

# BIENES RAÍCES

## DESCRIPCIÓN GENERAL

- Esta guía preliminar suministra un breve resumen de cómo gestionar factores ambientales, sociales y de gobierno corporativo (ASG) para inversores directos e indirectos que invierten en bienes raíces.
- Además, esboza opciones para la inclusión de factores ASG a lo largo del proceso de inversión y en la relación entre el propietario de activos y la administradora de inversiones.
- Para leer información general sobre cómo incorporar la inversión responsable en su organización, consulte las primeras dos guías de esta serie.
- A lo largo de todos los documentos se suministran referencias de contenidos complementarios seleccionados. Para conocer más información sobre esta guía o sobre la inversión responsable, [por favor póngase en contacto con nosotros](#).

El PRI define la inversión responsable como una estrategia y práctica para incorporar factores ASG en las decisiones de inversión y el ejercicio activo de la propiedad.

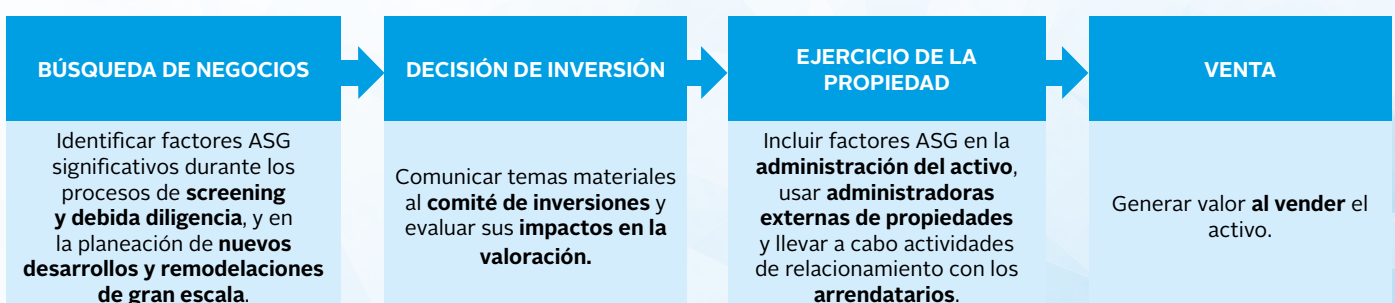
La inversión en bienes raíces plantea dos consideraciones ASG clave en contraste con otras clases de activos. En primer lugar, este tipo de inversión tiene un horizonte de inversión de largo plazo, lo cual es importante ya que la mayoría de factores ASG tienen mayor probabilidad de ser significativos cuando se evalúan con base en períodos más largos. En segundo lugar, muchos factores ASG se desarrollan en un nivel local, como por ejemplo el clima extremo, el estrés hídrico y las relaciones con las comunidades, y las inversiones en bienes raíces tienen un vínculo inextricable con una ubicación geográfica específica. Una empresa puede trasladar sus operaciones

## INTRODUCCIÓN A LA INVERSIÓN RESPONSABLE

**EXPLORE ESTA SERIE DE  
DOCUMENTOS**

o escoger dónde consigue materiales, pero en el caso de los bienes raíces, tal flexibilidad no existe y esto hace que la incorporación de factores ASG sea particularmente relevante. En esta clase de activos, un enfoque sistemático e informado para identificar y gestionar factores ASG en el portafolio protegerá, y puede incrementar de manera significativa, el valor de las inversiones.

**Esta guía abordará los siguientes pasos típicos para la implementación de la inversión responsable a lo largo del proceso de inversión:**



# BÚSQUEDA DE NEGOCIOS

## FILTRADO O SCREENING

Cuando se identifica un activo por primera vez para una potencial adquisición, se pueden realizar algunas revisiones simples para verificar si hay problemas ASG graves que harían descartar el negocio de manera inmediata, por ejemplo: riesgo financiero relacionado con sanciones regulatorias o costos de indemnización inciertos relacionados con suelos contaminados. Algunos inversores también filtran nuevos negocios en busca de la presencia de arrendatarios específicos en sectores como el de las apuestas o el de la fabricación de armas.

Incluso en esta etapa preliminar del negocio, una buena práctica es darle a conocer al vendedor que los factores ASG son importantes para su compañía.

## EVALUACIÓN DE ESTADO GENERAL O DEBIDA DILIGENCIA

Una vez un negocio progresa hasta la etapa de la evaluación de estado general, se puede proceder a investigar factores ASG de forma más meticulosa. Esta etapa consiste en evaluar el potencial de mejora, identificando problemas heredados y analizando el impacto de las tendencias ASG, tales como los patrones cambiantes de inundación o estándares de eficiencia energética. En el caso de los inversores que tienen metas ASG, también es importante que evalúen qué impacto tendrá en ellos el nuevo activo. Por ejemplo, si una de las metas es reducir el consumo de energía del portafolio, esto significaría que adquirir un edificio ineficiente en términos energéticos afectará la capacidad de lograr la meta.

En la práctica, la evaluación de estado ASG general normalmente comienza con una lista estándar de temas que se deben considerar en cada negocio. A medida que la evaluación de estado general avanza, algunos de estos temas se pueden marcar como revisados y conformes.

### Temas ASG comunes para investigar en el proceso de evaluación de estado general:



#### AMBIENTALES

- Biodiversidad y hábitat
- Cambio climático
- Contaminación de suelos
- Consumo de energía
- Emisiones de gases de efecto invernadero
- Calidad del ambiente interno
- Ubicación y transporte
- Materiales
- Contaminación
- Resiliencia ante catástrofes/desastres
- Energía renovable
- Compras y contratación sostenible
- Gestión de residuos
- Consumo de agua



#### SOCIALES

- Desarrollo de las comunidades
- Salud y seguridad
- Derechos Humanos
- Inclusión y diversidad
- Estándares laborales y condiciones laborales
- Vínculos con empresas sociales
- Relaciones con los grupos relacionados
- Comodidades para los ocupantes (duchas, vestuarios, etc.)
- Arrendatarios controversiales



#### DE GOBIERNO CORPORATIVO

- Gestiones contra el soborno y el lavado de dinero
- Seguridad informática
- Protección de la información y privacidad
- Multas legales y normativas
- Cláusulas ASG en contratos de arrendamiento existentes

Los productos del trabajo de evaluación de estado general podrían incluir una observación y/o una calificación de riesgo para cada tema. También podrían incluir una lista de mejoras con costos y ahorros estimados.

La información que se requiere para evaluar cada tema puede provenir de diversas fuentes, como por ejemplo:

- datos sin procesar (facturas de servicios públicos, sistema de administración del inmueble, libro de registros de operación de la edificación, sistema de gestión ambiental actual, relacionamiento con arrendatarios, entre otros);
- informes de terceros (informes de auditoría energética, informes de certificación, informes de peritos o inspectores);
- bases de datos independientes (bases de datos geoespaciales, registros de inundaciones).

## NUEVOS DESARROLLOS Y RENOVACIONES DE GRAN ESCALA

Un inversor puede proponerse alcanzar un nivel más alto de estándares ASG en nuevas construcciones o con remodelaciones significativas a través de trabajos incrementales a inmuebles que están en operación.

Los factores ASG que se deben considerar son en gran medida los mismos que aquellos que se deben tener en cuenta en

la gestión de edificaciones que están en operación pero algunos temas cobran mayor importancia, por ejemplo: la cadena de suministro, los aspectos de salud y seguridad, y la gestión integral de residuos, entre otros.

Para que sean efectivos, los factores ASG deben incluirse lo más pronto posible en el proceso. Durante la fase de diseño, el inversor puede solicitar componentes que tengan mejor desempeño ASG, como el aislamiento de alta eficiencia, entre otros muchos ejemplos. El proceso también brinda más oportunidades de incluir características opcionales de sostenibilidad, como por ejemplo la captura de agua lluvia, el uso de energías renovables, etc.

### Recursos del PRI:

[Inversión en bienes raíces sostenibles](#)



[Respuesta a las megatendencias: Índice de tendencias de las instituciones de inversión](#)



# DECISIONES DE INVERSIÓN

## COMITÉ DE INVERSIÓN

Los hallazgos ASG identificados durante la evaluación de estado general se pueden incluir en el memorando de inversión para garantizar que se incorporen en el proceso de toma de decisiones y que el comité de inversiones los comprenda a cabalidad. Incluso si no se identifican riesgos, mencionar esto en el memorando puede ser de gran utilidad para hacer énfasis en que se consideraron factores ASG en el proceso de evaluación de estado general. Si se identifican problemáticas graves, puede ser útil que algún miembro del equipo de inversión responsable asista a la reunión de la junta para responder preguntas.

## IMPACTO EN LA VALORACIÓN

Los factores ASG pueden afectar la valoración de muchas maneras, las siguientes son algunas de ellas:

- disminución debida a un gasto de capital adicional (por ejemplo: actualización de equipos para mejorar el desempeño energético);
- disminución por incertidumbre en ingresos futuros (por ejemplo: inmuebles que no cumplen con estándares mínimos de desempeño energético establecidos en las regulaciones);
- disminución por riesgo de obsolescencia (por ejemplo: la vida útil de los inmuebles cuya construcción tiene una calidad deficiente es más corta);
- abandono de negocios debido a riesgos inaceptables identificados en el proceso de evaluación de estado general (por ejemplo: protección contra incendios inadecuada, alta probabilidad de desastres naturales, contaminación de suelos).

### Recursos del PRI:



Inversión en bienes raíces sostenibles



# FASE DEL EJERCICIO DE LA PROPIEDAD

## GESTIÓN DEL ACTIVO

Ejemplos de enfoques para generar valor a través de la inversión responsable:

 <p><b>Reducir costos y obligaciones</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Costos de operación; instalar equipos más eficientes en términos energéticos reduce los costos.</li> <li>Responsabilidades; un mejor conocimiento de las condiciones ambientales de un inmueble reduce la probabilidad de imprevistos legales.</li> <li>Obsolescencia; mantenerse adelante de las exigencias legales reduce el riesgo de incumplimiento de normativas más estrictas.</li> </ul>	 <p><b>Incrementar los ingresos</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Menos incentivos; los arrendatarios prefieren edificaciones con niveles más altos de desempeño ASG y esto reduce la necesidad de ofrecer incentivos.</li> <li>Reducción en los tiempos muertos; entre más satisfechos estén los arrendatarios, más probable será que renueven sus contratos.</li> <li>Valores de arrendamiento más altos; cuando las propiedades tienen certificaciones verdes, se pueden cobrar valores de arrendamiento más altos.</li> </ul>
--	--

Las investigaciones previas a la adquisición proveerán un punto de inicio para saber en qué temas concentrarse, pero durante el período de tenencia surgirán nuevos factores. Es importante tener implementados sistemas adecuados para gestionar factores de manera regular. Los siguientes son algunos procesos clave para incluir:

- Metas; generan motivación y representan un medio para medir el nivel de éxito (normalmente están relacionadas con el uso de energía/recursos hídricos, emisiones de gases de efecto invernadero, gestión integral de residuos y relacionamiento con arrendatarios).
- Monitoreo y presentación de informes; medios para recopilar datos sobre el desempeño ASG del activo e informarlos a los grupos relacionados.
- Identificar métodos para mejorar el desempeño ASG; generalmente se logra redactando un plan de acción para cada activo, el cual se revisa y ajusta en intervalos de tiempo establecidos con anterioridad.

### CERTIFICACIONES

En la industria de los bienes raíces se usan las certificaciones con mucha frecuencia y se pueden usar en cada una de las etapas del proceso de inversión. Una certificación es una señal de que se han considerado factores ASG en el diseño y/u operación del inmueble, y es un indicador objetivo de lo que constituye una edificación ecológica. Los informes que se generan cuando se otorga la certificación contienen información de evaluación de estado general útil. Además, las certificaciones también sirven para atraer arrendatarios y compradores. Por otro lado, algunos inversores definen metas (de hasta el 100%) para el número de propiedades certificadas en sus portafolios. Otros inversores deciden si buscan o no certificar sus inmuebles según el caso.

El módulo de propiedades del [Reporting Framework del PRI](#) incluye una lista de certificaciones.

## ADMINISTRADORAS EXTERNAS DE PROPIEDADES

En el caso en que se tercerice la administración del día a día del activo con una administradora de propiedades externa, la gestión exitosa de factores ASG consistirá en seleccionar una buena administradora de propiedades externa, así como en entender cómo trabajar de manera efectiva con el equipo de dicha administradora. Este proceso puede dividirse en tres fases:

**Selección** (evaluar la trayectoria y experiencia de la administradora de propiedades externa) – Esta fase puede incluir el cumplimiento normativo, la habilidad de recopilar datos, el historial del relacionamiento con arrendatarios, los programas de capacitación internos, prácticas de contratación/compras sostenibles. Algunos inversores construyen los diferentes criterios de evaluación en forma de tabla de puntajes.

**Designación** (el acuerdo legal entre la administradora de propiedades externa y el inversor) – Esto puede incluir un compromiso básico con mejorar el desempeño ASG o acciones específicas como unas metas de reducción de consumo de energía. Algunos inversores también constituyen una prima para la administradora de propiedades externa cuyo pago estaría sujeto al logro de metas ASG o de niveles de desempeño.

**Trabajo con la administradora de propiedades externa** (crear sistemas para verificar el desempeño de la administradora de propiedades externa y trabajar con su equipo para lograr mejoras) – esta gestión puede incluir los siguientes aspectos:

- portales en línea para recopilar información (esta información en conjunto se puede usar como parámetros de referencia para las diferentes empresas);
- tablas de calificación anuales;
- visitas presenciales;
- premios y reconocimientos por desempeño destacado;
- boletines;
- comité de sostenibilidad;
- manuales/guías de mejores prácticas;
- talleres.

## ARRENDATARIOS

### Relacionamiento

Construir una relación con los arrendatarios es una acción vital para la gestión de factores ASG debido a que su comportamiento afecta áreas como el reciclaje y el uso de la energía. Este relacionamiento podría tercerizarse con una administradora de propiedades externa.

En este sentido, hay muchas acciones que pueden llevarse a cabo para establecer un relacionamiento productivo con los arrendatarios:

- Manual para arrendatarios; guía escrita que explica la importancia de gestionar factores ASG y que contiene ideas para lograr mejorar el desempeño en este sentido.
- Reuniones periódicas; programar reuniones periódicas con el arrendatario para discutir diferentes iniciativas.
- Compartir datos; establecer un sistema para que el

arrendatario le suministre sus datos ASG al inversor y para que el inversor comparta datos generales del inmueble.

- Boletines; enviar boletines a todos los arrendatarios con la información más reciente sobre iniciativas ASG.
- Comité ASG; un grupo formal o informal que defina la dirección del trabajo ASG y que incluya representantes de varios grupos relacionados.
- Campañas; campañas educativas puntuales diseñadas para incitar un cambio en el comportamiento del arrendatario.
- Encuestas de satisfacción a arrendatarios; para identificar problemas que podrían estar relacionados con el desempeño ASG y qué oportunidades de mejora puede haber.
- Capacitación; organizar talleres de capacitación para antes de que los arrendatarios se muden a los inmuebles sobre cómo aprovechar las instalaciones y sus características de sostenibilidad al máximo.

En los casos en los que los términos del contrato de arrendamiento establecen que el arrendatario tiene control operacional y es responsable de asegurar, reparar, hacer mantenimiento y otros costos variables, el inversor igualmente puede desempeñar un papel que contribuya: Puede ofrecer compartir conocimiento y experiencia, facilitar financiación para proyectos e incluir al arrendatario en alguno de los ítems anteriormente listados.

### Cláusulas ASG en los contratos de arrendamiento

Un contrato de arrendamiento para una propiedad puede, dentro de sus términos o por medio de un anexo adjunto, incluir disposiciones que motiven al inversor, arrendatario o a ambos a desempeñar sus papeles de una manera sostenible. Los detalles de las disposiciones y los medios para motivar el comportamiento sostenible se negocian entre las partes, pero normalmente se refieren a:

- una intención de cooperar y minimizar aspectos ASG negativos y maximizar aspectos positivos;
- responsabilidad en términos de gasto de capital en proyectos ASG y de compartir ahorros de costos;
- compartir datos y la instalación de sistemas de medición proporcional de energía y agua;
- compromiso con respecto a que se considerarán factores ASG cuando se deba trabajar con contratistas (por ejemplo: proveedores de servicios de aseo o limpieza).

El uso de cláusulas ASG en los contratos de arrendamiento varía en gran medida según las geografías y las preferencias de los inversores. Algunos inversores las ofrecen a todos los arrendatarios, pero otros sólo las usan para inmuebles de una envergadura superior a cierto tamaño. Un inversor que quiere usar cláusulas ASG por lo general le suministrará al equipo legal un conjunto de indicaciones con base en el cual se incluirían consideraciones ASG en el contrato de arrendamiento.

### Recursos del PRI:

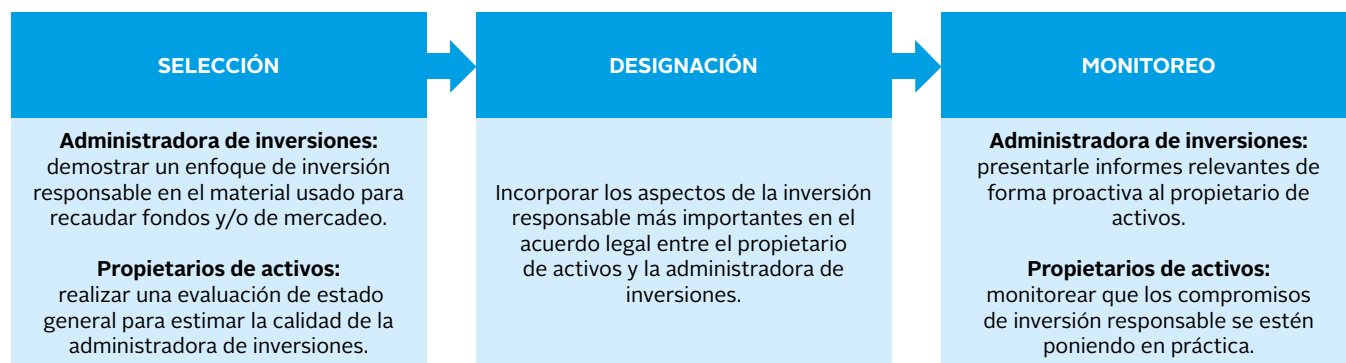


# VENTA

Gestionar factores ASG y mejorar el desempeño durante la fase del ejercicio de la propiedad puede reducir los riesgos e incrementar la valorización, lo cual se hará efectivo al momento de vender el activo. Los siguientes son algunos beneficios adicionales que el enfoque de inversión responsable puede generar:

- Identificar y gestionar factores ASG significativos; evita que un comprador traiga a colación riesgos imprevistos para negociar un menor precio.
- Definir indicadores clave de desempeño (KPIs) al principio del período de tenencia; suministra evidencia para respaldar argumentos de que los factores ASG se están gestionando de forma adecuada.
- Demostrar un enfoque profesional con respecto a la gestión de factores ASG; puede significar que el activo se ha administrado de manera adecuada.

# CÓMO INVERTIR EN UN FONDO



Cuando un inversor escoge invertir en un fondo administrado por una administradora de inversiones externa, se requiere un enfoque diferente a la inversión responsable. El inversor no puede tomar, o influenciar de forma significativa, decisiones de inversión específicas directamente, pero sí puede influenciar el proceso de toma de decisiones. Al cumplir con sus deberes fiduciarios y en los casos que sea aplicable su política ASG, un inversor indirecto debe monitorear y, cuando sea necesario, llevar a cabo actividades de relacionamiento con la administradora de inversiones para tratar las políticas, sistemas y recursos que se usan para incorporar factores ASG en las decisiones, la administración y la gestión responsable de inversiones.

Lo anterior puede hacer parte de las tres acciones principales:

## SELECCIÓN

Las administradoras de inversiones pueden incluir aspectos referentes a la inversión responsable en la documentación que se usa para publicitar el fondo y atraer inversores potenciales. Esto puede ser un punto de partida para que los propietarios de activos indaguen sobre el enfoque de inversión responsable de la administradora de inversiones. Los inversores también pueden usar un cuestionario de evaluación de estado general (conocido como DDQ por sus siglas en inglés) para entablar un diálogo.

## DESIGNACIÓN

Incluir la inversión responsable en el acuerdo legal refuerza el compromiso de la administradora de inversiones con la gestión de factores ASG y fomenta la adopción de prácticas empresariales relacionadas en todos los niveles de la organización.

## MONITOREO

Una comunicación constante con respecto a la inversión responsable a lo largo del ciclo de vida del fondo ayudará a fortalecer la relación, da señas de una administración adecuada y permite gestionar riesgos reputacionales. Esto podría incluir una combinación de información cuantitativa y cualitativa en los informes de los clientes o como parte de las reuniones anuales. Los enfoques varían según la estructura de los fondos (portafolios independientes o vehículos mancomunados).

### Recursos del PRI:

Cuestionario de evaluación de estado general (DDQ) de inversión responsable para inversores que invierten en bienes raíces



Guía de selección de administradoras para propietarios de activos



## LECTURAS COMPLEMENTARIAS

En el [sitio web del PRI encontrará una lista de recursos sobre inversión responsable en bienes raíces de otras organizaciones.](#)



## CRÉDITOS

### COLABORADORES PRINCIPALES

- Jake Goodman

### EDITORES

- Jasmin Leitner
- Mark Kolmar

### DISEÑO

- Will Stewart