

Orientación para profesionales de las finanzas



Estos textos forman parte de la publicación "CCA (2015), *Mejoramiento de la construcción de edificaciones sustentables en América del Norte: guía para el diseño y la ejecución integrales*, Comisión para la Cooperación Ambiental, Montreal, 90 pp." El documento completo puede consultarse en: <http://www3.cec.org/islandora/es/item/11661-improving-green-building-construction-in-north-america-guide-integrated-design>.

Para los fines de la presente guía, este sector incluye a los encargados de los avalúos, las transacciones mercantiles y el financiamiento de bienes raíces; es decir: inversionistas, agentes inmobiliarios, valuadores y entidades crediticias.

Su función en el marco de una estrategia integral

Los proyectos de diseño y ejecución integrales tienen mucho que ganar cuando incluyen a profesionales de las finanzas en los talleres iniciales de armonización de valores, metas y objetivos. Si esta participación se implementara con mayor frecuencia, podría impulsar nuevos modelos de financiamiento adaptados a esta estrategia de edificación, de manera que se tomaran en cuenta sus costos iniciales más elevados, pero también sus menores riesgos inherentes. La función de los profesionales de las finanzas en una estrategia integral es aprender acerca de los nuevos modelos de operación con el fin de realmente comprender sus estructuras de riesgos y retribuciones. El hecho de estar incluidos en la fase de diseño también da a los profesionales de las finanzas un amplio entendimiento de las características y elementos ecológicos de un proyecto de edificación sustentable, así como de los ahorros que puede entrañar por cuanto a costos de operación.

Incluir la participación de las entidades financieras desde el inicio del proceso es benéfico porque:

- **tendrán una mejor comprensión de la manera en que un proceso integral incide positivamente en los riesgos;**
- **podrán facilitar la inversión temprana, en la etapa inicial del proyecto, y**
- **reconocerán, al realizar sus avalúos, el valor añadido de los proyectos integrales.**

Oportunidades

Para la industria financiera, los proyectos de diseño y ejecución integrales pueden parecer riesgosos, pero existen varios motivos contundentes por los cuales los profesionales de las finanzas deben prestar atención a tales proyectos. Cuando un proyecto concebido en el marco de este enfoque adopta en sus contratos una estructura de riesgos y retribuciones compartidos, la posibilidad de que haya lugar a litigios disminuye significativamente. Según se desprende de los estudios de caso realizados, los proyectos que siguen el proceso integrado tienen mayores posibilidades de concluir exitosamente a tiempo y por debajo del presupuesto (Ashcraft, 2013), además de lograr edificaciones sustentables de alto desempeño, cuyo valor se reconoce cada más. Estas oportunidades, sin embargo, sólo se incorporarán en el sector financiero si sus profesionales pueden avalar los resultados en cuestión a partir de su experiencia directa.

Las iniciativas y los enfoques nuevos suelen ser riesgosos, pero ello no necesariamente es así cuando:

- **se tiene un mejor conocimiento del valor de un inmueble, incluida la manera en que el desempeño ecológico y la correspondiente certificación pueden aumentar tal valor;**
- **se toman decisiones informadas en relación con los riesgos;**
- **se mitigan las cuestiones que la resiliencia a largo plazo puede suscitar y que podrían poner en riesgo las inversiones.**

“ Hay que incluir a los responsables de las finanzas en el proceso a fin de que entiendan por qué la estrategia del diseño y la ejecución integrales representa una buena inversión. ”

Chrissa Pagitsas, asociación hipotecaria Fannie Mae Multifamily

Venta del conocimiento especializado

Lo más probable es que el equipo de un proyecto contacte a profesionales de las finanzas debido a las ventajas que ello puede significar para el propietario; por ejemplo, obtener mejores condiciones de financiamiento gracias a un conocimiento más a fondo de la manera en que las decisiones relativas al diseño pueden traducirse en ahorros en la operación del inmueble una vez terminado, y también lograr una mejor toma de decisiones al respecto como resultado de la integración de factores de sustentabilidad en cada paso del financiamiento. Aun si su participación en el proyecto es tangencial, los profesionales de las finanzas se beneficiarán del proceso de armonización de valores, metas y objetivos tanto como los demás integrantes del equipo.

Es importante, pues, que los profesionales de las finanzas participen y aporten sus conocimientos especializados.

Para ello, se recomienda:

- **argumentar que podrán ofrecer mejores condiciones si conocen con detalle las decisiones de diseño del proyecto y los ahorros previstos como resultado;**
- **explicar la pertinencia de conocer e incorporar los elementos de sustentabilidad en cada paso del financiamiento, en la medida en que constituyen un valor fundamental del proyecto.**

Superar la curva de aprendizaje

Tener un dominio de la terminología y el lenguaje del diseño y la ejecución integrales resulta esencial, sobre todo porque el término “finanzas integrales” tiene connotaciones diferentes. La presente guía incluye un glosario y una serie de estudios de caso que ilustran cómo las ideas y conceptos del diseño y la ejecución integrales se aplican. Es importante entender que los equipos de proyecto requieren tiempo para ajustarse a una estrategia de diseño y ejecución integrales. Los estudios de caso demuestran que después de completar con éxito un primer proyecto integral, el equipo será aún más eficiente y hábil en la ejecución de proyectos rentables y de alto desempeño (véase el estudio de caso: planta de tratamiento de aguas residuales Lion's Gate). Por esta razón, los resultados pueden variar de un proyecto a otro en un inicio, pero conforme los equipos adquieren más experiencia y la estrategia se adopta de manera más generalizada, los profesionales de las finanzas y del sector de bienes raíces podrán detectar una notable diferencia entre los proyectos que aplicaron una estrategia integral y los que no.

Puntos clave que los profesionales de las finanzas han de tomar en cuenta en relación con los proyectos de construcción integrales:

- **Hay que aprender el lenguaje del diseño y la ejecución integrales.**
- **Los equipos integrados producen resultados más confiables conforme van adquiriendo más experiencia; por lo tanto, conviene tener paciencia.**



Comisión para la Cooperación Ambiental

393 rue St-Jacques Ouest, bureau 200
Montréal (Québec), Canada, H2Y 1N9
Tel.: 514.350.4300 fax: 514.350.4314
info@cec.org / www.cec.org