



CURSO/GUÍA PRÁCTICA DE ESG EN EL SECTOR INMOBILIARIO.

ESG IN REAL ESTATE ASSET MANAGEMENT





Índice

¿QUÉ APRENDERÁ?.....	6
Capítulo 1. ¿Qué son los criterios ESG ('environmental, social and governance') y por qué son importantes para los inversores inmobiliarios?	7
1. Los criterios ESG se refieren a factores ambientales, sociales y de gobierno corporativo	7
a. ¿Qué es ESG?	8
b. ¿Cuál es la filosofía de inversión ESG?	9
c. La ONU como origen de la normativa ESG	10
d. Un ejemplo de la filosofía ESG: la Directiva sobre información corporativa en materia de sostenibilidad (CSRD).....	11
2. Valoración ESG.....	12
Grupo I: Gobernanza	13
Grupo II: consumo y emisiones (cuantitativo)	13
Grupo III: Verificación de Inversiones Sostenibles (cualitativo)	13
3. Indicadores ESG en el sector inmobiliario	13
a. Acuerdo de abastecimiento.....	13
b. Decisión de inversión	13
c. Período de tenencia.....	13
d. Salida	14
4. Criterios ESG en el sector inmobiliario	14
a. Búsqueda de ofertas.....	14
b. Decisión de inversión	14
c. Período de espera.....	14
d. Salir.....	14
5. La aplicación de los estándares ESG en la inversión inmobiliaria.....	15
a. Los inversores inmobiliarios quieren ESG porque implica más valor (a largo plazo) a los activos inmobiliarios.	15
b. ESG. Impacto inmobiliario en la comunidad además de los edificios verdes.....	16
c. ESG obligará a reinventar la oferta inmobiliaria	16
d. ESG y el bajo consumo energético.	16
e. ESG como protagonista de las ciudades inteligentes	16
6. ¿Cómo está afectando el ESG a la inversión inmobiliaria?	17
a. Sólo se invierte en inmuebles con bajo consumo energético.	17
Todos los edificios deberán tener emisiones netas de carbono cero para 2050.....	17
b. Nuevas estrategias de inversión inmobiliaria ESG	17
Los “arrendamientos verdes”	17
c. Alquilar un edificio verde es más fácil porque ahorra costes a los inquilinos.	18
d. La gestión eficaz de riesgos y costes en inmuebles ESG.....	19
Asegurar un inmueble ESG es más barato.	19
Mejor tasación de inmuebles ESG.	19
e. La salud y el bienestar influyen en el diseño y el funcionamiento de los edificios	20
Institutos Internacionales de Construcción WELL (International WELL Building Institutes’ (IWBI)	21
La Responsabilidad Social Corporativa (RSC)	21
La tecnología es fundamental para lograr los objetivos ESG	22



7. Tendencias de inversión inmobiliaria ESG	22
a. Plan empresarial para priorizar la implementación de políticas e iniciativas ESG en el negocio inmobiliario.	23
b. Limitación impacto en el medio ambiente siguiendo las tendencias inmobiliarias	23
c. La resiliencia es la clave porque genera valor.	23
Capítulo 2. ESG en gestión de activos inmobiliarios.	25
1. ¿Por qué la inversión responsable se ha vuelto imprescindible en la gestión del patrimonio inmobiliario?	25
2. ¿Cuál es el círculo virtuoso de una estrategia ESG en el desempeño de los activos inmobiliarios?	26
3. ¿Cómo pueden los inversores inmobiliarios aplicar las consideraciones ESG en la toma de decisiones?.....	26
a. Materialidad	26
b. Compromiso	27
c. Informes.....	28
Gestión de la energía	28
Gestión del agua	28
Gestión de arrendamientos	29
Adaptación al cambio climático	29
4. ¿Cómo se pueden implementar los criterios ESG?	29
5. ¿Cómo integrar el análisis ESG en un proceso de inversión inmobiliaria?	30
6. ¿Cómo se pueden implementar ESG en la gestión de activos inmobiliarios?	30
7. ¿Qué ocurre cuando se gestionan activamente los activos inmobiliarios?	30
8. ¿Cuáles son los riesgos ESG?.....	31
9. ¿Qué importancia tienen los ESG en la Due Diligence?	32
10. ¿Cómo se colabora con las partes interesadas propietario/arrendatario?	32
11. ¿Y quién debería pagar todo esto, el propietario o el arrendatario?.....	33
Capítulo 3. Cuantificación del impacto potencial del cambio climático en los inmuebles... 34	
1. Los datos ESG serán el pasaporte del futuro para los edificios	34
a. La evaluación comparativa y la presentación de informes serán esenciales	34
b. Principios para la Inversión Responsable (Principles for Responsible Investment (PRI)).....	34
2. Los impactos físicos del cambio climático en los edificios.	35
3. Riesgos medioambientales en los edificios.....	35
a. Riesgos de transición al cambio medioambiental	36
b. Riesgos físicos y oportunidades.....	36
Clima extremo.....	36
Potencial de calentamiento de la cartera de bienes inmuebles	37
Metodología de cálculo.....	37
Indicador de temperatura de cartera de bienes inmuebles	37
4. Cuantificar y comprender los riesgos financieros del cambio climático	38
Cálculo de coste	39



5. El valor en riesgo climático (Climate VaR)	39
a. ¿Qué es el VaR Climático?	39
b. Enfoque de modelado	40
c. Efecto en la inversión inmobiliaria	41
d. Riesgos y oportunidades de transición inmobiliaria	41
e. Riesgos físicos y oportunidades inmobiliarias	42
f. Análisis de la cartera de carbono de MSCI	42
g. Informe MSCI de riesgo climático	42
h. Informe de Valor Climático en Riesgo	42
i. Métricas y datos climáticos. El marco analítico climático	43
j. Gestión del Riesgo Climático	43
k. Ingresos verdes	43

Capítulo 4. Agencias de calificación y certificaciones intersectoriales que tienen en cuenta los factores ESG y de sostenibilidad. 44

1. Los certificados internacionales (BREEAM, LEED)	44
2. Licitaciones públicas de obra en base a criterios ESG	45
a. La Carta de Leipzig (2007) sobre Ciudades Europeas Sostenibles	45
b. Ámbito de actuación de desarrollo sostenible de barrios	47
c. Promoción de la vida socioeconómica	47
d. Campo de actividad vivienda asequible	48
e. Grupos de impacto social de barrios	49
f. Mezcla urbana. Urban Mix	49
g. La calidad de la contaminación acústica y la contaminación del aire	49
h. Espacios verdes	50
i. Transporte público	50
j. Accesibilidad e infraestructuras	50
k. Tiendas y servicios	51

Capítulo 5. Auditoría ESG en activos inmobiliarios **52**

1. Auditoría ESG en activos inmobiliarios, ¿qué es?	52
a. Evaluación Ambiental	52
b. Evaluación de la sostenibilidad	52
Descarbonización	52
Evaluación del cumplimiento de los requisitos de la Taxonomía de la UE	52
Evaluación previa de certificados de edificios verdes (LEED, BREEAM, HQE, DGNB, VERDE).....	53
Eficiencia Energética	53
Certificado de Eficiencia Energética (EPC), regulaciones térmicas locales y cumplimiento de la construcción, Sistemas de Monitoreo de Energía (EMS).....	53
Huella de Carbono ISO 16745	53
Gestión del agua	53
c. Desempeño social y gobernanza	53
Otros aspectos	54
2. Proceso de una auditoría ESG	54

Capítulo 6. ISO 14001 sistemas de gestión ambiental **56**

1. ISO 14001 sistemas de gestión ambiental	56
2. Planificar-Hacer-Verificar-Actuar (PHVA)	58
a. Etapas del Sistema de Gestión Medioambiental (SGM)	58
Planificar	59



Hacer	59
Verificar	59
Actuar	59
b. Ciclo probado de gestión de riesgos	59
c. Aspectos ambientales y control operativo	60
d. Planificación: Obligaciones de cumplimiento	60
Planificación: Riesgos y oportunidades. ISO 31000: Principios y directrices.	60
e. Mejora continua	60
3. Estructura de la ISO 14001.....	61
Sección 1: Ámbito de aplicación	61
Sección 2: Referencias normativas	61
Sección 3: Términos y definiciones	61
Sección 4: Contexto de la organización	62
Comprensión de la organización y del contexto	62
Comprender las necesidades y expectativas de los trabajadores y otras partes interesadas	63
Determinar el alcance del sistema de gestión ambiental (SGA)	64
Sistema de gestión ambiental	64
Sección 5: Liderazgo	64
Comprensión adecuada de los aspectos, acciones y obligaciones	65
Evaluación del desempeño	65
Mejora	65
Sección 6: Planificación	65
Aspectos, impactos, riesgos, oportunidades y obligaciones de cumplimiento	66
Objetivos medioambientales y planificación para alcanzarlos	66
Sección 7: Apoyo	67
Recursos, incluida la competencia y la concienciación	67
Comunicación	67
Documentación	67
Sección 8: Operación	68
Planificación y control operativo	68
Preparación y respuesta a las emergencias	69
Sección 9: Evaluación del rendimiento	69
Seguimiento, medición, análisis y evaluación	69
Auditoría interna	70
Revisión por la dirección	70
Sección 10: Mejora	70
No conformidad y acción correctiva	71
Mejora continua	71



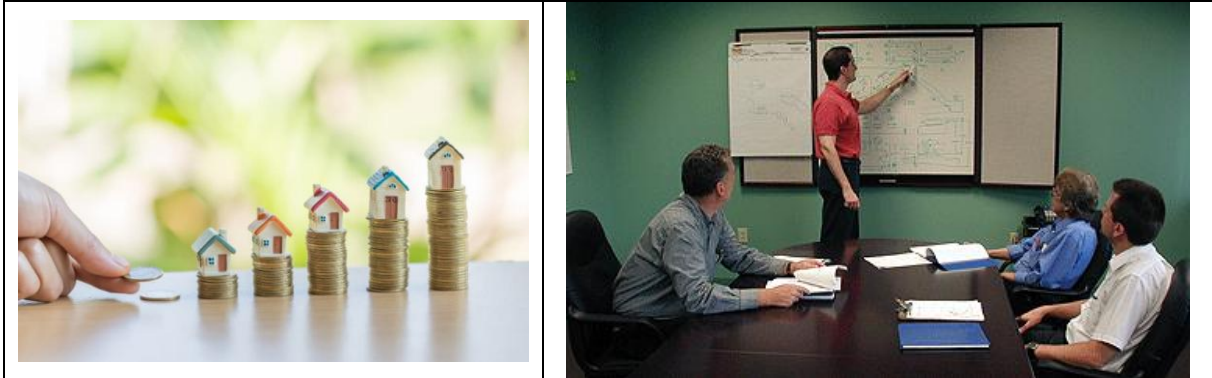
¿QUÉ APRENDERÁ?



- **ESG en el sector inmobiliario. ESG in Real Estate Asset Management**



Capítulo 1. ¿Qué son los criterios ESG ('environmental, social and governance') y por qué son importantes para los inversores inmobiliarios?



1. Los criterios ESG se refieren a factores ambientales, sociales y de gobierno corporativo