2021, España reforzó su sistema de certificación, ampliando su alcance y endureciendo los requisitos. La norma obliga a incluir la calificación energética en toda publicidad o anuncio inmobiliario, garantizando que el comprador conozca la eficiencia del inmueble antes de decidir su adquisición. El certificado tiene una vigencia máxima de diez años (cinco si la calificación es baja) y su incumplimiento puede ser sancionado con multas entre €300 y €6.000, según la gravedad (Instituto Catalán de Energía, 2021). La colaboración entre notarios, registradores y agentes inmobiliarios ha favorecido el cumplimiento. La experiencia española demuestra que la obligatoriedad del certificado energético, acompañada de control administrativo y sanciones efectivas, convierte la eficiencia energética en un atributo transparente y valorizado del mercado inmobiliario, impulsando la mejora progresiva del parque edificatorio (Valencia, 2025; Vicente, 2025).

Por su parte el gobierno Brasileño dio un paso importante en 2025 al actualizar sus estándares mediante una resolución del MME que obliga a que todos los edificios públicos federales alcancen al menos la clase "A" de eficiencia energética para 2027, mientras que los nuevos edificios residenciales y comerciales privados deben cumplir al menos con el nivel "C" (Ministério de Minas e Energia, 2025). Esta regulación busca reducir las emisiones del sector construcción y mejorar la habitabilidad de las viviendas en un contexto de altas

temperaturas. Además, los proyectos que superen los niveles mínimos podrán acceder a beneficios financieros e incentivos tributarios, fortaleciendo la adopción de tecnologías sostenibles (INMETRO, 2025).

En el plano del consumidor, el etiquetado energético brasileño también cumple una función informativa: los desarrolladores pueden incluir la etiqueta ENCE en la publicidad del inmueble, siempre que esté emitida oficialmente por un laboratorio autorizado por INMETRO. Publicitar un edificio como “eficiente” sin contar con la certificación o sin haber sido evaluado constituiría una práctica engañosa, conforme al Código de Defensa del Consumidor de Brasil (Governo Federal do Brasil, 2023).

El Perú carece de un sistema equivalente. Lo más cercano resulta el Decreto Supremo N° 014-2021-MINAM, el cual establece parámetros técnicos de sostenibilidad, tales como eficiencia energética, uso racional del agua, incorporación de ecomateriales, gestión de residuos sólidos y áreas verdes. Su aplicación es obligatoria para edificaciones nuevas promovidas por entidades del sector público —como colegios, hospitales o infraestructuras administrativas— así como para proyectos privados que buscan acogerse a programas estatales como el Nuevo Crédito Mivivienda bajo la modalidad “vivienda verde”. En estos casos, cumplir con el CTCS es requisito indispensable para acceder al financiamiento o al respaldo institucional. Sin embargo, para las edificaciones del sector privado que no participan en dichos programas ni son impulsadas por el Estado, el cumplimiento del CTCS no es obligatorio.

La falta de obligatoriedad del Código Técnico de Construcción Sostenible (CTCS) para las edificaciones del sector privado implica que un proyecto inmobiliario puede promocionarse como “verde” o “ecoamigable” sin estar sujeto al cumplimiento de los parámetros técnicos establecidos en dicho código. En otras palabras, no existe una exigencia legal que obligue a los desarrolladores privados a seguir criterios uniformes para respaldar sus afirmaciones de sostenibilidad, lo que puede generar ambigüedades y prácticas de greenwashing en el mercado. Esta situación limita la capacidad de fiscalización sobre los atributos ambientales promocionados por los proyectos inmobiliarios y deja a los consumidores sin herramientas oficiales claras para evaluar el desempeño sostenible de las edificaciones que adquieren.

No obstante, el CTCS constituye hoy por hoy la norma nacional más cercana a establecer un sistema técnico de calificación de edificaciones sostenibles en el Perú. Si bien su aplicación no es universal, sus criterios técnicos pueden servir como un marco de referencia sólido para valorar si un proyecto inmobiliario merece ser considerado como “verde”. En ausencia de un sistema obligatorio de certificación energética o ambiental, adoptar los lineamientos del CTCS de manera voluntaria podría representar una buena práctica para el sector privado y una señal de compromiso real con la sostenibilidad. Asimismo, podría ser un insumo útil para consumidores, autoridades y organismos de certificación al momento de evaluar la legitimidad de las credenciales ambientales de un proyecto.

6. El Certificado de Eficiencia Energética en el mercado inmobiliario peruano.

La propuesta de instaurar un Certificado de Eficiencia Energética (CEE) con alcance nacional responde a una necesidad urgente en el contexto del mercado inmobiliario peruano, caracterizado por una creciente promoción de proyectos “verdes” sin que exista un marco técnico obligatorio que sustente tales afirmaciones. Actualmente, la ausencia de una certificación oficial de eficiencia energética deja un vacío normativo que dificulta tanto la fiscalización como la protección del consumidor frente a prácticas de greenwashing. Un CEE permitiría establecer criterios técnicos verificables que garanticen que las edificaciones calificadas como sostenibles efectivamente lo sean.

Incorporar este certificado en el Reglamento Nacional de Edificaciones o mediante una ley especial no solo dotaría de seguridad jurídica al sistema, sino que también permitiría definir claramente las funciones de evaluación, certificación y fiscalización. Además, incluir deberes de diligencia en la publicidad y en los contratos de compraventa garantizaría transparencia en la información ambiental ofrecida al consumidor. Esto elevaría los estándares de información y permitiría comparaciones objetivas entre proyectos, promoviendo una competencia basada en el desempeño real y no en argumentos comerciales ambiguos. Tal marco normativo alinearía al Perú con las mejores prácticas internacionales y reforzaría la confianza en el mercado inmobiliario sostenible.

La implementación de un CEE obligatorio generará inevitablemente consideraciones de costo para los desarrolladores inmobiliarios. Sin embargo, un análisis preliminar costo–beneficio permite advertir que, aunque los proveedores podrían alegar incrementos en los gastos de construcción o certificación, estos costos se compensan con externalidades positivas: mayor transparencia, reducción de asimetrías informativas, disminución del consumo energético en la vida útil de la vivienda y un mercado más competitivo basado en desempeño real. Asimismo, es importante prever que el establecimiento de estándares mínimos no debe convertirse en una barrera al acceso a la vivienda; por ello, la propuesta normativa podría contemplar un escalamiento progresivo, incentivos económicos o diferenciación por tipologías de proyectos. Esta breve reflexión completa el marco justificativo de la propuesta regulatoria.

Por último, un sistema de certificación energética obligatorio sería coherente con los compromisos del país respecto a los Objetivos de Desarrollo Sostenible, particularmente el ODS 11 (ciudades y comunidades sostenibles) y el ODS 12 (producción y consumo responsables). Al exigir eficiencia energética como condición básica en la edificación, el Perú avanzaría hacia la descarbonización del sector construcción, uno de los mayores emisores de gases de efecto invernadero. Esta medida también impulsaría la innovación tecnológica en el rubro, al incentivar soluciones arquitectónicas y constructivas más limpias. En suma, un CEE nacional no solo cierra la brecha entre marketing y realidad, sino que también marca una ruta regulatoria clara hacia un entorno urbano más equitativo, eficiente y resiliente.

El presente trabajo ha evidenciado que, pese a los avances normativos e institucionales en materia de construcción sostenible en el Perú, persiste una brecha regulatoria significativa que limita la transparencia y la veracidad de las afirmaciones ambientales en el mercado inmobiliario. Si bien existen normas como el Código Técnico de Construcción Sostenible (CTCS) y programas estatales que promueven edificaciones más eficientes, su cumplimiento no es obligatorio para el sector privado en general. Esta situación ha permitido la proliferación de estrategias de marketing “verde” sin respaldo técnico uniforme, configurando un entorno propicio para el greenwashing y debilitando los

derechos del consumidor, especialmente el derecho a la información y al producto idóneo.

CONCLUSIONES

La comparación con experiencias internacionales, como las de Chile, España y Brasil, demuestra que la implementación de sistemas obligatorios de certificación energética genera beneficios claros: eleva los estándares de transparencia, mejora la competencia por eficiencia y permite al consumidor tomar decisiones informadas sobre el desempeño ambiental de las edificaciones. En ese marco, la propuesta de instaurar un Certificado de Eficiencia Energética (CEE) de alcance nacional para el Perú se presenta como una medida técnicamente viable, jurídicamente necesaria y alineada con los compromisos asumidos en los Objetivos de Desarrollo Sostenible. Incorporar este certificado en el Reglamento Nacional de Edificaciones o mediante una ley especial permitiría establecer criterios verificables sobre consumo energético, emisiones y aislamiento, además de definir responsabilidades de evaluación, publicidad y fiscalización.

Finalmente, la adopción de un CEE obligatorio cerraría la brecha entre la oferta comercial y el desempeño real de los proyectos inmobiliarios, reforzando la confianza del consumidor y orientando al sector hacia una transición justa y ordenada hacia la sostenibilidad. No se trata solo de mejorar la regulación ambiental, sino de consolidar un mercado más equitativo, transparente y competitivo, donde la sostenibilidad deje de ser una promesa publicitaria y se convierta en un estándar verificable para todas las edificaciones del país.

BIBLIOGRAFÍA

- Agencia Andina. (2021). *Empresas: ¿qué es el greenwashing y por qué debe evitarse?* <https://andina.pe/agencia/noticia-empresas-es-greenwashing-y-por-debe-evitarse-1034441.aspx>
- Awuzie, B., Ngowi, A., & Aghimien, D. (2024). Towards built environment Decarbonisation: A review of the role of Artificial intelligence in improving energy and Materials' circularity performance. *Energy and Buildings*, 319, 114491. <https://doi.org/10.1016/j.enbuild.2024.114491>
- Ceplan. (2025). *Mayor iniciativa en ciudades sostenibles*. Observatorio Ceplan. <https://observatorio.ceplan.gob.pe/ficha/tg64>
- Congreso de la República. (2017). *Ley que protege al consumidor de Bienes y Servicios Inmobiliarios*. <https://comunicaciones.congreso.gob.pe/noticias/ley-que-protege-al-consumidor-de-bienes-y-servicios-inmobiliarios/>
- Decreto Supremo N° 005-2024-MINAM. (2024). *Decreto Supremo N° 005-2024-MINAM*. <https://busquedas.elperuano.pe/dispositivo/NL/2310423-5>
- Flores, N. (2025). *El greenwashing en el Perú: Cómo la ausencia de regulación afecta la sostenibilidad empresarial y la confianza del consumidor*. Pontificia Universidad Católica Del Perú. <https://tesis.pucp.edu.pe/items/126f30c4-341d-40cb-afd7-0b456c8bed24>
- García, E. (2025). *La inversión en ladrillo gana músculo: el inmobiliario es el activo más valioso del mundo y ya suma 394 billones de dólares*. <https://www.infobae.com/espana/2025/09/30/la-inversion-en-ladrillo-gana-musculo-el-inmobiliario-es-el-activo-mas-valioso-del-mundo-y-ya-suma-394-billones-de-dolares/#:~:text=La%20inversi%C3%B3n%20en%20ladrillo%20gana,394%20billones%20de%20d%C3%B3lares%20%2D%20Infobae>
- Garriguez. (2023). *Perú: El Indecopi publicó la Guía de Publicidad Ambiental para la difusión de 'publicidad verde' y evitar el 'greenwashing.'* https://www.garrigues.com/es_ES/noticia/peru-indecopi-publico-guia-publicidad-ambiental-difusion-publicidad-verde-evitar#:~:text=El%20greenwashing%20es%20supervisado%20por,infractor%20en%20el%20ejercicio%20inmediato
- Gutiérrez, Ó., Gassiot, A., & Nebot, A. (2022). Comportamiento de compra y actitud ante el greenwashing. Estudio comparativo entre consumidores de territorios con diferente desarrollo económico. *Revista Universidad y Empresa*, 24(42). <https://doi.org/10.12804/revistas.urosario.edu.co/empresa/a.10639>
- Gobierno de Chile. (2021). Ley N.º 21.305 sobre Eficiencia Energética. Ministerio de Energía de Chile. Recuperado de <https://www.bcn.cl/leychile/navegar?idNorma=1155887>

Governo Federal do Brasil. (2023). Código de Defesa do Consumidor – Lei N.º 8.078/1990. Brasília. Recuperado en: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8078compilado.htm

HUAYHUAS, Maribel. (2025) Camara de Comercio de Lima Proyectos sostenibles, flexibles y seguros marcan el mercado inmobiliario en 2025. La Cámara. Recuperado de <https://lacamara.pe/proyectos-sostenibles-flexibles-y-seguos-marcan-el-mercado-inmobiliario-en-2025/#:~:text=Actualmente%2C%20los%20proyectos%20que%20lideran,realizan%20emisi%C3%B3n%20de%20bonos%20verdes>

Indecopi. (2023). *Guía de publicidad ambiental y responsabilidad del proveedor inmobiliario*. . <https://cdn.www.gob.pe/uploads/document/file/5288796/4749865-guia-de-publicidad-ambiental-vf.pdf?v=1697551827>

Instituto Catalán de Energía. (2021). *Entra en vigor el nuevo Real Decreto 390/2021 de Certificación Energética de Edificios*. https://icaen.gencat.cat/es/detalls/noticies/20210607_not_real_decret_certificacio#:~:text=Validez%2C%20renovaci%C3%B3n%20y%20actualizaci%C3%B3n%20del,certificado%20de%20eficiencia%20energ%C3%A9tica

Iparraguirre, G. (2014). *La regulación de protección al consumidor en los productos y servicios inmobiliarios en el Perú*. Círculo de Derecho Administrativo. <https://revistas.pucp.edu.pe/index.php/derechoadministrativo/article/view/13448>

Ley N.º 29571. (2010). *Código de Protección y Defensa del Consumidor, Ley N.º 29571*. <https://www.gob.pe/institucion/indecopi/normas-legales/1244218-29571>

Liddo, F., Amoruso, P., Tajani, F., Morano, P., & Stara, F. (2025). Urban redevelopment and decarbonization challenges. An overview from the real estate market perspective. *Energy and Buildings*, 343, 115914. <https://doi.org/10.1016/j.enbuild.2025.115914>

Ministerio de energía. (2021). *Etiquetados de Eficiencia Energética. Calificación Energética de Viviendas y Edificios*. <https://energia.gob.cl/noticias/nacional/etiquetados-de-eficiencia-energetica-calificacion-energetica-de-viviendas-y-edificios>

Ministerio del Ambiente. (2017). *Ley General del Ambiente (Ley N.º 28611)*. <https://www.minam.gob.pe/wp-content/uploads/2017/04/Ley-N%C2%B0-28611.pdf>

Ministerio de Energía. (2023). *Reglamento de Calificación Energética de Viviendas (CEV)*. Gobierno de Chile. Recuperado en: <https://www.bcn.cl/leychile/navegar?idNorma=1207208>

Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento. (2006). *Decreto Supremo N.º 011-2006-VIVIENDA: Aprueban el Reglamento Nacional de Edificaciones (RNE)*. Diario Oficial El Peruano.

- Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento. (2015). Decreto Supremo N.º 015-2015-VIVIENDA: Aprueban el Código Técnico de Construcción Sostenible. Diario Oficial El Peruano.
- Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento. (2018). Resolución Ministerial N.º 184-2018-VIVIENDA: Aprueban el Reglamento del Bono MiVivienda Verde. Diario Oficial El Peruano.
- Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento. (2021). Decreto Supremo N.º 014-2021-VIVIENDA: Aprueban el Nuevo Código Técnico de Construcción Sostenible. Diario Oficial El Peruano.
- Miranda, A. (2024). Declaraciones ambientales, competencia desleal y patrones en la jurisprudencia comparada. *CUADERNOS DE DERECHO TRANSNACIONAL*, 16(1), 423–459. <https://doi.org/10.20318/cdt.2024.8430>
- Política Nacional de Protección y Defensa del Consumidor al 2030. (2025). *Nueva Política de Protección y Defensa del Consumidor busca el mayor empoderamiento del consumidor al 2030*. Presidencia Del Consejo de Ministros. <https://www.gob.pe/institucion/indecopi/noticias/1178732-nueva-politica-de-proteccion-y-defensa-del-consumidor-busca-el-mayor-empoderamiento-del-consumidor-al-2030>
- Porras, M. (2025). *El deber de idoneidad en el Código de Protección y Defensa del Consumidor*. Ugaz Zegarra y Abogados. <https://estudiougaz.com/publicaciones/el-deber-de-idoneidad-en-el-codigo-de-proteccion-y-defensa-del-consumidor/>
- Programa de las Naciones Unidas para el Medio Ambiente y Alianza Mundial para la Edificación y la Construcción [PNUMA]. (2025). *Informe mundial sobre el estado de la construcción 2024-2025: Mensajes clave*. <https://wedocs.unep.org/handle/20.500.11822/47261;jsessionid=D5F834E079AFA7CF0D68BFF430544DED>
- Servicio Nacional de Certificación Ambiental para las Inversiones Sostenibles [Senace]. (2025). *El Senace reafirma su compromiso con la legalidad, la imparcialidad técnica y el desarrollo sostenible*. <https://www.gob.pe/institucion/senace/noticias/1222439-el-senace-reafirma-su-compromiso-con-la-legalidad-la-imparcialidad-tecnica-y-el-desarrollo-sostenible>
- Suárez, S., Sánchez, J., & Montoya, L. (2024). Revisión de los factores que inciden entre el greenwashing y el green brand equity: una agenda investigativa. *Revista CEA*, 10(23), e2991. <https://doi.org/10.22430/24223182.2991>
- Sumac. (2024). *La Calificación Energética de Viviendas (CEV) en Chile ahora es obligatoria y SUMAC te ayuda a conseguirla*. <https://www.sumacinc.com/post/la-calificacion-energetica-de-viviendas-cev-en-chile-ahora-es-obligatoria-y-sumac-te-ayuda-a-conseguirla#:~:text=La%20Calificaci%C3%B3n%20Energ%C3%A9tica%20de%20Viviendas,Esta%20etiqueta%20otorga>

- Unión Europea. (2025). *¿Prohibirá la UE vender o alquilar viviendas con bajas etiquetas energéticas?* https://spain.representation.ec.europa.eu/noticias-eventos/noticias-0/prohibira-la-ue-vender-o-alquilar-viviendas-con-bajas-etiquetas-energeticas-2025-10-21_es
- Valencia, C. (2025). *Multas por no tener certificado energético.* <https://www.certicalia.com/blog/multas-por-no-tener-certificado-energetico#:~:text=El%20Certificado%20Energ%C3%A9tico%20es%20un,%28menos%20eficiente>
- Vicente, A. (2025). *Nuevas normativas obligan eficiencia energética en todas las viviendas.* <https://www.reporteminero.cl/noticia/noticias/2025/09/nuevas-normativas-obligan-eficiencia-energetica-en-todas-las-viviendas#:~:text=La%20estrategia%20busca%20que%20Chile,de%20confort%2C%20eficiencia%20y%20sostenibilidad>
- Villalobos, V. (2021). El desarrollo urbano sostenible en el bicentenario del Perú independiente: un asunto prioritario en la agenda política 2021-2026. *THEMIS Revista de Derecho*, 80, 155–192. <https://doi.org/10.18800/themis.202102.008>

