

COMUNICACIÓN DE PROGRESO

2010

Informe Social



CBRE
CB RICHARD ELLIS

Panama

CB Richard Ellis Panamá y los 10 Principios del Pacto Global

Mensaje del Director General	3
CB Richard Ellis Inc.	4
CB Richard Ellis Panamá	6
Derechos Humanos	11
Estándares Laborales	13
Medio Ambiente	19
Anticorrupción	27

“En un mundo donde las leyes y normas que rigen la conducta de negocios son más complejas y exigentes que nunca, CB Richard Ellis se compromete firmemente a llevar a cabo negocios con la más alta ética, integridad y en conformidad con las leyes de la República de Panamá, los más altos estándares dimanantes de nuestra representación y las mejores prácticas en el desempeño de nuestro negocio.”

Ramón Roux
Director General

Mensaje del Director General

Conducir nuestro negocio con responsabilidad social es una piedra angular y fundamental de nuestra filosofía. Integridad, compromiso y los estándares éticos más altos son las marcas que han caracterizado a CB Richard Ellis Panamá desde su inicio en Panamá en 1999.

Como una empresa de bienes raíces, estamos en la primera línea del desarrollo, y es esencial para nosotros que los avances estén vinculados a un medio ambiente sostenible. A través de nuestras actividades nos esforzamos en hacer lo mejor para proteger el ambiente, brindar un ambiente de vida más saludable, y promover las mejores prácticas en la planificación urbana.

En CB Richard Ellis Panamá, estamos comprometidos en minimizar el impacto ambiental en las operaciones en que estamos involucrados ofreciendo a nuestros clientes medidas que tomen esto en cuenta al máximo.

Como miembros fundadores del Panama Green Building Council en el 2010, participamos activamente en varias iniciativas para promover la sostenibilidad ambiental.

Desde el 2008, hemos sido miembros del Pacto Global de las Naciones Unidas; la organización de negocios más grande del mundo comprometida en alinear sus operaciones y estrategias con los diez principios aceptados universalmente en las áreas de derechos humanos, estándares laborales, ambiente y anti corrupción.

El presentar esta Comunicación de Progreso a nuestros grupos de interés, es parte de nuestro compromiso y demostración de nuestro apoyo leal al Pacto Global de las Naciones Unidas. Sin embargo, el objetivo primordial (es porque es vital) para nosotros que podamos mantener un diálogo animado y próspero con todos los que tienen un impacto en nuestras actividades diarias con nuestros clientes, proveedores, colaboradores, asociados profesionales y la comunidad en general.

Internacionalmente CB Richard Ellis es reconocida como el líder mundial en servicios de bienes raíces. Al pertenecer a esta red internacional, CB Richard Ellis Panamá posee las técnicas más avanzadas y las tendencias más modernas, permitiéndonos brindar a nuestros clientes soluciones pertinentes y efectivas abriendo así nuevas oportunidades de bienes raíces, en el mercado local. Adicionalmente, poseemos una infraestructura organizacional constituida por más de 438 oficinas en 50 países y recursos humanos de más de 31,000 profesionales que nos permiten brindar nuestros servicios en cualquier parte del mundo.

Como CB Richard Ellis es el líder mundial en el mercado de bienes raíces Comercial, así también CB Richard Ellis Panamá tiene el objetivo de convertirse en la empresa principal de servicios de bienes raíces en el istmo que no solo une a dos continentes y dos océanos, pero a un país que es un centro cosmopolita comercial y demográficamente.

Y así como somos el líder en servicios de bienes raíces, es nuestra ambición ser el líder y modelo en el área de Responsabilidad Social Empresarial.



“Así como somos un líder en servicios de bienes raíces, es nuestra ambición ser un líder y modelo en el área de Responsabilidad Social Empresarial”

Ramón Roux
Director General

CB Richard Ellis Inc.

Más de 225 años de Tradición de Servicio y Excelencia

Las raíces de CB Richard Ellis datan de más de 225 años de innovación en la industria de bienes raíces. Nuestro moderno CB Richard Ellis se formó en Mayo de 1998, cuando las principales empresas de servicios inmobiliarios comerciales de Estados Unidos, CB Comercial (1906), se fusionó con Richard Ellis International Ltd. (1773), la empresa líder con renombre internacional en el sector de servicios inmobiliarios comerciales. El resultado fue CB Richard Ellis – la primera firma verdaderamente global de bienes raíces capaces de ofrecer una gama completa de servicios inmobiliarios en todo el mundo.

CB Richard Ellis es el líder en servicios comerciales en bienes raíces

Cada día, en los mercados del mundo, aplicamos nuestra visión, experiencia, inteligencia y recursos para ayudar a que nuestros clientes tomen decisiones informadas con respecto a sus bienes raíces. No existimos sin nuestros clientes – y nunca perdemos de vista ése hecho.



Responsabilidad Social Empresarial

CB Richard Ellis está lista para liderar en otra área importante; Responsabilidad Social Empresarial. Este concepto no es nuevo en nuestra empresa. Hemos estado trabajando diligentemente en varias áreas por muchos años. Nuestra gente es la que respalda las causas filantrópicas en sus comunidades y la Compañía ha sido líder de la industria en prácticas de buen gobierno y ética desde hace tiempo.

Nuestra mayor oportunidad está en asumir una posición fuerte en la sostenibilidad ambiental. Estudios recientes han demostrado que los edificios son responsables de hasta un 40% en la emisión de gases de efecto invernadero, que se cree contribuye al cambio climático.

Como la empresa más grande y completa del mundo en servicios bienes raíces comerciales, manejamos directamente 2.9 billones de pies cuadrados de propiedades y facilidades corporativas.

Al juntar y compartir nuestra experiencia en políticas de construcción, procesos y procedimientos "verdes", podemos crear un impacto tangible en la mejora de la eficiencia energética, reducir los gases de efecto invernadero y demorar el cambio climático. Podemos trabajar con nuestros clientes para que sus propiedades sean más verdes, ahorrarles dinero, y contribuir en la creciente batalla contra el cambio climático.



CB Richard Ellis Panamá: Más de 11 años de Visión y Liderazgo

Desde 1999 CB Richard Ellis tiene operaciones en Panamá, bajo la Dirección General del Lic. Ramón Roux M. Basados en nuestra cultura de valores y fielmente dedicados a la filosofía de preservar fuertes y largas relaciones con nuestros clientes, tenemos como objetivo principal satisfacer y exceder sus expectativas a través de soluciones estratégicas, innovadoras e integradas.

Como parte del grupo global de agentes de bienes raíces, disponemos del más amplio y completo portafolio de servicios inmobiliario que nos faculta en poder ofrecerles soluciones a nuestros clientes en cualquier mercado. Además, gozamos de una infraestructura organizacional integrada con más de 438 oficinas en 50 países a nivel mundial y un equipo humano que asciende a más de 31,000 profesionales, lo cual nos permite brindar nuestros servicios desde cualquier latitud del mundo y proveer soluciones inmediatas a las necesidades inmobiliarias del mercado panameño.

- 1999** CB Richard Ellis comienza operaciones en Panamá como miembro afiliado brindando los servicios de Transacciones y Avalúos
- 2000** CB Richard Ellis integra el servicio de Consultorías al departamento de Avalúos y se abre la línea de negocios de Servicios Corporativos
- 2006** CB Richard Ellis comienza a brindar el servicio de Asesoría de Inversiones
- 2007** Se expande el servicio a la provincia de Chiriquí
- 2008** CBRE recibe reconocimiento por haber cumplido con los estándares y ser aceptados en la red de Luxury Real Estate
- 2009** CB Richard Ellis expande sus líneas de negocio ofreciendo los servicios de LEED y Business Brokerage
- 2009** Integramos RSE a nuestras operaciones, contratando a una persona para encargarse de esta unidad
- 2009** CBRE celebra su X Aniversario
- 2010** CBRE es miembro fundador del Panama Green Building Council

Nuestra Esencia: Visión, Misión y Valores

Visión

Consolidarnos como el líder del mercado inmobiliario en todas nuestras líneas de negocios, brindando soluciones oportunas, un comportamiento ético y un servicio de clase mundial.

Misión

Todos los días entregamos los mejores resultados a nuestros clientes, manteniéndolos siempre en primer lugar, brindándoles con excelencia y compromiso valor agregado a sus necesidades y metas inmobiliarias.

Valores

Nuestros valores brindan forma a una cultura organizacional basada en principios sólidos orientados a fortalecer continuamente nuestra organización y relación con nuestros clientes.

Respeto

Reconocemos y valoramos los intereses y necesidades de nuestros clientes internos y externos.

Trabajo en Equipo

Nuestro grupo de colaboradores comparten responsabilidades para lograr las metas propuestas.

Compromiso

Estamos comprometidos con nuestros clientes para apoyarlos en lograr sus metas inmobiliarias de manera exitosa.

Integridad

Mantener los más altos estándares éticos en nuestras prácticas personales y de negocios.

Innovación

Cada colaborador de la empresa es un potencial proveedor de nuevas ideas.

Estándares de Conducta Empresarial

CB Richard Ellis Panamá se rige por los Estándares de Conducta Empresarial de CB Richard Ellis Internacional. Los Estándares de Conducta Empresarial incorporan los principios fundamentales que rigen las obligaciones éticas y legales en la empresa. Al mismo tiempo, describe, resume y complementa las políticas de la empresa. Este documento tiene cuatro áreas específicas que son:

- Conducta entre colaboradores
- Conducta ante nuestros socios comerciales, clientes y competidores
- Conducta ante los recursos de la empresa
- Conducta ante nuestra comunidad

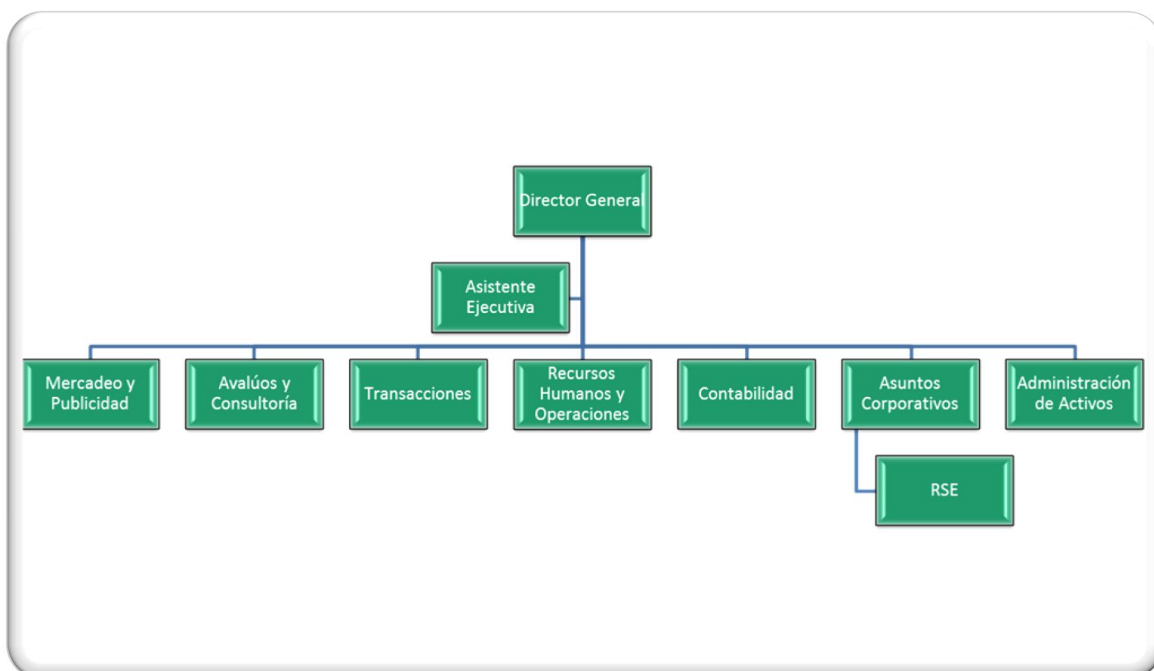
CBRE: El Equipo

Continuamos en nuestra búsqueda de talentos durante el 2010 que nos permitieran hacer frente a los planes y proyectos que teníamos que llevar a cabo dentro de la nueva realidad de la industria. Lo que nos llevó a iniciar la búsqueda de nuevos colaboradores que fueran capaces de aportar a la maquinaria estratégica que se fue estableciendo, así, de 25 colaboradores que teníamos en el 2008, nos convertimos en 36 colaboradores en el 2009 y aumentamos a 40 en el 2010, lo que representó un reto importante en su momento. Del total de los colaboradores, 29 personas son mujeres y 11 son hombres.



Organigrama

El equipo de trabajo está conformado por seis Departamentos, y la fuerza laboral de cada uno esta desglosada de la siguiente manera:



Membresías

CB Richard Ellis es miembro de destacados gremios empresariales y de organizaciones en la República de Panamá. Estos son:



American Chamber of Commerce
and Industry of Panama

Miembros desde 2000



Asociación Panameña de
Corredores y Promotores de
Bienes Raíces

Miembros desde 2001



Asociación Panameña de
Ejecutivos de Empresa

Miembros desde 2004



Cámara Panameña de la
Construcción

Miembros desde 2006



Cámara Española de
Comercio

Miembros desde 2006



Cámara de Comercio e
Industrias y Agricultura de
Panamá

Miembros desde 2007



Red de Pacto Global de
las Naciones Unidas

Miembros desde 2008



Miembros desde 2009



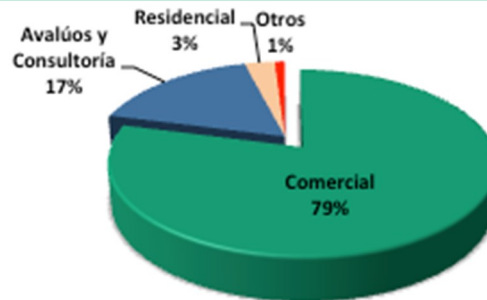
Panama Green
Building Council

Miembros desde 2010

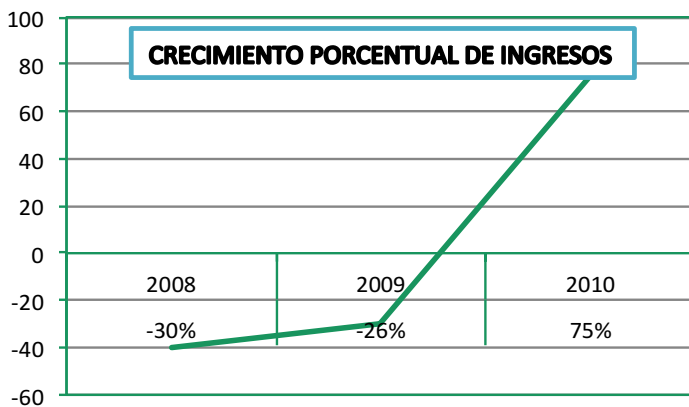
Indicadores Financieros 2010

Durante el 2010, la mayor parte de nuestros negocios fueron en el área comercial representando un 79%, mientras que los avalúos y consultoría representaron el 17%.

Ingresos Por Línea de Negocio 2010



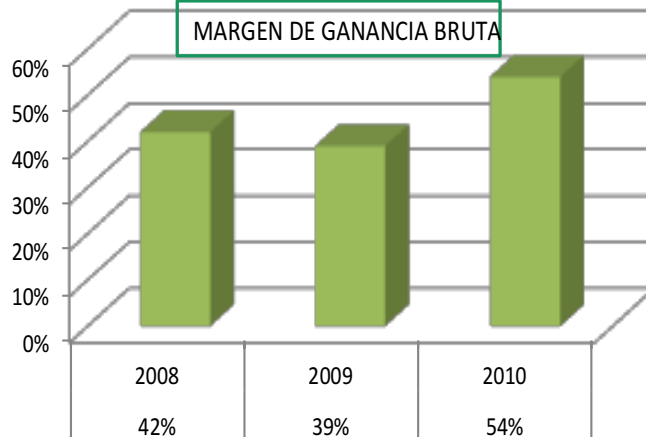
CRECIMIENTO PORCENTUAL DE INGRESOS



Nuestros ingresos han aumentado considerablemente durante el 2010, claro reflejo de que estamos logrando nuestras metas en este mercado.

Nuestro margen de ganancia bruta también se ve reflejado con un aumento significativamente positivo para el año 2010.

MARGEN DE GANANCIA BRUTA



Derechos Humanos

Principio 1:

Las Empresas deben apoyar y respetar la protección de los derechos humanos fundamentales reconocidos universalmente, dentro de su ámbito de influencia.

Principio 2:

Las Empresas deben asegurarse de que sus empresas no son cómplices de la vulneración de los derechos humanos.

Compromiso

Para CB Richard Ellis, la diversidad es una fuerza esencial y dinámica dentro de nuestra empresa. Nos comprometemos a mantener un entorno integrador que:

- Sea fiel reflejo de los clientes para quienes trabajamos
- Ofrezca a todos la oportunidad de desarrollarse personal y profesionalmente
- Valore las diferencias de cada individuo y
- Reconozca su contribución al éxito de nuestra compañía

Además, y un poco afuera de nuestras actividades vinculadas a nuestro negocio, en CB Richard Ellis Panamá, consideramos que la educación como uno de los más grandes pilares de la sociedad. Por ello haremos nuestro mejor esfuerzo para asistir y participar activamente en reforzar la educación de diferentes esferas de la sociedad a las que podamos llegar.

Políticas

Es política de la empresa promover en los proyectos que participamos

- Ambientes sanos para la comunidad que rodea los proyectos
- Mejores prácticas en la planificación urbana en beneficio de la comunidad
- Accesibilidad para personas con discapacidad y de la tercera edad

Acciones

Actividades Comunitarias

El pasado 19 de diciembre compartimos junto a los hijos y familiares de nuestros colaboradores con los niños de la comunidad de Sabana Larga de Toabré, provincia de Coclé. Nos sentimos muy orgullosos de haber plasmado una hermosa sonrisa en cada uno de estos humildes niños y sus padres en esta época de paz y amor. Gracias a toda la comunidad de Sabana Larga quienes nos regalaron este día tan especial.



Donaciones filantrópicas

En CB Richard Ellis Panamá hemos escogido dirigir nuestros esfuerzos en RSE a lo que está directamente relacionado con nuestro negocio, ej.: contribuir a crear un ambiente sustentable. Por lo tanto, las donaciones filantrópicas no son nuestra área de enfoque, aunque cada año donamos algo a causas que valen la pena. Estas son nuestras donaciones durante los últimos 4 años.

Instituciones Beneficiadas	2007	2008	2009	2010
Andrés A T. Morgan	\$320			
Centro Educativo Felipe Rodríguez	\$250			
Damas Leonas de Betania	\$62	\$40		
Fundación Niños y Niñas de Gonzalillo	\$300	\$100		
Catedral de Adoración Cristiana	\$300			
Centro de la Mujer Panameña	\$120			
S.E. Diana Torres Gudiño	\$150		\$400	
Casa Esperanza	\$250			
ACOBIR	\$200			
Organización Niños Felices		\$200		
Parroquia San Antonio de Paula		\$100	\$100	
Douglas Alberto Abrego		\$250		
Donación de Equipos de Música – Colegio José A. Crespo			\$200	
Patronato de Nutrición		\$30		
Asociación Nacional de Deportes para Ciegos		\$75		
Fundación Operación Sonrisa		\$100		
Casa Hogar				\$141
Comunidad de Sabana Larga de Toabré				\$500
Club Activo 20-30 (Teletón)				\$1000
Iglesia Santuario				\$150
APEDE				\$8,000
Total de Donaciones	\$1,952	\$2,090	\$700	\$9,791

Planes Futuros

En CB Richard Ellis queremos involucrarnos en la educación de niños en edad pre-escolar comunidades necesitadas, involucrando a las familias de manera que el efecto sea integral.

Además, orientaremos nuestros esfuerzos para seguir involucrándonos, desde el principio, en los proyectos para contribuir, ante nuestros clientes, en:

- Proveer un ambiente sano para la vida
- Promover mejores prácticas en la planificación urbana
- Lograr una accesibilidad integral en los edificios

Estándares Laborales

Principio 3:

Las Empresas deben apoyar la libertad de Asociación y el reconocimiento efectivo del derecho a la negociación colectiva

Principio 4:

Las Empresas deben apoyar la eliminación de toda forma de trabajo forzoso o realizado bajo coacción

Principio 5:

Las Empresas deben apoyar la erradicación del trabajo infantil

Principio 6:

Las Empresas deben apoyar la abolición de las prácticas de discriminación en el empleo y ocupación

Compromiso

Fomentar entre nuestros colaboradores oportunidades de crecimiento, respeto mutuo y comportamiento ético. Estas características, junto con nuestros Estándares de Conducta Empresarial que definen los principios fundamentales que gobiernan nuestras obligaciones éticas y legales y nos llevan al cumplimiento de los estándares laborales que logran la verdadera integración y realización de nuestra visión de empresa.

Políticas

Es política de CB Richard Ellis

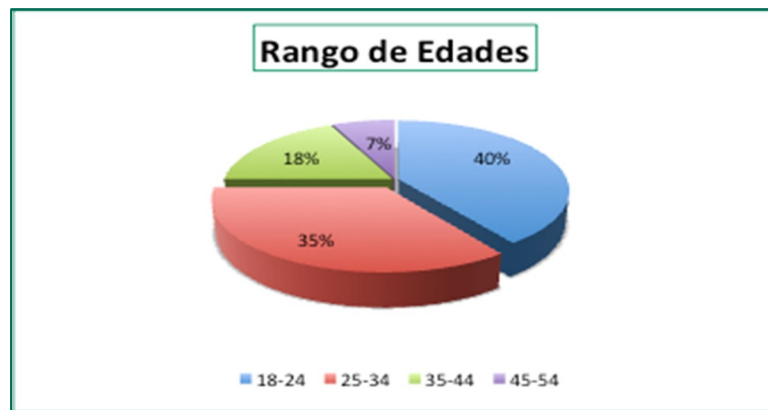
- Igualdad de oportunidades desde la contratación, la asignación de nuevos puestos, formación, remuneración de beneficios, promoción, traslado, despido, retiro, hasta la terminación de contrato.
- Proporcionar un entorno de trabajo seguro que sea propicio para la calidad de servicio al cliente, el buen ánimo y alto nivel de productividad.
- Mantener las áreas de trabajo libres de calumnias, comportamientos amenazantes o violentos, comentarios inapropiados acerca de la orientación sexual de un colaborador, signos y señas ofensivas, chistes, caricaturas, fotografías y carteles ofensivos, intimidación correos electrónicos ofensivos, agresiones físicas y comentarios despectivos, manteniendo así un ambiente de trabajo que promueve el respeto mutuo.
- Proporcionamos un lugar de trabajo que físicamente se adapte a las necesidades de los colaboradores con discapacidad con el fin de que puedan cumplir las funciones esenciales de su trabajo.
- El departamento de Recursos Humanos es el ente responsable de recibir las denuncias sobre cualquier caso de hostigamiento y/o discriminación. Igualmente promovemos para que todos los colaboradores cooperen plenamente ante la investigación de una queja, si se llega a dar el caso.
- Cumplir con todas las leyes relacionadas con el empleo y salarios.
- Cumplir con todas las leyes de salud y seguridad con el fin de ofrecer un entorno de trabajadores libre de riesgos.
- Emplear solamente a personas de 18 años de edad en adelante.

Acciones

Tenemos un alto grado de flexibilidad, ya que brindamos la oportunidad a aquellos colaboradores que se encuentran cursando estudios universitarios que asistan a sus clases, con el compromiso de que esto no interrumpa sus responsabilidades laborales. Actualmente 6, o sea el 15% de nuestros colaboradores, asisten a la universidad.

Nuestras políticas y normas están disponibles de forma impresa, en el departamento de Recursos Humanos, para todo aquel que las quiera revisar.

La siguiente gráfica muestra el rango en los que oscilan las edades de nuestros colaboradores:



Beneficios y Ayuda Financiera y Salud

Continuaremos con la financiación y apoyo en los costos escolares de los hijos de nuestros colaboradores.

Contamos con un seguro de salud privado, el cual CB Richard Ellis cubre con el 50% de los gastos, para aquellos colaboradores que tengan de 6 meses a 3 años de servicio. Para aquellos colaboradores que tengan de 3 a 5 años de servicio cubrimos con el 75% y cubrimos el 100% del costo del seguro para aquellos colaboradores con 5 años o más de servicio.

En el Seguro de Oftalmología cubrimos el 50% sobre el valor de los lentes.

Brindamos a todos los colaboradores vacunaciones anuales en contra de la influenza.

Brindamos apoyo de manera informal a aquellos colaboradores que hayan tenido incidentes que afectaron su salud o no pudieron trabajar por necesidad de algún tipo de ayuda financiera, tal como lo demuestra la siguiente tabla.

	2007	2008	2009	2010
Número de Personas Apoyadas	4	7	9	11
% del total de Colaboradores	25%	28%	25%	27%

Cuando nuestros colaboradores hacen inspecciones en lugares que se encuentran en etapa de construcción o reparación, equipamos al personal con el equipo necesario, como cascos y

botas de construcción que los protegerán, disminuyendo así, el riesgo de que sufran un accidente.

Contamos con un Plan de Seguridad y Salud Ocupacional, que incluye la identificación de peligros y riesgos a la seguridad y salud y la toma de acciones preventivas correctivas orientadas a minimizar estos riesgos.

De acuerdo a nuestros registros, no se han presentado accidentes de trabajo desde el 2007 hasta el 2010 inclusive.



Iniciativas de Reconocimiento

En CB Richard Ellis se reconoce el trabajo de nuestros colaboradores, haciendo honor a los logros alcanzados individualmente o en grupo. Las categorías que reconocemos son:

Puntualidad
Asistencia
Mejor Compañero
Mejor Vendedor por Transacciones

Honestidad
Integridad
Innovación
Trabajo en Equipo



Capacitación, Entrenamiento y Desarrollo

CB Richard Ellis ofrece diferentes oportunidades a los colaboradores para tanto su desarrollo personal como el profesional. La siguiente tabla muestra las capacitaciones y/o entrenamientos que los colaboradores recibieron en el 2008, 2009 y 2010.

Capacitaciones y/o Entrenamientos por Departamentos y Año			
Departamento	2008	2009	2010
Transacciones			
Capacitación del Ministerio de Finanzas	1		
Impuesto de Inmuebles	1		
Exoneración de Impuestos	1		
Seminario de Derecho de Propiedad	1		
Cursos de Lic. de Corredor de Bienes Inmuebles	1	2	
Derechos de la Construcción	1		
Avalúos y Consultorías			
Manejo de Clientes Difíciles o Disgustados		2	
Certificación LEED			1
Mercadeo y Publicidad			
Aplicación "Illustrator"		2	3
Servicio al Cliente		2	
Aplicación Excel		2	
Recursos Humanos			
Gestión de Solución de Talento Humano		1	
Evolución del Desempeño		1	
Administración de Cambios y Organización		1	
Prevención en Riesgos Laborales			1
Contabilidad			
Análisis e Interpretación de Estados Financieros			1
Total de personas capacitadas	6	13	5
% sobre el Personal Total	24%	36%	12.5%

Charlas

Con el objeto de que todo el personal tenga acceso a diferentes temas, en CB Richard Ellis invitamos a diferentes personas para que den charlas relacionadas a Salud, finanzas personales, realidad económica que le sirve al personal en su trabajo y su vida diaria.

Actividades relacionadas a la salud

Tanto en el 2009 como en el 2010 ofrecimos exámenes médicos a todo el personal.

Reconocimientos

Todos los años – a fin de año – hacemos reconocimientos al personal que se destaca en los valores que son nuestra base. Las premiaciones son:

Actividades de Esparcimiento

- En el 2010 ACOBIR¹ llevó a cabo la Liga Inmobiliaria de Bolos, Copa "José Angel DelValle". En esta liga tuvimos la participación de un equipo de 4 colaboradores que nos representaron exitosamente, obteniendo el 3er lugar.



El equipo de softball de CB Richard Ellis, conformado por 10 de nuestros colaboradores, obtuvo el 5to lugar en el torneo anual 2009 organizado por ACOBIR.

- Fiestas Navideñas** - Son organizadas todos los años en el mes de diciembre con la intención de conmemorar las festividades y propiciar la integración de los colaboradores fuera del ambiente laboral. Se aprovecha esta ocasión especial para hacer entrega de los certificados de nuestras Iniciativas de Reconocimiento.

- Celebración de Cumpleaños, Día del Padre y Día de la madre y otros eventos** – Cada mes celebramos el cumpleaños de todos aquellos colaboradores que cumplan en su respectivo mes y también agasajamos a todos los padres y madres colaboradores de CBRE en su día.



¹ Asociación Panameña de Corredores y Promotores de Bienes y Raíces

Sondeo de Satisfacción y Compromiso

En Septiembre de 2010 aplicamos a todos nuestros colaboradores un sondeo llamado "Calidad del Servicio al Cliente Interno". El cuestionario estaba elaborado en base a 45 preguntas que tenían el objetivo de permitirnos conocer la percepción de los colaboradores en relación a sus responsabilidades, entorno de trabajo, sentido de pertenencia, relación con sus superiores, relación con el equipo, desarrollo profesional y compensación.

Las respuestas que surgieron como producto de la encuesta dieron como resultado iniciación de un proceso de análisis estructurado de manera tal que se pudieran determinar planes para apropiada y eficaz solución de mejoras en procesos, planes y políticas. Al mismo tiempo, los resultados de esta encuesta sirvieron para crear proyectos trascendentales con la intención de integrarlos a nuestras futuras acciones y crear algunas de las estrategias para el plan estratégico 2010-2012.

Planes Futuros

Ofrecer pasantías a los estudiantes calificados para promover su educación y comprensión de las actividades de servicios inmobiliarios.

Medio Ambiente

Principio 7:

Las Empresas deberán mantener un enfoque preventivo que favorezca el medio ambiente.

Principio 8:

Las Empresas deben fomentar las iniciativas que promueven una mayor responsabilidad ambiental.

Principio 9:

Las Empresas deben favorecer el desarrollo y la difusión de las tecnologías respetuosas con el medio ambiente.

Compromiso – el derecho a un mejor ambiente para las generaciones futuras

Como empresa de servicios en bienes raíces, CB Richard Ellis está en la línea frontal del desarrollo, y es esencial para nosotros que el desarrollo esté ligado a la sostenibilidad ambiental.

Estamos comprometidos a minimizar el impacto negativo ambiental de nuestras operaciones, porque nuestro primer compromiso es con nuestros clientes, queremos ayudarles a hacer lo mismo en sus propiedades a través de la promoción y concientización de mejores prácticas ambientales para sus bienes inmuebles.

Al mismo tiempo, nos comprometemos a participar en iniciativas que promuevan el sostenimiento ambiental en las nuevas tendencias y proyectos del sector inmobiliario.

Políticas

Proveemos el servicio de incorporar la "Certificación LEED²", en cada uno de los proyectos o negocios en los que trabajamos.

Promovemos con nuestros clientes la toma de decisiones en sus proyectos de construcción y desarrollo para que tomen en cuenta un ambiente saludable y sostenible.

Promovemos con nuestros clientes evitar la destrucción de árboles o recursos naturales mediante la oferta de otras alternativas de tierras o modificaciones en las estrategias de desarrollo y ejecución del proyecto, a fin de que se evite la deforestación y destrucción innecesaria de la zona.

Acciones

Certificación Leed

Oficialmente lanzamos la Certificación LEED como una línea de negocios, logrando así ayudar a nuestros clientes que construyan en una forma más sostenible para el ambiente.

² La Certificación LEED (*Leadership in Energy and Environmental Design*) Liderazgo en Diseño Energético y Ambiental es el reconocimiento por parte de USGBC ([U.S. Green Building Council](http://www.usgbc.org/)) que hace en referencia a los logros sustentables de ciertos proyectos de construcción e interiorismo para promover ambientes más saludables, productivos, eficientes y verdes. Para más información: <http://www.usgbc.org/>

Una construcción sostenible es aquella en que se toma en cuenta el ciclo y vida de proyectos y edificios en tal forma que se minimice el impacto ambiental sin afectar los recursos y las futuras generaciones.

Mejores Prácticas

Nuestro trabajo está inspirado en las siguientes mejores prácticas para la Certificación LEED y otras construcciones sostenibles, siempre basados en investigaciones que buscan productos y servicios disponibles localmente que sean aplicables en las estrategias de construcción sostenible a precios accesibles para nuestros clientes. Estas prácticas son:

Temas que tienen que ver con la reducción del transporte, y por tanto con la reducción de emisiones de CO₂:

- Dar preferencia, durante el proceso de selección de los sitios de proyecto, a localidades ya desarrolladas que cuenten con diversas amenidades y servicios complementarios accesibles a pie, así como también buenas conexiones al sistema de transporte público.
- Promover la dotación de estacionamientos preferenciales para autos eficientes, autos compartidos y bicicletas, así como sistemas para organizar viajes compartidos ("carpooling").

Temas que tienen que ver con la protección de los suelos y los cuerpos de agua:

- Promover el uso de pavimentos permeables, de áreas con vegetación y de cubiertas o azoteas verdes, que favorecen la absorción y filtrado del agua de lluvia, y que de esta manera ayuden a evitar la sobrecarga de los drenajes pluviales y las inundaciones.
- Instruir a los promotores y contratistas sobre los controles que deben implantarse en las obras para evitar que material suelto (tierra) o materiales cementosos vayan a parar a los drenajes pluviales y cuerpos de agua, obstruyéndolos.

Temas que tienen que ver con la eficiencia en el uso de los recursos hídricos:

- Fomentar el uso de artefactos y accesorios de bajo consumo y/o con controles automáticos que impidan el desperdicio de agua potable.
- Promover el uso de agua de lluvia o de aguas grises para usos distintos al consumo humano, como alternativa al agua potable.

Temas que tienen que ver con la eficiencia energética:

- Instruir a los dueños y promotores sobre tecnología y medidas de diseño que permitan reducir el consumo energético de las luminarias. Esto incluye el aprovechamiento de la luz natural, la utilización de reguladores y sensores, la apropiada selección de lámparas, etc.
- Propiciar un apropiado aislamiento de los espacios a través de materiales adecuados en su envoltorio, así como insistir en la utilización de normas y criterios de diseño que permitan reducir el consumo energético de los sistemas de aire acondicionado, que representan en general, 60-70% del consumo total en edificios de oficinas.

Temas de aprovechamiento de materiales:

- Insistir en la adecuación o dotación de espacios para el almacenamiento de desechos reciclables.
- Promover la reutilización de materiales y componentes en proyectos existentes, así como de materiales durables, regionales y con contenidos de reciclaje.

Temas que tienen que ver con la salud y seguridad ocupacional, tanto durante la construcción como la ocupación efectiva de los proyectos:

- Proveer materiales alternativos con bajo contenido de emanaciones tóxicas como compuestos volátiles orgánicos, silica, fibra de vidrio y otros. Esto incluye pegamentos, alfombras, pinturas, materiales sintéticos en acabados y mobiliario, entre otros.
- Colaborar con los promotores y contratistas para establecer los controles y medidas apropiadas para que los espacios interiores y los sistemas de aire acondicionado se entreguen libres de contaminación y hayan sido diseñados con parámetros de renovación de aire fresco apropiados.

Proyectos LEED

Durante el 2009 asesoramos la fase de diseño de la Sede de la Asociación Panameña de Ejecutivos de Empresa (APEDE) que fue remodelada, siguiendo las Mejores Prácticas de una Construcción Sostenible para la Clasificación LEED, durante el 2010 cuando se inauguró. Las siguientes fotos ilustran el proceso de construcción:

Proceso de Construcción Remodelación Edificio APEDE



Aplicación de pintura especial con 0% de compuestos volátiles orgánicos (CVO).



Eficiencia de Agua: Grifería automática de presión, calibrada a 12 segundos.



Protección de la excavación y para evitar que las lluvias arrastraran a los drenajes pluviales del área



Protección y aislamiento de los sistemas de aire acondicionado para poder realizar otras actividades generadoras de polvo, y luego descontaminar - con pruebas de precisión en cada espacio - antes del arranque y puesta en marcha de los sistemas.

Proceso de Construcción y Remodelación Edificio APEDE



En esta foto de fachada se ven los quiebra soles y los vidrios con insulación especial. Ambos elementos son parte de las medidas bioclimáticas pasivas para reducir la entrada de calor a través del envolvente, produciendo un aislamiento térmico apropiado que permite menores cargas energéticas en el diseño del sistema de aire acondicionado.

Este proyecto fue objeto de mucha cobertura de los medios de comunicación al clasificarse como el **“Primer Edificio Verde en Panamá”**

En CB Richard Ellis – entre el 2009 y el 2010 hemos asesorado el Proyecto de APEDE y el de Embassy Gardens. El mercado está, sin embargo, cada vez más consciente sobre la protección del ambiente y hay indicios de que en el 2011 en adelante este tipo de proyectos serán más frecuentes.

Con el objeto de promover una construcción sostenible y la Certificación LEED hemos realizado durante el 2010 tours y charlas para crear consciencia sobre estos importantes temas ambientales, como se puede apreciar en el siguiente cuadro.

Tours del Edificio APEDE	Charlas	Seminario Fundamentos sobre Edificaciones Sustentables
Circulo de Arquitectas	Autoridad del Canal de Panamá	Con Panama Green Building Council en la Ciudad del Saber
Fundación El Saber	Colegio de Arquitectos	Foro de Ciudad Sostenible en la Ciudad del Saber
Banco General	Caja de Ahorros	
	Banco General	
	Capital Bank	
	Universidad Tecnológica de Panamá (Santiago)	

Panama Green Building Council³

El Panama Green Building Council, fue fundado por CB Richard Ellis, la Ciudad del Saber y otros miembros. Esta organización forma parte del World Green Building Council. Su Misión es "Promover la sustentabilidad en la manera que las comunidades son concebidas y los edificios diseñados, construidos y operados". Su Visión es "Liderar la evolución del desarrollo sustentable en Centro América y El Caribe". A finales del 2010 esta organización tenía 113 miembros.

Participación en EXPO CAPAC 2010

La Cámara Panameña de la Construcción organiza anualmente una exposición de la Construcción denominada EXPO CAPAC. En Expo CAPAC 2010 CBRE organizó y lideró una actividad que se denominó "La ruta verde", en la cual participaron otros miembros del Panama Green Building Council.



³ www.panamagbc.org

La actividad consistió en imprimir y repartir al público asistente unos croquis de la exhibición, donde se encontraban marcados los sitios de los miembros que estaban exponiendo servicios, tecnología o proyectos relacionados con construcciones sustentables. Esto con miras a incentivar al público visitar y enterarse sobre estos temas.



Promoción del Cuidado del Ambiente

Como miembros de APEDE, CB Richard Ellis, a través de la Arq. Carla López, somos miembros de la Junta Directiva de la Fundación Natura.

Dentro de esta función hemos participado en una Gira que se llevó a cabo en diciembre del 2010 del proyecto "Fortalecimiento de la Comunidad para Reforestación y Producción de Café de Baja Altura" como una alternativa de producción Agrícola.

Fundación Natura



**"Fortalecimiento de la
Comunidad para
Reforestación y Producción
de Café de Baja Altura"**



Igualmente, en ocasiones especiales, apoyamos actividades comunitarias o de promoción para concientizar a la población sobre construcción sustentable y ahorro de recursos naturales.

LEED **Leed NCMR 2.2**
"Edificio verde"

Beneficios

- Ambientales**
 - Minimizar los impactos en nuestro ecosistema
 - Reducir el uso de recursos no renovables
- Sociales**
 - Mejorar la salud y calidad de vida de los ocupantes
 - Proveer conexiones más eficientes con el entorno natural y urbano
- Financieros**
 - Reducir costos operativos de agua y energía
 - Incrementar la productividad de los ocupantes
 - Potenciar el valor del edificio a través de sus rentas

CBRE
CB RICHARD ELLIS

toward a greener tomorrow

toward a greener tomorrow

March 2010

CBRE ha comprometido a más de 20 millones de m2 de edificios alrededor del mundo a apagar sus luces el

Sábado 27 de marzo
de 8:30-9:30 p.m.

1. Asegúrate de que las luces de tu oficina quedan apagadas antes de salir el fin de semana.
2. Apaga las luces en lugar donde estés y disfruta una hora de conversación con tus familiares y amigos.

1. Repórtanos tu participación a clopez@cbre.com.pa para añadirte al conteo en www.cbre.com/USA/Sustainability/earthhour

¡Apaga una luz y encenderemos el planeta!

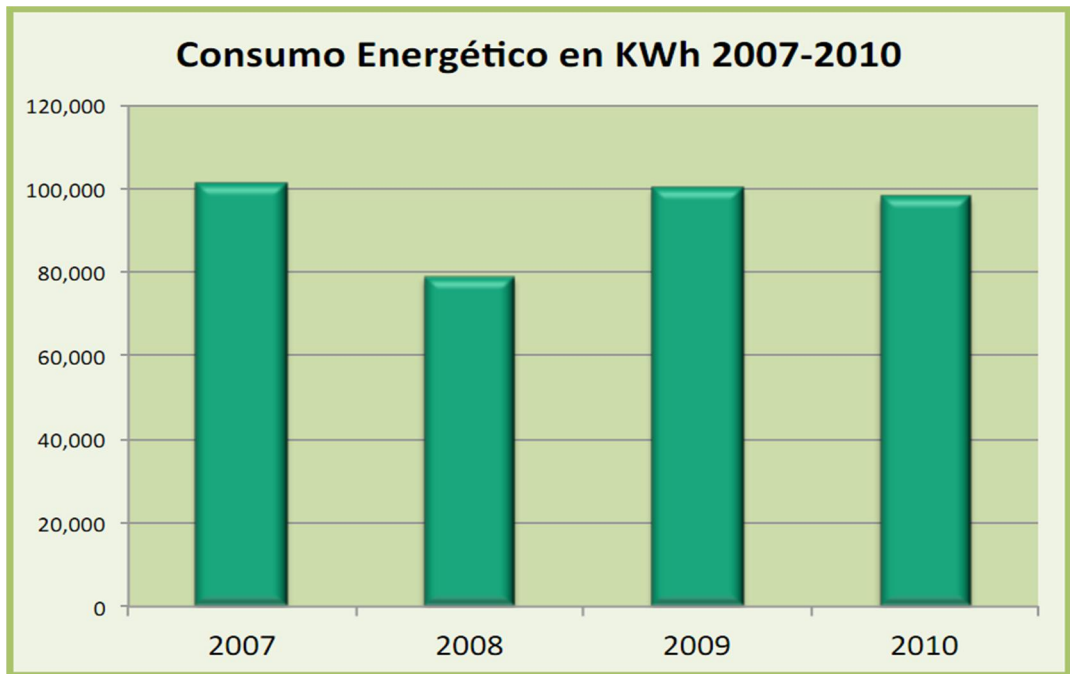
CBRE
CB RICHARD ELLIS

MIEMBRO FUNDADOR

LEED
GREENING
EARTH HOUR
DAY
WEEK
MONTH
YEAR

Consumo de Electricidad

Durante los años 2007 a 2010, el consumo de electricidad refleja un aumento en el 2009 con respecto al 2008 por incremento de personal y crecimiento de las oficinas, sin embargo, en los últimos meses del 2010 se ha reducido el consumo debido al reemplazo de equipo por otro que sea más eficiente en el uso de energía, así como mantener las áreas sin uso con las luces apagadas, así como el equipo que no esté en uso como lo muestra la siguiente gráfica.



Consumo de Papel

Con el objetivo de ahorrar en el uso de papel en Julio del 2009 se compró una nueva impresora que requiere que cada colaborador que quiera imprimir ingrese un código, esto ayuda al ahorro en el uso del papel y mejores controles. Lo demuestra la disminución en compra de resmas de papel, en 2009 se compraron 240 resmas y en el 2010 se compraron 140 resmas disminuyendo en 100 resmas ese año o un 42%, se espera que se disminuya más.

Planes Futuros

Establecer nuestra política y estrategia de gestión ambiental en tres aspectos principales:

- Hacer de nuestro hogar/oficina ambientalmente sostenible ("greening our own house").
- Educar sobre sostenimiento ambiental, influyendo a nuestros colaboradores y clientes.
- Crear iniciativas para trabajar con nuestros grupos de interés para lograr un efecto multiplicador.
- Obtener la Certificación LEED de "Operations and Maintenance" en nuestras oficinas centrales.
- Cambio de energía, excusados, basura en nuestras oficinas y presentar un paquete para cada oficina en el edificio inteligente.

Anticorrupción

Principio 10:

Las Empresas deben trabajar en contra de la corrupción en todas sus formas, incluidas la extorsión y el soborno

Compromiso

Estamos comprometidos a que todas nuestras acciones profesionales se realicen con responsabilidad y compromiso ético. Una de nuestras prioridades es trabajar para continuar estableciendo políticas que vayan en contra de cualquier forma de corrupción y manteniendo el monitoreo para garantizar que los conflictos se resuelvan de acuerdo a la ley y a nuestros Estándares de Conducta Empresarial.

Estamos comprometidos a que todos nuestros colaboradores conozcan estos programas y se mantengan actualizados sobre estos temas, mediante su continua capacitación y actualización.

Políticas y Acciones

Cumplimos con lo estipulado por la Ley 42 del 2000 la cual nos obliga a enviar mensualmente a la Junta Técnica de Bienes Raíces del Ministerio de Comercio e Industrias el reporte de efectivo y cuasi- efectivo que a su vez dicha Junta envía a la Unidad de Análisis Financiero de Panamá. Esto ayuda a prevenir que nuestras operaciones se vean involucradas en el blanqueo de capitales y/o el financiamiento del terrorismo.

Además, tenemos las siguientes filosofías y políticas:

Buscamos referencias de nuestros actuales y potenciales clientes para asegurarnos que ellos estén alineados con nuestros principios, y así prevenir actividades ilícitas en nuestra organización.

A pesar de no tener una política escrita sobre la prevención y detección de faltas en la conducta, seguimos una rigurosa investigación de darse algún incidente, garantizando que las normas se cumplan consistentemente a cada investigación, bajo el siguiente procedimiento:

- El primer acercamiento se hace a través del jefe inmediato. Este a su vez reporta el caso a la dirección y si amerita el caso a los miembros de la junta.
- En caso tal de que el problema involucre al jefe inmediato entonces se presenta la inquietud al departamento de Recursos Humanos.

En cualquiera de los casos, sin importar a quién se está investigando o cuando la investigación tenga lugar, si se determina que un colaborador ha violado una o varias de nuestras normas de ética, se toman las acciones disciplinarias correspondientes a la falta.

No permitimos la manipulación de la información por parte de los clientes para su beneficio.

Tenemos un estricto nivel de confidencialidad con el que cumplimos con la firma de un contrato que garantiza velar por los intereses de cada uno de nuestros clientes.

Hacemos transacciones financieras únicamente con empresas legalmente constituidas.

Contamos con una política en la que ninguno de nuestros colaboradores debe aceptar pagos en efectivo.

No aceptamos dinero de procedencia dudosa.

Planes Futuros

Adaptar los Estándares de Conducta Empresarial de CB Richard Ellis Internacional a nuestras necesidades, conservando los siguientes aspectos:

Una formación continua y un programa de comunicación para establecer el tono y reforzamiento nuestras Normas de Conducta Empresarial.

Crear iniciativas continuas para medir nuestro progreso y para mejorar constantemente.

El establecimiento de distintos medios que permitan la confidencialidad para hacer preguntas, compartir inquietudes/ preocupaciones y reportar las violaciones a las políticas internas de éticas y las leyes que como empresa debemos seguir.

Informar sobre cómo la empresa maneja las investigaciones de las violaciones a las Estándares de Conducta Empresarial.

Redactado por
El Cedro Consultoría S. A.
República de Panamá
elcedro@advancedpa.com

hacia  **un futuro
más verde**

CBRE Panamá
CB RICHARD ELLIS