

CADENA DE VALOR Y DESARROLLO INMOBILIARIO EN EL ÁMBITO DE LA SOSTENIBILIDAD.

Autor: Raúl García Rodríguez
REM - UNECE



CÁTEDRA DE TRANSFORMACIÓN
DEL MODELO ECONÓMICO VALENCIANO
Universidad de Alicante

Documentos cortos: 1/2020



19OCT2020 Cadena de valor y desarrollo inmobiliario en el ámbito de la sostenibilidad.

Artículo adaptado para el Webinar de la Cátedra de Transformación del Modelo Económico Valenciano de la Universidad de Alicante.

Raúl García Rodríguez. Real Estate Market

Advisory Group. UNECE

committa@committa.com

www.linkedin.com/in/raul-garcia-rodriguez-sdgs



Contenido:

- La Cadena de valor y la Fases de desarrollo del Proyecto Inmobiliario.
- La Circularidad en el Desarrollo Urbano.
- Valor y sostenibilidad.
- Gestión del riesgo.
- Nota sobre la Taxonomía de la UE en relación con el sector de la construcción.

La cadena de valor del Proyecto Inmobiliario, valor, riesgo y sostenibilidad.

A la hora de establecer el valor económico total de un proyecto inmobiliario además del retorno financiero hemos de tener en cuenta las ganancias "extraordinarias" por sostenibilidad, es decir, ser capaces de cuantificar y medir los impactos ASG; para ello el conocimiento de las características del proyecto y del entorno donde se llevará a cabo el es fundamental y prioritario. Necesitamos hacer un análisis exhaustivo de esas características agrupándolas en cuatro partes que sirvan para estructurar su **cadena de valor** ayudándonos a conocer la calidad y capacidad de sus recursos básicos, estas partes serían:

- 1- PROPIEDAD: Las características legales del suelo: derechos reales y contractuales existentes, y sensibilidades políticas del patrimonio público.
- 2- URBANISMO: Hace referencia al Plan General de Ordenación Urbana y la legislación urbanística relevante. ¿Qué marco legal tenemos y qué podemos desarrollar de acuerdo con el plan general de desarrollo?
- 3- TECNOLOGÍA: Formular soluciones constructivas y tecnologías aplicables para el uso óptimo de los recursos disponibles. Incluye también el proceso de obtención de éstos.
- 4- VALOR: Establece el valor del bien a desarrollar en virtud de su uso y utilización deseada. Se han de postular modelos de viabilidad financiera en virtud de la capacidad de generar flujos de caja para justificar la financiación del proyecto.

19OCT2020 Cadena de valor y desarrollo inmobiliario en el ámbito de la sostenibilidad.

Artículo adaptado para el Webinar de la Cátedra de Transformación del Modelo Económico Valenciano de la Universidad de Alicante.

Raúl García Rodríguez. Real Estate Market

Advisory Group. UNECE

committa@committa.com

www.linkedin.com/in/raul-garcia-rodriguez-sdgs



También se debe, para un proyecto “sostenible”, valorar la creación de valor que provocan los impactos ASG positivos y la capacidad de éstos de aumentar el valor económico por un lado y, por otro lado de alargar la vida útil del proyecto y su entorno, y en consecuencia la longevidad de su flujo de caja, efectos que mejorarán doblemente su capacidad de financiación.

Esta auditoría debe aportar también conocimiento sobre la gobernabilidad y capacidad de gestión para todas las fases de desarrollo del proyecto: diseño, construcción y uso, y establecer los mecanismos para **adquirir y retener valor** además de identificar y cuantificar los riesgos del proyecto y la gestión de éstos.

Con el objetivo de introducir mayor sostenibilidad en la cadena es especialmente importante activar y modificar la visión de la posterior cuarta fase, la de desmantelamiento o destrucción. Pasar de la anterior visión lineal, de destrucción de recursos al final de la vida del proyecto, a una visión **CIRCULAR** que mediante la adopción de innovaciones y técnicas de edificación en la fase de diseño, aumente la vida de los recursos materiales facilitando la reutilización y reciclaje de los mismos para retener el mayor valor posible en todas las partes del proyecto.

La adopción de criterios de sostenibilidad añade valor a la cadena en cada una de las **fases del proyecto del Proyecto Inmobiliario:**

1ª Fase, de diseño y concepto: La idea. Este es el momento de introducir la circularidad en el proyecto, seleccionar que tecnología e innovaciones nos van a ayudar en este empeño y establecer un modelo de financiación posible incluso con la elección de certificaciones de construcción sostenible que nos provean de las instrucciones necesarias para lograr un desarrollo realmente calificable como sostenible. En esta fase son especialmente significativos los conceptos de ÉTICA, en tanto que la idea general ha de perseguir impactos ASG más allá del impacto financiero y de CIRCULARIDAD, pues será en la fase de diseño dónde tengamos que introducirla para que se traslade a toda la vida del proyecto y particularmente a la fase 4ª para facilitar la reutilización y reciclaje del mayor número posible de recursos.

19OCT2020 Cadena de valor y desarrollo inmobiliario en el ámbito de la sostenibilidad.

Artículo adaptado para el Webinar de la Cátedra de Transformación del Modelo Económico Valenciano de la Universidad de Alicante.

Raúl García Rodríguez. Real Estate Market

Advisory Group. UNECE

committa@committa.com

www.linkedin.com/in/raul-garcia-rodriguez-sdgs



2ª Fase, de construcción: Es la etapa de consumo más intensivo de recursos y por ello se han de definir y controlar detalladamente los procesos y tecnologías adoptadas. Se ha de estudiar que innovaciones existen en cuanto a materiales y técnicas de construcción y evaluar si los ahorros para la fase de utilización justifican los gastos de adopción en la fase de construcción. Ciertas innovaciones trasladan valor a partes y materiales del proyecto para su uso en otros proyectos una vez desmantelado. La construcción sostenible es, en principio, generadora de ahorros en consumo de recursos y extiende además el valor de uso del objeto final.

Estas dos fases tienen un impacto enorme en el flujo de caja de un proyecto, no solo por ser las fases más intensivas en el uso de capital, sino también porque de los errores cometidos en el diseño y construcción devienen los gastos extraordinarios en la fase de uso, y de la misma manera, de los aciertos y la inclusión de sostenibilidad en ellas se derivará un flujo de caja más longevo, menos costes de mantenimiento y mayor seguridad -disminución de riesgos-. Con este objetivo se ha postulado con gran importancia el papel de las certificaciones de construcción sostenible: BREEAM, LEED, WELL, PassivHaus... que están sirviendo de catalizador al desarrollo de proyectos más sostenibles al proveer a los mismos de una calidad constructiva mayor además de tener un efecto de mejora de la reputación del objeto y partes interesadas involucradas, atrayendo así clientes y nuevos inversores más concienciados.

3ª Fase, de uso y reporte: La adopción de criterios y elementos de sostenibilidad aumenta el VALOR del bien una vez construido, provee de seguridad y regularidad a los flujos de caja y facilita una mejor gestión del riesgo reduciendo así el coste de las garantías. Adoptar medios de reporte no financiero y analizar la materialidad del proyecto (por ejemplo, GRI para actividades construcción¹) favorece su establecimiento como objeto de inversión para un tipo de inversor en bienes raíces muy concienciado de que la sostenibilidad del medio construido es más lucrativa a nivel financiero (GRESB, The GIIN, UNPRI...). Además, la adopción de ciertas políticas con objetivo de

¹ GRI (203-1) Infrastructure Investments and Services Supported

19OCT2020 Cadena de valor y desarrollo inmobiliario en el ámbito de la sostenibilidad.

Artículo adaptado para el Webinar de la Cátedra de Transformación del Modelo Económico Valenciano de la Universidad de Alicante.

Raúl García Rodríguez. Real Estate Market

Advisory Group. UNECE

committa@committa.com

www.linkedin.com/in/raul-garcia-rodriguez-sdgs



umentar la sostenibilidad económica, de acuerdo con directivas de la UE, ya ha sido trasladada a la legislación española, por ejemplo:

Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público

Ley 11/2018 en materia de Información No Financiera y Diversidad

Ley 3R: Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas

Ley del Suelo: inclusión informes sectoriales exhaustivos de impacto ambiental. Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

Ley 10/2019, de 22 de febrero, de cambio climático y transición energética.

Y 4ª Fase, de demolición: Una vez finaliza la vida útil de un bien, si ha sido bien diseñado y construido, con idea de circularidad, muchas de sus partes serán capaces de retener parte de su valor: materiales de construcción (usados convenientemente), suelo (no contaminado), infraestructuras desmontables, entre otros.

*La circularidad en el Desarrollo Urbano. Ya hemos visto como la circularidad es una necesidad económica, de aplicación técnica, para la vida del proyecto. Principalmente enfocada al diseño, su principal efecto tangible es la mejora de las métricas de desempeño aumentando la longevidad de los recursos utilizados y agregando valor residual a los bienes inmuebles, y como consecuencia de ambos, mejorando el flujo de caja del proyecto y su viabilidad económica. Mejora pues el proyecto financiero, el proyecto técnico y el proyecto sostenible; favorece la innovación en técnicas de construcción y facilita un positivo efecto dominó en los impactos ASG.

Los objetivos actuales de las partes interesadas: instituciones financieras, los desarrolladores de proyectos y las instituciones públicas, es promover enfoques más circulares buscando sinergias e identificando áreas donde la acción conjunta pueda agregar valor.

Como ejemplo de esta tendencia para el sector, y de sus posibilidades como clase de inversión, en la siguiente tabla aparecen ejemplos de la financiación de actividades

19OCT2020 Cadena de valor y desarrollo inmobiliario en el ámbito de la sostenibilidad.

Artículo adaptado para el Webinar de la Cátedra de Transformación del Modelo Económico Valenciano de la Universidad de Alicante.

Raúl García Rodríguez. Real Estate Market

Advisory Group. UNECE

committa@committa.com

www.linkedin.com/in/raul-garcia-rodriguez-sdgs



que favorecen la circularidad en el desarrollo urbano por parte del Banco Europeo de Inversiones. Fuente: The EIB Circular Economy Guide²

Valor y sostenibilidad.

Como decíamos anteriormente, con el fin de crear el modelo financiero para el proyecto sostenible se debe definir el **VALOR** total del proyecto midiendo el desempeño del proyecto con indicadores financieros que recojan el valor directo en virtud de su uso, rentas y ventas, así como con indicadores de desempeño que establezcan el valor indirecto creado en virtud de los incrementos de valor del suelo, el ahorro en uso de recursos y la reducción de emisiones GEI y residuos, además de otros impactos ASG para los que se están desarrollando actualmente métricas relevantes por parte de instituciones financieras, ONGs y otras de carácter intergubernamental.

Tradicionalmente el valor directo ha sido transferido a las herramientas de control financiero -estudio de viabilidad, cuadros de desarrollo, cuadros de control de costos, flujos de caja- en las fases constructiva y de uso estableciendo el valor inmobiliario en virtud de la capacidad de generación de flujos de caja de sus rentas o ventas.

Este valor es más difícil de definir para el caso de la promoción pública “a fondo perdido”, la donación o incluso la financiación filantrópica donde el valor indirecto, generado por los impactos ASG es más evidente. Para realizar un estudio de viabilidad financiera justo, se debería contabilizar ese valor indirecto creado por el proyecto en virtud de las consecuencias económicas de los impactos ASG: ahorros proporcionados por la eventual extensión de la vida útil del activo, el impacto ambiental por reducción de las emisiones contaminantes, el impacto social por los beneficios a la comunidad (empleos, infraestructuras) y servicios sociales (sanidad, educación) sin olvidar los ahorros en gasto de tiempo, recursos de acceso de la población afectada y el aumento en el valor de suelo e inmuebles en las áreas vecinas a proyectos, en definitiva todas las mejoras en los estándares de vida de los grupos de interés afectados. La métrica de impactos ASG debería ser capaz de transformar estos impactos en valor financiero que, como valor directo, influyese en la evaluación financiera de la viabilidad del proyecto.

² <http://www.eib.org/en/infocentre/publications/all/the-eib-in-the-circular-economy-guide.htm>

19OCT2020 Cadena de valor y desarrollo inmobiliario en el ámbito de la sostenibilidad.

Artículo adaptado para el Webinar de la Cátedra de Transformación del Modelo Económico Valenciano de la Universidad de Alicante.

Raúl García Rodríguez. Real Estate Market Advisory Group. UNECE

committa@committa.com

www.linkedin.com/in/raul-garcia-rodriguez-sdgs



Aun así, para que el proyecto sea viable financieramente y pueda introducir elementos de sostenibilidad y circularidad, ha de existir un equilibrio evidente entre el ahorro proporcionado por la reducción del consumo de recursos y el uso de nuevas tecnologías.

Gestión del riesgo.

Los riesgos no están aislados, la aparición de un tipo de riesgo aumenta las posibilidades y percepciones de otros factores de riesgo.

Una ventaja directa de la adopción de criterios sostenibles, particularmente importante para la dinámica financiera del proyecto, es la capacidad de reducir riesgos y asimismo definir fielmente la formulación del riesgo y de su gestión de manera que todas las partes interesadas tengan conocimiento completo del proyecto.

El desempeño de cada participante en un proyecto: inversores, contratistas, patrocinadores, administración pública, incluso los operadores de activos, representa un riesgo para el desempeño real del activo, Cada uno debe decidir qué riesgos, provenientes de otros grupos de interés y circunstancias, puede gestionar y a qué nivel. Al realizar la auditoría, debemos definir el riesgo y realizar supuestos sobre los elementos que podrían variar el valor directo de los flujos de caja que pagan la deuda y sostienen su operativa, así como reducir el valor indirecto perdido por la interrupción de uso del proyecto.

Es importante definir bien la cadena de valor y todas las influencias -de y en- las diferentes partes interesadas –“stakeholders” y “shareholders”- para establecer el **nivel de riesgo soportable** antes de definir los recursos financieros necesarios para el desarrollo. La disponibilidad de recursos, incluidos los recursos humanos, el modelo de ingresos y en última instancia el desempeño operativo esperado son factores sensibles que afectan a esta percepción.

Como regla general, los riesgos del proyecto son asumidos por la parte que mejor pueda gestionarlos. Aunque las estrategias de asignación de riesgos pueden variar de un proyecto a otro y de un país a otro, en general los riesgos del entorno en el que se

19OCT2020 Cadena de valor y desarrollo inmobiliario en el ámbito de la sostenibilidad.

Artículo adaptado para el Webinar de la Cátedra de Transformación del Modelo Económico Valenciano de la Universidad de Alicante.

Raúl García Rodríguez. Real Estate Market

Advisory Group. UNECE

committa@committa.com

www.linkedin.com/in/raul-garcia-rodriguez-sdgs



implementa el proyecto son asumidos por las autoridades públicas; estos incluyen el riesgo político (cambio de política gubernamental, etc.); riesgos financieros (inflación y riesgo de tipo de cambio); y legales o regulatorios (cambios legislativos, procesos legales ineficientes y procedimientos burocráticos lentos...). Por otro lado, los riesgos específicos del proyecto (riesgos de construcción, operación y desempeño) que están directamente relacionados con el proyecto se asignan, en teoría, al sector privado.

Pero hay un tipo de riesgo cada vez mayor y más evidente, que es imposible de gestionar a priori por su superioridad sobre cualquiera de las partes interesadas: El **riesgo ambiental** de fuerza mayor debido a desastres climatológicos que están fuera del control de las partes del proyecto. La Fuerza Mayor excusa la falta de cumplimiento de cualquiera de las partes en cualquier relación contractual y suele dar pie a riesgos del entorno económico y político con el consecuente descontrol.

Dado que los inversores tienen una tolerancia al riesgo limitada, a pesar de sus herramientas de gestión, la percepción de una mitigación insuficiente de este riesgo encarece o incluso impide su participación en el desarrollo urbano, limitando así el desarrollo económico. Por esta razón las instituciones públicas, incluidas OIGs y ONGs, deben hacer todo lo posible para implementar medidas de mitigación y propagarlas entre los catalizadores de inversión, y es por ello por lo que el papel de la **Taxonomía de la UE** señala como principales objetivos para el sector inmobiliario la disminución y adaptación al cambio climático.**

**La Taxonomía de la UE³ recoge 4 actividades económicas relacionadas con la construcción y las actividades inmobiliarias:

1. *Construcción de nuevos edificios (para gastos de capital del proyecto).*
2. *Renovación de edificios existentes (para mejoras, renovaciones de clientes).*

³ https://ec.europa.eu/info/business-economy-euro/banking-and-finance/sustainable-finance/eu-taxonomy-sustainable-activities_es

19OCT2020 Cadena de valor y desarrollo inmobiliario en el ámbito de la sostenibilidad.

Artículo adaptado para el Webinar de la Cátedra de Transformación del Modelo Económico Valenciano de la Universidad de Alicante.

Raúl García Rodríguez. Real Estate Market

Advisory Group. UNECE

committa@committa.com

www.linkedin.com/in/raul-garcia-rodriguez-sdgs



UNECE - REM

3. *Medidas de renovación individual (intervenciones técnicas únicas, mejora del rendimiento del edificio).*

4. *Adquisición y propiedad de edificios (carteras y fideicomiso inmobiliario). Según el Informe Final para estas actividades, solo se contemplan dos objetivos ambientales: La mitigación del cambio climático y la adaptación al cambio climático y tres objetivos específicos: La optimización de la utilización de recursos, la reducción de las emisiones de GEI y la extensión de spam vital de objetos y sus partes (circularidad).*

