



En todos los idiomas, en conversaciones locales o mundiales, en deportes o actividades que realizamos continuamente hablamos de los riesgos actuales y cómo debemos enfrentarlos. Entre todos hay uno que es una tendencia constante. Hablamos del riesgo de no hacer algo por el planeta, por la sustentabilidad, por la calidad o abundancia de alimentos, el manejo de desperdicios, el reciclaje o la economía circular, entre otros muchos. En general, del riesgo latente que sufren nuestros activos, nuestras propiedades.

En esta ocasión, nos hemos dado a la tarea de describir qué es el riesgo inminente para los activos inmobiliarios derivado de la implementación de los estándares ESG y cómo afecta la implementación en el valor de estos.

Por tanto, si analizamos las siguientes definiciones de acuerdo a ISO 31000:2018 (<https://www.iso.org/obp/ui#iso:std:iso:31000:ed-2:v1:es>), el **riesgo** es el efecto de la incertidumbre sobre la consecución de los objetivos, la **política de gestión del riesgo** es la declaración de las intenciones y orientaciones generales de una organización en relación con la gestión del riesgo, y la **actitud ante el riesgo** es el enfoque de la organización para apreciar un riesgo y eventualmente buscarlo, retenerlo, tomarlo o rechazarlo, podemos deducir que resulta impostergable identificar y medir las consecuencias que está sufriendo la Industria a raíz de estos cambios acelerados con la pandemia.

Esto ha venido a cambiar la concepción de los edificios en su diseño futuro, en su uso o en la distribución de los espacios puestos a disposición de los compradores y arrendadores. Desde el lado de los ocupantes, se venían ya buscando en los últimos años esquemas disruptivos con mayor o menor penetración de mercado que hoy son objeto de análisis “sesudos” de los especialistas en la materia. Así, los “Co’s” (Co-Living, Co-Working, entre otros) demuestran una notoria tendencia por Co-existir de las personas en un ambiente diferente más sustentable, en el que se cuida a las personas y sus derechos a través de la transparencia de los datos que nos aportan las nuevas tecnologías.

Todos estos factores mencionados hacen que las organizaciones hagan un esfuerzo auténtico para alinearse a los criterios ESG (Environmental, Social & Governance) o en español ASG (Ambiental, Social y Gobernanza), donde el riesgo de no perseguir estos factores, visto desde nuestra perspectiva inmobiliaria, es que el valor de los activos pueda disminuir o, en caso contrario, aumentar a través de factores tangibles e intangibles como son la transparencia en la toma de decisiones, atractivo para la ocupación del espacio, costos más bajos de operación que permitan un NOI sostenible y sustentable, respeto a los empleados y a los grupos de interés, lineamientos claros de actuación de la compañía en sus procesos, entre otros muchos.

En conclusión, para RHO-Partners, el riesgo de que las organizaciones no sigan criterios ESG llevará al deterioro de las compañías en su imagen corporativa reduciendo la capacidad de generar ingresos en el corto, mediano y largo plazo. Si lo vemos bajo el prisma inmobiliario, el sistema de medición que ha definido RHO-Partners como la variable **q(RHO)**, será la forma de controlar ese factor particular de cambio ante la adopción de criterios ESG que permitan mantener la imagen de su marca incrementando el valor de los activos a través del compromiso en el tiempo, en un ejercicio responsable con el medio ambiente, con los grupos de interés y con su forma de actuar.