

Fecha: 19/05/25



Informe de Riesgos y Oportunidades sociales relacionados con el clima **LAFINCA GRAND CAFÉ**

Paseo del Club Deportivo, 1 – BL. 11
Pozuelo de Alarcón, Madrid 28223

Razón Social: LAFINCA SOMOSAGUAS GOLF, SL
CIF: B87660973

Referencia del Informe: 28-28-6GB-1-000241



**BUREAU
VERITAS**

SOLUTIONS

CONTENIDO

1/.	INTRODUCCIÓN	5
2/.	MARCO NORMATIVO	6
3/.	AUTOR DEL INFORME	7
4/.	DESCRIPCIÓN DE LA PARCELA Y LA EDIFICACIÓN	8
5/.	RESILIENCIA CLIMÁTICA	12
5.1/	Marco contextual	12
5.2/	Definición	13
5.2.1	Riesgo Climático y Oportunidades Sociales	13
5.3/	Evaluación de Impacto	15
5.4/	Indicadores	19
5.5/	Oportunidades	20
6/.	POTENCIALES OPORTUNIDADES DEL ACTIVO	22
6.1/	Oportunidades de diálogo y colaboración	22
6.2/	Políticas y programas de adaptación y mitigación hacia comunidades vulnerables	22
6.3/	Oportunidades de promoción de vida saludable	23
6.4/	Iniciativas de promoción de la equidad y la inclusión	24
6.5/	Espacios interiores y/o exteriores	24
7/.	CONCLUSIONES	27
7.1/	Riesgos Sociales relacionados con el Clima	27
7.1.1	Riesgos de impacto en el edificio desde la sociedad:	27
7.1.2	Riesgos de impacto en la sociedad desde el edificio:	28
7.2/	¿Se ha evaluado la exposición del edificio a los riesgos y oportunidades sociales mediante un proceso de evaluación de riesgos?	30

ANEXO I. INDICADORES DE IMPACTO (KPIs)

ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1 - Referencias de Informes de Riesgos realizados	7
Tabla 2 - Impactos sociales del clima sobre el edificio	14
Tabla 3 - Impactos sociales del clima desde el edificio.....	15
Tabla 4 Riesgos debidos al impacto del cambio climático en el edificio desde la sociedad.....	17
Tabla 5 Riesgos debidos al impacto del cambio climático en la sociedad desde el edificio.....	18
Tabla 6 Indicadores para los tipos de riesgos sociales.....	19

ÍNDICE DE IMÁGENES

Ilustración 1 Fotografía aérea del entorno del edificio (fuente: Google Earth)	9
Ilustración 2 Fotografía aérea del entorno del edificio (fuente: Google Earth)	9
Ilustración 3 Plano de planta baja	10
Ilustración 4 Vista del acceso principal	11
Ilustración 5 Vista de las escaleras mecánicas	11
Ilustración 6 Espacios verdes exteriores	11
Ilustración 7 Vista exterior del edificio comercial	11
Ilustración 8 Vista de la planta parking	11
Ilustración 9 Vista exterior del patio interior del edificio	11
Ilustración 10 Esquema de riesgo de impacto (según IPCC AR5)	16
Ilustración 11 Espacios comunitarios	23
Ilustración 12 Espacios verdes de relación	24
Ilustración 13 Espacios comunes exteriores	25
Ilustración 14 Espacios comunes interiores	25
Ilustración 15 Espacios interiores climatizados	25
Ilustración 16 Dotaciones en espacios climatizados	26

INTRODUCCIÓN

RESUMEN DEL ACTIVO

Descripción del emplazamiento

- **Razón Social:** LAFINCA SOMOSAGUAS GOLF, SL
- **Dirección Social:** Paseo del Club Deportivo, 1 – Bl. 11. 28223 Pozuelo de Alarcón (Madrid)
- **Nombre del activo:** LAFINCA GRAND CAFÉ
- **Dirección del activo:** Av. Luis García Cereceda, 5. 28223 Pozuelo de Alarcón (Madrid)
- **Tipo de activo:** Centro Comercial
- **Superficie construida:** 16.091,82 m²
- **Actividad principal:** tienda retail

Introducción

Este informe se ha elaborado en nombre de LAFINCA SOMOSAGUAS GOLF, SL. como parte del proceso de evaluación para la certificación BREEAM ES EN USO INTERNACIONAL V6 Edificio Comercial, que se está llevando a cabo en LAFINCA GRAND CAFÉ, ubicado en Pozuelo de Alarcón, municipio de Madrid.

El propósito de este informe es realizar una evaluación de los riesgos y oportunidades relacionados con la transición climática y los riesgos y oportunidades sociales relacionados con el clima, con el fin de responder a los requisitos RESILIENCIA 8 (RSL08) de la “Parte 2: La gestión”. del referencial BREEAM EN USO INTERNACIONAL V6, del Manual Técnico Comercial.

MARCO NORMATIVO

Este informe se ha redactado de acuerdo con los criterios de evaluación del Manual Técnico BREEAM ES EN USO INTERNACIONAL Versión 6 (COMERCIAL) publicado en noviembre de 2021.

BREEAM es una herramienta para evaluar la sostenibilidad de los edificios que ha sido desarrollada por el Building Research Establishment (BRE) del Reino Unido.

BREEAM (Building Research Establishment's Environmental Assessment Methodology) es el método reconocido internacionalmente para evaluar y certificar la sostenibilidad de los edificios. Es un estándar internacional adaptado, operado y aplicado localmente a través de una red de operadores, asesores y profesionales de la industria internacional.

Lanzado en 1990, hasta la fecha BREEAM se ha utilizado para certificar más de 570.000 edificios en todo el ciclo de vida de los edificios y se está aplicando en más de 86 países. El objetivo principal de BREEAM En Uso es mitigar los impactos operativos de los edificios existentes en el medio ambiente.

El proceso de evaluación BREEAM In-Use se divide en dos partes:

- **Parte 1: El edificio.** Evaluación del rendimiento de un edificio, basada en las características inherentes a su forma física, construcción e instalaciones.
- **Parte 2: La gestión:** Evaluación cualitativa de las políticas, procedimientos y prácticas de gestión relacionadas con la operación, funcionamiento y mantenimiento de un edificio; consumo de recursos clave, como energía, agua y otros consumibles; y los impactos ambientales del carbono y los residuos.

BREEAM evalúa el impacto ambiental de los edificios en 10 categorías: Gestión, Salud y Bienestar, Energía, Transporte, Agua, Recursos, Resiliencia, Uso del Suelo y Ecología, Contaminación, permitiendo la certificación según diferentes niveles de sostenibilidad, y sirviendo como referencia y guía técnica para una construcción más sostenible.

BREEAM define la resiliencia climática en este contexto como "la capacidad de los edificios para evaluar y responder al cambio climático mediante la evaluación y la gestión de los riesgos asociados (de transición, sociales, físicos) y la capacidad de aprovechar oportunidades como la eficiencia de los recursos y las fuentes de energía de baja emisión".

Los inversores están cada vez más interesados en entender cómo los edificios y las carteras a las que pertenecen evalúan los riesgos del cambio climático y adoptan medidas para abordarlos y proteger el valor de los edificios.

El requisito RSL 08 de la “Parte 2: La gestión” tiene como objetivo reconocer y fomentar la evaluación de la exposición del edificio a los riesgos y oportunidades sociales relacionados con el clima. Estos riesgos y oportunidades sociales están vinculados a los impactos en los seres humanos y las comunidades derivados del cambio climático, como la seguridad alimentaria, la salud pública, la migración y la equidad socioeconómica. La evaluación de estos riesgos y oportunidades sociales implica considerar los cambios en la dinámica demográfica, la distribución de los recursos y la infraestructura social para promover la resiliencia y la adaptación a un entorno climático cambiante.

AUTOR DEL INFORME

Este Informe ha sido elaborado por Paloma Meléndez Martínez, Arquitecta especializada en áreas de Sostenibilidad, autora de numerosos informes de auditoría energética y evaluación de riesgos para edificios y obras civiles para el sector de la gestión de activos, BREEAM Asociada y acreditada en otras metodologías de Certificación de edificios sostenibles. Asesora técnica de BUREAU VERITAS SOLUTIONS IBERIA, empresa líder en soluciones de auditoría, consultoría y gestión de proyectos en el sector de energía, edificación e infraestructuras, dentro del contexto de transición ecológica, energética y tecnológica.

REFERENCIAS DE INFORMES DE RIESGOS REALIZADOS	CLIENTE
Environmental Due Diligence Report. Residencia Orpea Pinto II, Madrid	EMEIS
Environmental Due Diligence Report. Residencia Orpea Collado Villalba, Madrid	EMEIS
Environmental Due Diligence Report. Residencia Orpea Pinto, Madrid	EMEIS
NET ZERO Building OPEX – Oficinas Bureau Veritas, Barcelona	BUREAU VERITAS
NET ZERO Building OPEX – Oficinas Bureau Veritas, Madrid	BUREAU VERITAS
NET ZERO Building OPEX – Oficinas Bureau Veritas, Lisboa (Portugal)	BUREAU VERITAS
Sustainable Audit Report Better Places Standard. URW – Parquesur S.C., Madrid	URW
Sustainable Audit Report Better Places Standard. URW – Glòries S.C., Barcelona	URW
Sustainable Audit Report Better Places Standard. URW – La Maquinista S.C., Barcelona	URW
Sustainable Audit Report Better Places Standard. URW – Splau S.C., Barcelona	URW
Certificación de sostenibilidad para Reforma y Ampliación de Facultad de Filosofía y Letras – Universidad de Zaragoza	UNIZAR

Tabla 1 - Referencias de Informes de Riesgos realizados

DESCRIPCIÓN DE LA PARCELA Y LA EDIFICACIÓN

El Centro Comercial LAFINCA GRAND CAFÉ abrió sus puertas en el año 2023 y está ubicado en la Avenida Luis García Cereceda, en el municipio de Pozuelo de Alarcón.

Tiene una superficie total de 16.091,82 m2 con una oferta comercial y de restauración de 10.000 m2 y se encuentra ubicado en una de las zonas de mayor poder adquisitivo

Este exclusivo centro comercial combina gastronomía, tiendas gourmet, espacios de belleza y salud, así como experiencias; convirtiéndose así en un centro neurálgico tanto para las personas de alrededor como para otros visitantes y turistas.

Con espacios únicos y diversos, se ha convertido en un punto de referencia de los Centros Comerciales de la ciudad. El centro cuenta con una política de acceso “pet-friendly”, áreas verdes abiertas a todos y con amplios pantanales de agua, que son reguladores naturales de temperatura, ayudan a aliviar la pobreza energética de los residentes cercanos y tienen efectos positivos en la salud mental de las personas.

El centro está formado por un edificio comercial y de ocio distribuido en tres niveles, con tres plantas comerciales sobre rasante y con espacio en el exterior de la planta baja para la ubicación del aparcamiento de usuarios. Es fácilmente accesible en transporte público (líneas 562, 564, 658 y N902) o en coche (con accesos desde la M-40, A-5, M-511 y M-502).

El edificio, ubicado en Pozuelo de Alarcón, Madrid, afronta tanto el atractivo del ocio, el esparcimiento y los servicios como los desafíos del cambio climático. La región es susceptible a inundaciones, olas de calor y variación crítica de las cantidades de precipitación anual.

En medio de los riesgos, el edificio cuenta con estrategias integradas para reducir activamente las emisiones de gases de efecto invernadero, promueve la eficiencia energética, utiliza actuaciones de diseño pasivos y regeneración de la biodiversidad para la regulación climática de sus espacios abiertos envolventes e interiores, y se involucra activamente con los usuarios, las empresas y las organizaciones.

Es un espacio que promueve la inclusión de negocios alineados con la estrategia de sostenibilidad del edificio que los alberga, y donde se reúne una amplia variedad de servicios y alternativas de esparcimiento.

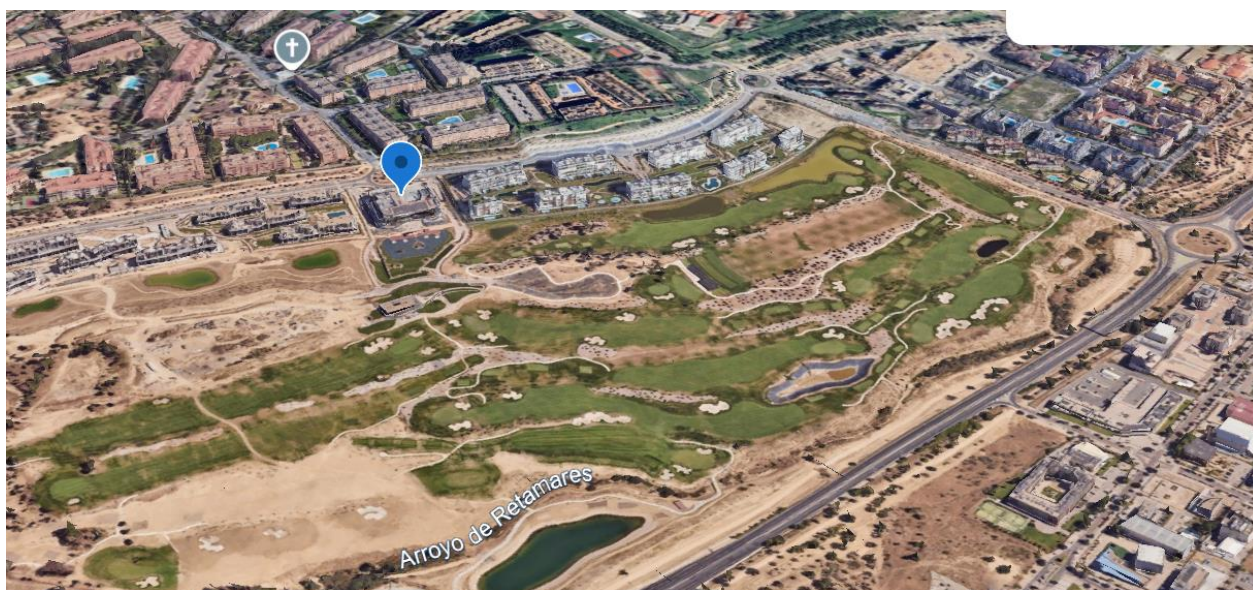


Ilustración 1 Fotografía aérea del entorno del edificio (fuente: Google Earth)

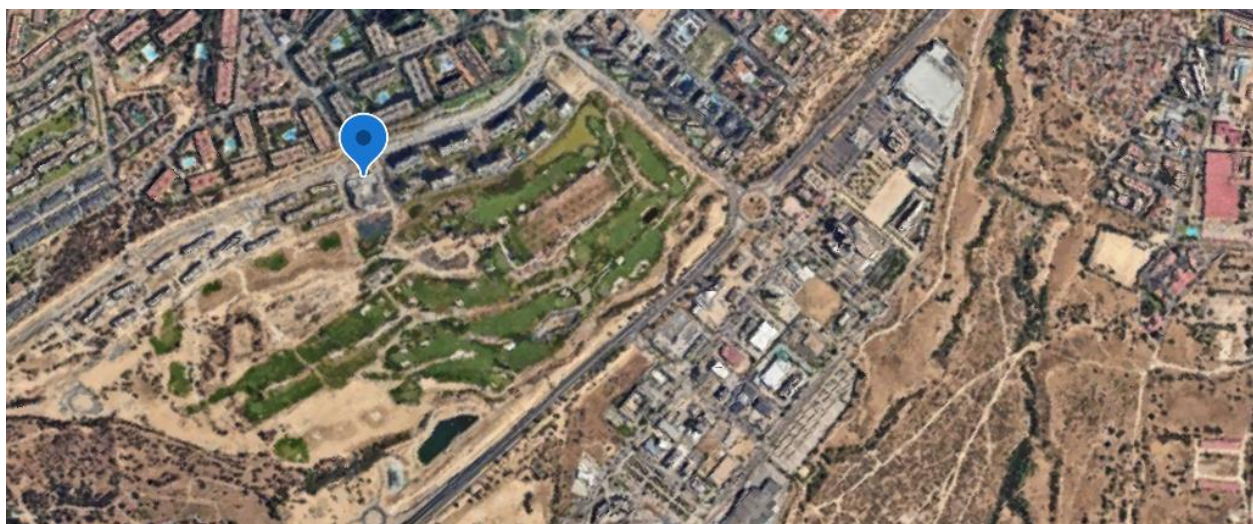
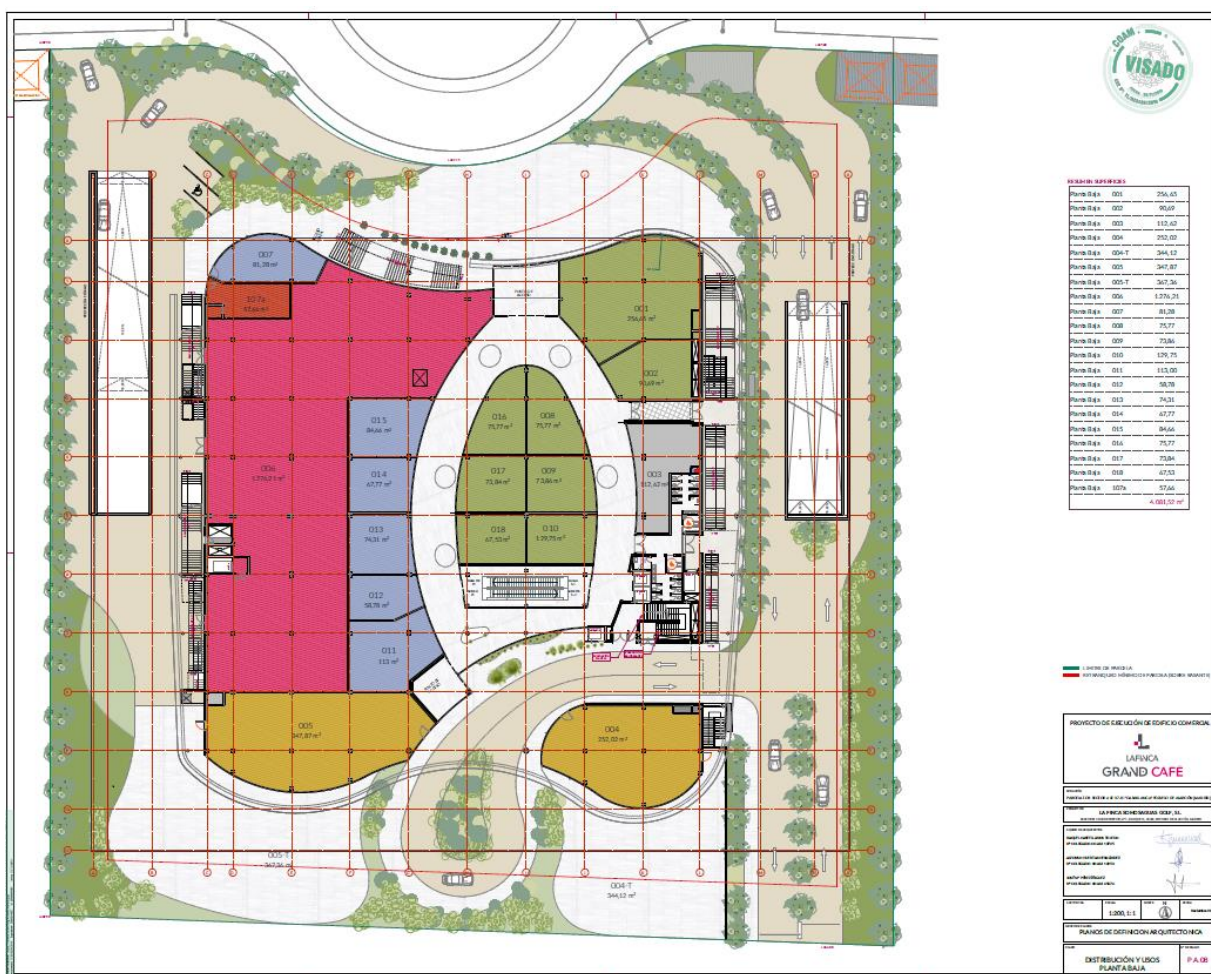


Ilustración 2 Fotografía aérea del entorno del edificio (fuente: Google Earth)

A continuación, se muestra el plano de Planta Baja del proyecto, y conjunto de fotografías de las visitas realizadas:



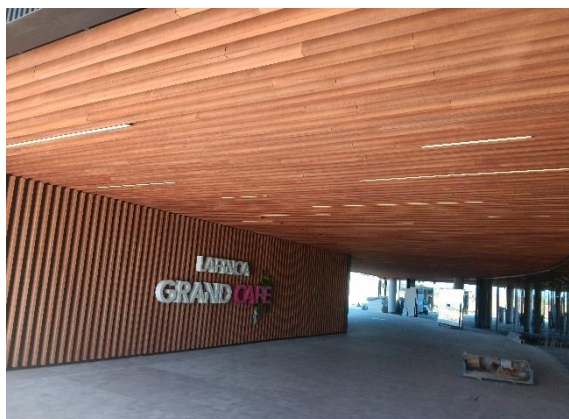


Ilustración 4 Vista del acceso principal

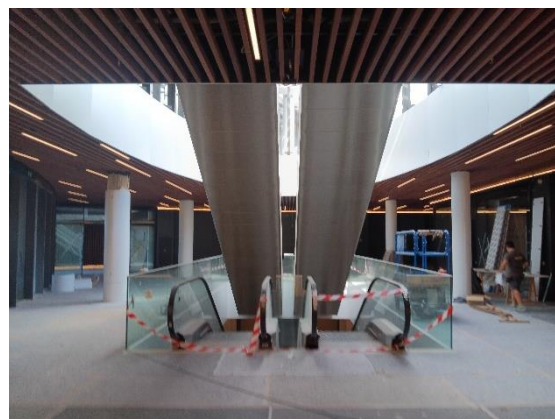


Ilustración 5 Vista de las escaleras mecánicas

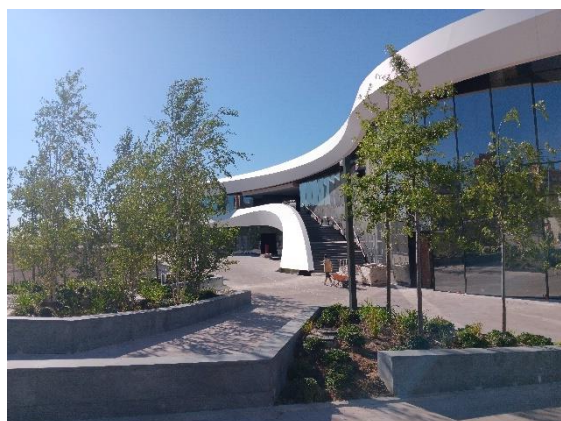


Ilustración 6 Espacios verdes exteriores



Ilustración 7 Vista exterior del edificio comercial

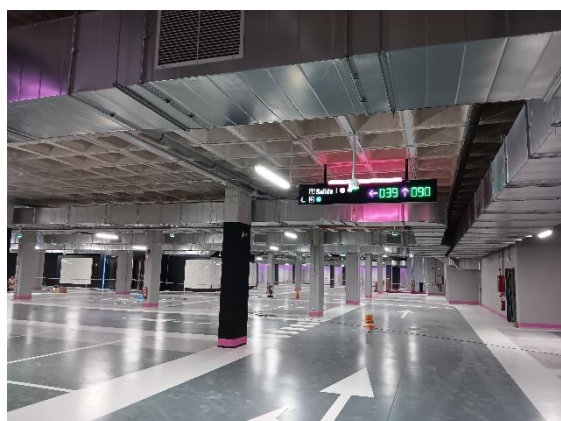


Ilustración 8 Vista de la planta parking

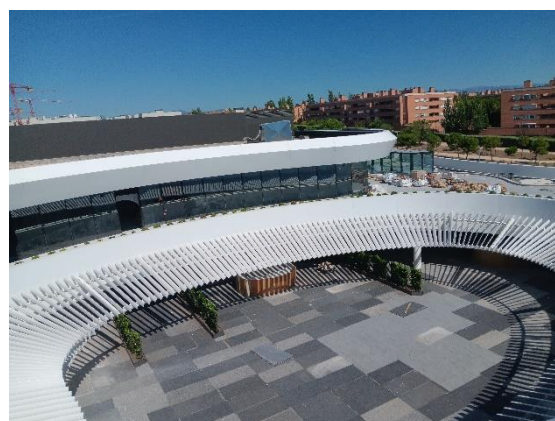


Ilustración 9 Vista exterior del patio interior del edificio

RESILIENCIA CLIMÁTICA

1.1/ Marco contextual

Los inversores están cada vez más interesados en obtener información sobre cómo los edificios evalúan y abordan los riesgos del cambio climático, ya que reconocen que esto puede tener un impacto significativo en la rentabilidad a largo plazo de sus inversiones, así como en su reputación corporativa y en su capacidad para cumplir con futuras regulaciones y políticas relacionadas con la sostenibilidad.

La fuerza impulsora detrás de esto es la **TCFD (siglas en inglés del Grupo de Trabajo sobre Divulgación de Información Financiera relacionada con el Clima)**, un marco de divulgación voluntaria global que se lanzó en junio de 2017 para permitir que las organizaciones identifiquen los riesgos climáticos y las oportunidades que esperan enfrentar y fomentar la divulgación de esos impactos financieros a los inversores.

Una de las funciones esenciales de los mercados financieros es cuantificar el riesgo para respaldar decisiones eficientes e informadas de asignación de capital.

La crisis financiera de 2007-2008 fue un recordatorio importante del impacto en los valores de los activos que surge cuando las prácticas de gobierno corporativo y gestión de riesgos son deficientes. Esto dio lugar a un mayor requisito para que las organizaciones demuestren transparencia con respecto a sus propias estructuras de gobierno, estrategias y prácticas de gestión de riesgos.

Uno de los riesgos más importantes y, quizás, más malinterpretados que las organizaciones deben enfrentar hoy en día está relacionado con el cambio climático, aunque también crean oportunidades importantes para las organizaciones centradas en la mitigación y adaptación al cambio climático.

Para ayudar a identificar la información que los inversores, prestamistas y aseguradores necesitan para evaluar y valorar adecuadamente los riesgos y oportunidades relacionados con el clima, el Consejo de Estabilidad Financiera estableció un grupo de trabajo liderado por la industria, que hizo recomendaciones sobre el asunto.

Los grandes propietarios y gestores de activos se encuentran en la cima de la cadena de inversión y, por lo tanto, tienen un papel importante que desempeñar en la influencia de las organizaciones en las que invierten para que proporcionen una mejor información financiera relacionada con el clima.



1.2/ Definición

BREEAM define la resiliencia climática en este contexto como "la capacidad de los edificios para evaluar y responder al cambio climático mediante la evaluación y gestión de los riesgos asociados y la capacidad de aprovechar las oportunidades como la eficiencia de los recursos y las fuentes de energía de bajas emisiones".

1.2.1 Riesgo Climático y Oportunidades Sociales

Los impactos y las interdependencias entre la comunidad y el edificio son aspectos críticos para considerar en el desarrollo y la operación de cualquier infraestructura o modelo de negocio.

Los diversos riesgos y oportunidades presentados por el cambio climático reflejan las complejas relaciones entre el entorno construido y las personas que lo habitan o utilizan. Además, pueden tener un impacto significativo en el bienestar y la calidad de vida de la comunidad en su conjunto, así como en la viabilidad y el éxito a largo plazo del propio edificio.

Esta interdependencia entre el edificio y la comunidad circundante puede generar dos tipos de escenarios:

Impactos sociales del clima sobre el edificio:

Este impacto climático se refiere a cómo las acciones, los comportamientos y las necesidades de la sociedad afectada por el clima pueden influir en la operación y el funcionamiento del edificio. Los resultados pueden clasificarse en las siguientes categorías:

Categoría	Subcategoría	Definición
DISRUPCIÓN SOCIAL	Desplazamientos y movimientos migratorios forzados	El desplazamiento masivo de personas debido a la pérdida de hogares, tierras de cultivo o medios de vida, así como el impacto de los fenómenos naturales en la infraestructura y los servicios comunitarios, y los conflictos sociales que pueden surgir de la inseguridad climática, afectan tanto el valor como la función de un edificio.
	Impacto sobre la infraestructura y los servicios	
	Tensión social y conflictos	
SALUD PÚBLICA	Incremento de enfermedades crónicas	Las enfermedades crónicas, como las enfermedades cardiovasculares, respiratorias o la diabetes, agravadas por los efectos del cambio climático, se traducen en ausencias más frecuentes del trabajo y períodos de enfermedad prolongados entre los empleados. Estos factores, junto con la disminución de la moral, inevitablemente conducen a una pérdida de productividad en la empresa. Además, el aumento de
	Incremento de los costes médicos	
	Decrecimiento moral	

Categoría	Subcategoría	Definición
		los costos médicos se traduce en mayores costos para la empresa, lo que puede conducir a dificultades financieras.
POBREZA	Desigualdad social	Las desigualdades sociales dentro de una comunidad, combinadas con la disminución de la inversión debido al cambio climático, pueden tener un impacto negativo en el edificio. Esto se refleja en la reducida capacidad de las personas para invertir y gastar en bienes y servicios, lo que puede provocar interrupciones en las operaciones comerciales y de la cadena de suministro.
	Decrecimiento en inversiones	

Tabla 2 - Impactos sociales del clima sobre el edificio

Impactos sociales del clima desde el edificio:

El cambio climático puede afectar a las comunidades debido a los efectos que tiene en la estructura y el funcionamiento del edificio:

Categoría	Subcategoría	Definición
DISRUPCIÓN SOCIAL	Daños estructurales	Los daños estructurales a los negocios, exacerbados por los efectos del cambio climático, junto con la creciente necesidad de recursos energéticos y materiales debido a las condiciones climáticas extremas, pueden desencadenar tensiones sociales dentro de una comunidad. Estos desafíos no solo plantean riesgos de seguridad para los trabajadores y visitantes de los establecimientos, sino que también intensifican las presiones sobre los sistemas de suministro de energía y materiales, así como sobre los mercados locales. Además, los conflictos laborales resultantes pueden agravar aún más las tensiones en la comunidad, afectando negativamente la cohesión social y la calidad de vida de sus habitantes.
	Incremento en la demanda de recursos	
	Conflictos laborales	
SALUD PÚBLICA	Condiciones debido a temperaturas extremas	Las temperaturas extremas asociadas al cambio climático pueden tener graves impactos en la salud de los trabajadores y las personas que los rodean, especialmente si el edificio no adopta medidas de eficiencia energética. Por otro lado, es importante que la empresa implemente programas de respuesta y protección en situaciones extremas o emergencias de salud para garantizar la salud y seguridad de los empleados.
	Falta de capacidad en la respuesta y protección	
POBREZA	Pérdida de empleo	Si una empresa sufre pérdidas por los impactos del cambio climático, esto puede afectar negativamente a otras empresas de la cadena de suministro, a sus proveedores y a otros negocios locales que dependen

Categoría	Subcategoría	Definición
	Consecuencias en la cadena de suministros	de ella, aumentando la pobreza en la comunidad. Además, si las empresas se ven obligadas a reducir sus operaciones o incluso a cerrar debido al cambio climático, la consiguiente pérdida de empleo podría tener un impacto desproporcionado en ciertos grupos de la sociedad, como los trabajadores de bajos ingresos o aquellos que dependen en gran medida de la economía local.
TRABAJO FORZADO	Explotación de sectores vulnerables de población	La falta de recursos económicos del edificio como consecuencia de los efectos climáticos puede aumentar el riesgo de que los trabajadores se vean sometidos a condiciones de trabajo forzoso, debido a la precariedad laboral, los bajos salarios y la insuficiente protección legal.

Tabla 3 - Impactos sociales del clima desde el edificio

1.3/ Evaluación de Impacto

A continuación, examinaremos los posibles efectos del cambio climático desde una perspectiva social, desde y hacia la comunidad circundante al edificio, así como de las infraestructuras interdependientes y esenciales para el correcto funcionamiento de este.

El objetivo de esta evaluación de impacto es identificar áreas críticas de vulnerabilidad y posibles oportunidades de adaptación.

El riesgo de impacto es una manifestación directa de la compleja interacción entre el peligro, la vulnerabilidad y la exposición, tal como se define en el “Quinto Informe de Evaluación del Grupo Intergubernamental de Expertos sobre el Cambio Climático” (IPCC AR5).

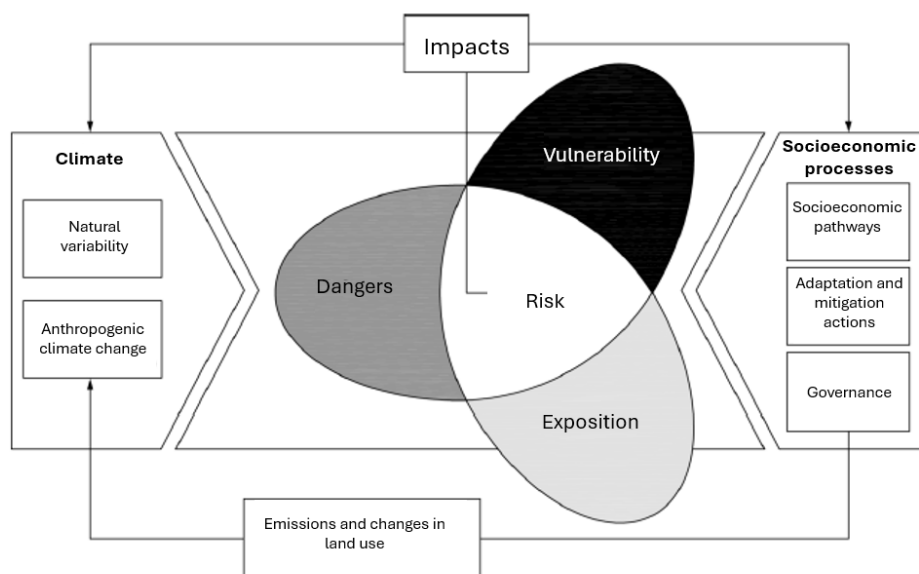


Ilustración 10 Esquema de riesgo de impacto (según IPCC AR5)

El **peligro** representa la probabilidad de ocurrencia de un evento climático extremo, como una inundación o una ola de calor, que podría tener consecuencias adversas.

La **vulnerabilidad** se refiere a la susceptibilidad de un sistema, ya sea humano, económico o ambiental, a sufrir daños o perturbaciones como resultado de dicho evento.

Por último, la **exposición** describe la presencia y el grado de interacción entre el sistema vulnerable y el evento climático extremo.

Cuando se combinan estos tres elementos, se crea un **riesgo de impacto** que puede variar en magnitud y gravedad dependiendo de factores como la intensidad del peligro, la sensibilidad de la vulnerabilidad y el alcance de la exposición.

Comprender esta interrelación es crucial para la evaluación precisa de los riesgos climáticos y la formulación de estrategias efectivas de adaptación y mitigación.

ELEMENTO DEL SISTEMA EN RIESGO	RIESGOS DEBIDOS AL IMPACTO DEL CAMBIO CLIMÁTICO EN EL EDIFICIO DESDE LA COMUNIDAD							
	DISRUPCIÓN SOCIAL			SALUD PÚBLICA			POBREZA	
	Desplazamientos y migración	Deterioro de la infraestructura	Tensión social	Aumento de las enfermedades	Elevación de los costes	Decrecimiento moral y salud mental	Inequidad social	Disminución de la inversión
VALOR DEL EDIFICIO	BAJO	MEDIO	BAJO	BAJO	BAJO	BAJO	MEDIO	MEDIO
CONTINUIDAD DE LAS OPERACIONES	BAJO	BAJO	MEDIO	MEDIO	MEDIO	BAJO	BAJO	MEDIO
VISITANTES	BAJO	BAJO	MEDIO	ALTO	BAJO	BAJO	BAJO	BAJO
TRABAJADORES DEL EDIFICIO	BAJO	BAJO	BAJO	BAJO	BAJO	MEDIO	MEDIO	BAJO

Tabla 4 Riesgos debidos al impacto del cambio climático en el edificio desde la sociedad

ELEMENTO DEL SISTEMA EN RIESGO	RIESGOS DEBIDOS AL IMPACTO DEL CAMBIO CLIMÁTICO EN EL EDIFICIO HACIA LA COMUNIDAD							
	DAÑO ESTRUCTURAL	INCREMENTO EN LA DEMANDA DE RECURSOS	CONFLICTOS LABORALES	TEMPERATURAS EXTREMAS EN EL EDIFICIO	CAPACIDAD DE RESPUESTA	PÉRDIDA DE EMPLEO	CADENA DE SUMINISTROS	EXPLOTACIÓN DE SECTORES VULNERABLES
DISRUPCIÓN SOCIAL	BAJO	BAJO	MEDIO	BAJO	BAJO	ALTO	MEDIO	BAJO
SALUD PÚBLICA	BAJO	BAJO	BAJO	MEDIO	MEDIO	BAJO	BAJO	BAJO
POBREZA	BAJO	MEDIO	BAJO	BAJO	BAJO	MEDIO	MEDIO	MEDIO
FUERZA DE TRABAJO	BAJO	BAJO	MEDIO	BAJO	BAJO	MEDIO	BAJO	MEDIO

Tabla 5 Riesgos debidos al impacto del cambio climático en la sociedad desde el edificio

1.4/ Indicadores

El objetivo del uso de indicadores relacionados con el riesgo es estimar y evaluar los efectos mediante la comparación de valores.

Para la selección de indicadores, se debe considerar que deben ser concretos, representativos, replicables y medibles sin demasiada complejidad o dificultad. Es un proceso iterativo para que puedan ser reconfigurados cuando se observen valores o umbrales críticos.

BREEAM establece que los indicadores deben abordar tanto los riesgos como las oportunidades que son pertinentes y aplicables al edificio. A continuación, se detallan los indicadores propuestos basados en el resultado de la evaluación:

Tipo de riesgo	Elemento	Indicador
SOCIAL	Desplazamiento y migración	Número de personas desplazadas o migrantes debido a eventos climáticos en comunidades de zonas cercanas al edificio
	Tensión social	Número anual de protestas, disturbios civiles o tensiones étnicas
	Reparaciones infraestructurales	Coste anual de reparaciones de mantenimiento de infraestructura dañadas por el cambio climático
	Enfermedad	Coste anual asociado a tratamientos y cuidado médico debido a enfermedades en la comunidad relacionadas con el cambio climático
	Operaciones y mantenimiento	Variación (%) en los costos operativos y de producción debido a la escasez de recursos naturales o la necesidad de adaptarse a condiciones climáticas extremas
	Beneficio empresarial	Cambio (%) en los márgenes de beneficios y viabilidad financiera de las compañías
	Satisfacción profesional	Puntuación obtenida en encuestas periódicas sobre bienestar emocional y satisfacción laboral
	Bajas laborales	Número de días al año de baja médica por motivos de salud
	Derechos humanos	Cumplimiento de las normativas laborales y de derechos humanos en el espacio de trabajo
	Viabilidad empresarial	Número de compañías que cierran o reducen operaciones debido a eventos climáticos extremos o costes adicionales
	Desempleo	Ratio de desempleo en la comunidad (%) obtenido de las Instituciones Gubernamentales
	Empleo digno	Participación y representación de los empleados en la negociación de las condiciones de trabajo y los salarios
	Colaboraciones con agentes locales	Ejemplos: asociaciones vecinales, escuelas locales, etc.

Tabla 6 Indicadores para los tipos de riesgos sociales

1.5/ Oportunidades

Los esfuerzos realizados para mitigar y adaptarse al cambio climático también crean oportunidades para las organizaciones.



En el caso de los **riesgos sociales relacionados con el clima**, los esfuerzos para reducir estos riesgos pueden dar lugar a una variedad de oportunidades para contribuir a una sociedad más resiliente y sostenible a través de:

1. **Promover el diálogo y la colaboración** entre diferentes sectores de la sociedad. Incluyendo gobiernos, empresas, organizaciones no gubernamentales y comunidades locales, para abordar conjuntamente los desafíos del cambio climático.
2. **Abordar las desigualdades sociales** existentes a través de **políticas y programas de adaptación y mitigación** que prioricen a las comunidades más vulnerables y marginadas.
3. **Fortalecer los estilos de vida saludables** y las prácticas de autocuidado que reduzcan la vulnerabilidad a las enfermedades sensibles al clima.
4. **Promover la equidad y la inclusión** en la toma de decisiones relacionadas con el cambio climático, lo que puede empoderar a las comunidades desfavorecidas y mejorar su capacidad de adaptación.
5. Disponibilidad de **espacios interiores y/o exteriores** con diseños atractivos y bien acondicionados para el uso y disfrute de la comunidad.

Estas oportunidades también se conocen como **capacidades adaptativas** a los impactos evaluados, y tienen como objetivo contribuir a la reducción de riesgos, presentando las siguientes dimensiones:

1. Capacidad de la Organización. Es el grado en que la organización puede incluir factores de adaptación y responder a ella en sus procesos de toma de decisiones, y es el producto de los siguientes factores:

- a. Recursos Humanos que se pueden movilizar
- b. Conciencia y conocimiento o experiencia
- c. Definición de roles y responsabilidades
- d. Procedimiento o Políticas
- e. Partes interesadas

Podría establecerse un conjunto de medidas para ser implementadas para la mejora de esta capacidad, de modo genérico, las cuales son usuales basadas en nuestra experiencia:

- Plan de formación o capacitación del personal del edificio para abordar el cambio climático.
- Plan de acción con recursos para la adaptación del edificio al cambio climático.
- Plan de comunicación de evaluación de riesgos e indicadores a las partes interesadas.

2. Capacidad Financiera. Es el grado en que se pueden movilizar los recursos financieros disponibles para implementar acciones de adaptación.

Previamente, considerando que el propietario es líder en construcción y gestión de activos dentro del sector Inmobiliario a nivel nacional, se podría considerar que, a priori, existe capacidad financiera para llevar a cabo las implementaciones que se consideren.

3. Capacidad Técnica. Es el grado en que las tecnologías existentes u otras en el edificio pueden mejorar la capacidad de adaptación al cambio climático y es el producto de los siguientes factores:

- Resiliencia tecnológica, como el grado en que la tecnología implementada puede resistir el cambio climático.
- Opciones disponibles. - Actualmente existen respuestas técnicas que mejoran la capacidad de adaptación al cambio climático, tanto relacionadas con un uso más eficiente del agua (recogida de aguas grises, reutilización, etc.) como del uso de la energía.

POTENCIALES OPORTUNIDADES DEL ACTIVO

Una vez determinadas las capacidades adaptativas del activo analizado, y estudiados los procesos implementados en el propio espacio y funcionamiento del edificio, se destacan las potenciales oportunidades sociales de LAFINCA GRAND CAFÉ.

Estas se desarrollan en forma de **iniciativas, políticas y espacios físicos** que puedan servir como oportunidades para hacer frente a los riesgos sociales y que puedan ofrecer respuesta desde el activo hacia la comunidad circundante.

1.6/ Oportunidades de diálogo y colaboración

- **Plan Director de Sostenibilidad:**

Documento elaborado por el promotor del activo, divulgado públicamente, que establece la hoja de ruta que integra todas las iniciativas de la compañía en este campo.

- **Guía del Usuario del Edificio:**

Documento elaborado por el promotor para los usuarios del edificio, en este caso los inquilinos comerciales, donde se establecen los procesos y funcionamiento del activo en materia de sostenibilidad.

- Otros planes de colaboración con agentes circundantes e implicados, directa o indirectamente, con los procesos del activo.

1.7/ Políticas y programas de adaptación y mitigación hacia comunidades vulnerables

No se han localizado evidencias en el activo.

Las características del activo presentan un entorno muy favorable, tanto para la acogida de políticas y programas que incluyan a comunidades vulnerables, como para la promoción de programas en esta línea.

Por ejemplo, programas de formación y promoción del empleo que prioricen a sectores de la población en riesgo de exclusión social, y acuerdos de colaboración con asociaciones e instituciones locales.

No se han localizado evidencias en el activo.

Como, por ejemplo, la existencia de políticas internas que permitan la flexibilidad de los/las trabajadores/as de cara a promover la inclusión e igualdad. En materia de conciliación laboral o beneficios en servicios que permitan una promoción de la inclusión social. O, el desarrollo de eventos u otras iniciativas sociales que apoyen la inclusión social.

- **Espacio verde exterior de relación:** Con presencia de vegetación arbórea para la generación de sombra, elementos de agua (láminas superficiales) para la regulación de sensación climática, y dotación de fuentes para el consumo de agua, también adaptadas para perros.





Ilustración 13 Espacios comunes exteriores

- **Espacios para la reunión:** El diseño de la arquitectura del patio interior permite la creación de espacios de terraza sombreados.



Ilustración 14 Espacios comunes interiores

- **Espacios interiores climatizados:** Las zonas comunes interiores se encuentran climatizadas mediante un sistema centralizado de agua de condensación con unidades autónomas, distribuidas por todo el edificio. Además de un sistema de ventilación mediante aire primario, con control de CO2 y filtración avanzada del aire en las zonas comunes.



Ilustración 15 Espacios interiores climatizados

- **Espacios interiores climatizados:** Dentro de los espacios interiores también se localizan elementos de fuentes para el consumo de agua pública dentro del edificio. Estas se sitúan cerca de los núcleos de aseos.

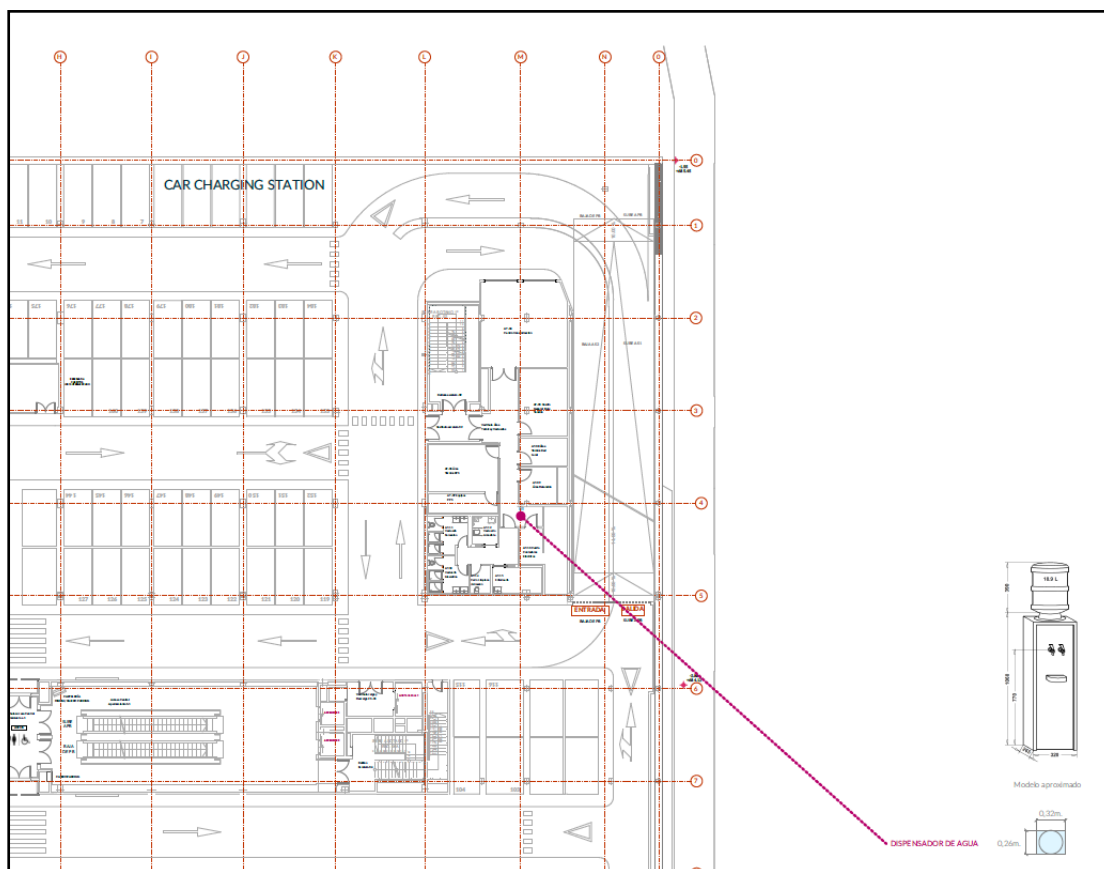


Ilustración 16 Dotaciones en espacios climatizados

CONCLUSIONES

Este informe realiza una evaluación de riesgos climáticos del edificio LA FINCA GRAND CAFÉ, con el fin de dar respuesta al requisito RESILIENCIA 8 (RSL08) de la “Parte 2: La gestión”, del Manual Técnico BREEAM ES EN USO INTERNACIONAL V6, para Edificios Comerciales.

1.11/ Riesgos Sociales relacionados con el Clima

Se destacan los siguientes hallazgos en relación con la matriz de **riesgos de impacto del cambio climático**.

Estas indicaciones tienen como objetivo detallar los puntos clave del activo analizado, de cara a que los agentes responsables del uso y mantenimiento del edificio dispongan de una guía de orientación para la optimización e implementación de oportunidades sociales en el edificio.

1.11.1 Riesgos de impacto en el edificio desde la sociedad:

- **Las personas que trabajan en o para el edificio** tienen un nivel de impacto MEDIO debido a la disminución del ánimo y la salud mental, ya que estos factores causados por la incertidumbre, la ansiedad ambiental, etc. pueden afectar directamente a los trabajadores. Ofrecer beneficios y programas de bienestar para apoyar la salud física y mental de los empleados puede aliviar este impacto. Por otro lado, las desigualdades sociales resultantes del cambio climático en las comunidades circundantes tienen un impacto de nivel MEDIO, ya que pueden influir en la disponibilidad de mano de obra calificada y confiable, así como en la satisfacción laboral y la productividad de los empleados, además de afectar el entorno de trabajo y la estabilidad del personal.
- **Los visitantes del edificio** pueden verse afectados por un aumento de las enfermedades como resultado de posibles cierres y restricciones, cambios en el comportamiento de los consumidores debido a preocupaciones de seguridad, distanciamiento social, etc. El miedo a la infección puede disuadir a las personas de visitar lugares concurridos. Las autoridades sanitarias también pueden imponer restricciones a las reuniones, los límites de capacidad y el distanciamiento social, lo que afecta directamente a las operaciones y al número de visitantes.
- **El valor del edificio** tiene un riesgo de nivel MEDIO por el posible deterioro de la infraestructura circundante, como carreteras dañadas o servicios públicos interrumpidos, ya que una infraestructura deficiente puede disminuir el atractivo del edificio como ubicación deseable. Por otro lado, la falta de seguridad y otros efectos del cambio climático pueden reducir la capacidad de las personas y las empresas para invertir y gastar en bienes y servicios, lo que puede reducir la rentabilidad y devaluar el edificio.

- **La continuidad de las operaciones** está expuesta a un riesgo de nivel MEDIO debido al aumento de los costos operativos, posiblemente derivado de la reparación frecuente de la infraestructura debido a los daños causados por los eventos climáticos, o por el aumento del precio de la tarifa energética. Por otro lado, está expuesta a un riesgo MEDIO debido a la disminución de la financiación por parte de los inversores, que son cada vez más cautelosos a la hora de financiar proyectos en áreas vulnerables, lo que podría dificultar la expansión, renovación y, por lo tanto, la continuidad de las operaciones del edificio. La tensión social también tiene un impacto MEDIO, porque las protestas, los bloqueos de carreteras u otras formas de acción colectiva causadas por la crisis climática podrían dificultar la disponibilidad y la entrega de productos al edificio, provocando interrupciones en su actividad. Finalmente, el aumento de enfermedades relacionadas con el cambio climático, como los brotes de enfermedades transmitidas por vectores en la zona o la ausencia de empleados enfermos, podrían afectar a la continuidad de la zona debido a medidas de control temporales, menor afluencia de clientes o falta de personal.

1.11.2 Riesgos de impacto en la sociedad desde el edificio:

- **La perturbación social** en las comunidades que rodean el edificio podría verse afectada por diferentes factores por parte del edificio. Los conflictos laborales causados por tensiones y conflictos de carácter climático tienen un impacto MEDIO porque de forma prolongada pueden traducirse en huelgas, protestas o disputas que polarizan a la sociedad local y afectan a las relaciones entre los diferentes grupos de la comunidad. La pérdida de empleo tiene un impacto ALTO, ya que unida a la reducción de oportunidades laborales puede causar angustia y descontento entre los residentes, manifestándose en un descontento generalizado. Los efectos negativos en la cadena de suministro, como interrupciones en la entrega de productos o escasez de bienes, pueden tener un impacto MEDIO en la estabilidad de la comunidad circundante, ya que pueden generar descontento entre los residentes, aumentar las tensiones sociales y contribuir a la perturbación social, especialmente si se prolongan en el tiempo.
- **La salud pública** puede verse significativamente afectada por los extremos de temperatura en el edificio. La relación entre las temperaturas extremas y la salud pública se basa en principios científicos bien establecidos sobre los efectos del calor en el cuerpo humano, ya que pueden aumentar el riesgo de enfermedades relacionadas con el calor, como la deshidratación y la insolación, y empeorar las condiciones de salud existentes, por lo que el impacto se considera ALTO. La falta de capacidad para responder a situaciones adversas relacionadas principalmente con la infraestructura, los recursos y la planificación de emergencias del edificio tiene un impacto MEDIO en la salud pública. Estas son consideraciones prácticas y técnicas que se centran en la seguridad y el bienestar de las personas dentro del edificio durante eventos extremos, además de otras situaciones de salud como la reciente pandemia. Una buena capacidad de respuesta es importante para garantizar la salud de los empleados y visitantes, se pueden evitar lesiones o contagios.

- **La pobreza entre los trabajadores y las comunidades** cercanas al edificio puede verse afectada por la pérdida de empleo, la explotación de los sectores vulnerables y las deficiencias en la cadena de suministro de la empresa. El nivel de impacto de los factores anteriores es MEDIO, ya que la falta de ingresos estables, las consecuencias económicas adversas de una interrupción en la cadena de suministro debido al cambio climático y una explotación de los sectores más vulnerables y marginados de la sociedad pueden afectar a los hogares de bajos ingresos que dependen de estos empleos y perpetuar un ciclo de pobreza.
- **La pérdida de empleo** plantea un riesgo MEDIO dada la vulnerabilidad de los trabajadores desempleados al trabajo forzoso. En situaciones de desesperación económica, algunas personas pueden sentirse obligadas a aceptar empleos en condiciones precarias o explotadoras para mantener sus medios de vida. Esto puede perpetuar un ciclo de explotación laboral y aumentar el riesgo de trabajo forzoso en la comunidad.

Se identifican, a continuación, algunas medidas de adaptación para **controlar el riesgo social relacionado con el cambio climático**:

- Desarrollar políticas de trabajo flexibles que permitan ajustes en los horarios de trabajo y las condiciones laborales en respuesta a eventos meteorológicos extremos.
- Capacitar a los trabajadores en medidas de seguridad y salud ocupacional específicas para condiciones climáticas adversas.
- Fortalecer los sistemas de alerta temprana y los planes de evacuación en áreas propensas a desastres naturales.
- Fomentar el desarrollo de sectores de la economía verde que generen nuevos empleos relacionados con las energías renovables, la eficiencia energética y la gestión sostenible de los recursos.
- Diversificar las fuentes de suministro y establecer relaciones comerciales con proveedores ubicados en áreas menos vulnerables a los eventos meteorológicos extremos.
- Incorporar criterios de sostenibilidad y resiliencia climática en las decisiones de compra y contratación para mitigar los riesgos asociados a las interrupciones de la cadena de suministro.
- Monitorear de cerca las condiciones climáticas y anticipar los posibles impactos en la cadena de suministro para tomar medidas preventivas.

- Fomentar la participación de las comunidades vulnerables en la toma de decisiones relacionadas con el desarrollo y la adaptación al cambio climático para garantizar que se tengan en cuenta sus intereses y necesidades.
- Promover el acceso equitativo a los recursos y las oportunidades económicas para reducir la disparidad y la marginación social.
- Incorporar vegetación en interiores y exteriores y crear más espacios de encuentro.

Finalmente, se detallan algunas **recomendaciones para mejorar la capacidad organizativa**:

- Plan de formación o capacitación del personal del edificio para abordar el cambio climático.
- Plan de acción con recursos para la adaptación del edificio al cambio climático.
- Plan de comunicación de evaluación de riesgos e indicadores a las partes interesadas.

1.12/ ¿Se ha evaluado la exposición del edificio a los riesgos y oportunidades sociales mediante un proceso de evaluación de riesgos?

Respuesta D. 4 Puntos. Si, el edificio ha sido evaluado en cuanto a los riesgos y oportunidades sociales y ha divulgado externamente los indicadores utilizados por el edificio para evaluar esos riesgos y oportunidades. (Anexo I: Indicadores de Impacto, al final de este documento).

Madrid a 19 de mayo de 2025,

Paloma Meléndez Martínez

Arquitecta - técnico experto en sostenibilidad de Bureau Veritas Solutions

ANEXO I: INDICADORES DE IMPACTO (KPIs)

Elemento	Descripción	KPI	Freq Reporte	Fuente de datos	ESTADO ACTUAL	OBJETIVO
Desplazamiento y migración	Número de personas desplazadas o migrantes debido a eventos climáticos en comunidades de zonas cercanas al edificio	Nº de personas desplazadas	Anual	Registros de eventos climáticos		
Tensión social	Número anual de protestas, disturbios civiles o tensiones étnicas	Nº de eventos	Anual	Informes de seguridad		
Reparaciones infraestructurales	Coste anual de reparaciones de mantenimiento de infraestructura dañadas por el cambio climático	Coste anual	Anual	Registros financieros		
Enfermedad	Coste anual asociado a tratamientos y cuidado médico debido a enfermedades en la comunidad relacionadas con el cambio climático	Coste anual	Anual	Registros médicos		
Operaciones y mantenimiento	Variación (%) en los costos operativos y de producción debido a la escasez de recursos naturales o la necesidad de adaptarse a condiciones climáticas extremas	Variación (%)	Trimestral	Informes financieros		
Beneficio empresarial	Cambio (%) en los márgenes de beneficios y viabilidad financiera de las compañías	Cambio (%)	Trimestral	Informes financieros		
Satisfacción profesional	Puntuación obtenida en encuestas periódicas sobre bienestar emocional y satisfacción laboral	Calificación encuestas	Trimestral	Encuestas de satisfacción laboral		
Bajas laborales	Número de días al año de baja médica por motivos de salud	Nº días	Anual	Registros médicos		
Derechos humanos	Cumplimiento de las normativas laborales y de derechos humanos en el espacio de trabajo	Porcentaje de cumplimiento	Anual	Auditorías internas		

ANEXO I: INDICADORES DE IMPACTO (KPIs)

Elemento	Descripción	KPI	Freq Reporte	Fuente de datos	ESTADO ACTUAL	OBJETIVO
Viabilidad empresarial	Número de compañías que cierran o reducen operaciones debido a eventos climáticos extremos o costes adicionales	Nº de compañías	Anual	Registros empresariales		
Desempleo	Ratio de desempleo en la comunidad (%) obtenido de las Instituciones Gubernamentales	Porcentaje de desempleo	Trimestral	Datos gubernamentales		
Empleo digno	Participación y representación de los empleados en la negociación de las condiciones de trabajo y los salarios	Porcentaje de participación	Anual	Encuestas de participación		
Colaboraciones con agentes locales	Ejemplos existentes: asociaciones vecinales, escuelas locales, etc. Partnerships locales.	Nº de eventos con colaboradores locales	Anual	Registro colaboraciones		

ANEXO I: INDICADORES DE IMPACTO (KPIs)

Bureau Veritas Solutions Iberia S.L., Unipersonal - Calle Valportillo Primera 22-24, Edificio Caoba - Polígono Industrial " La Granja" , 28108 Alcobendas - C.I.F. B-74156910