



Guía de sostenibilidad del inquilino

Guía para arrendatarios

Generali Real Estate

Diciembre de 2023



Este documento le ofrece estrategias simples para mejorar las prácticas de sostenibilidad en sus hogares.

Introducción

Guía de sostenibilidad del inquilino

Generali Real Estate (GRE) trabaja para reducir la repercusión negativa atribuible a los edificios de los que somos responsables y para contribuir de forma positiva a la mejora de los entornos sociales y naturales.

Solo con su ayuda podemos llegar a conseguir un mundo descarbonizado. Trabajando juntos, podremos lograr nuestro objetivo de cero neto.

Apoyamos la transición hacia una economía y una sociedad más sostenibles adoptando principios claros en los que basar las decisiones de gestión de activos de edificios, como:

- *Limitar el calentamiento global y desarrollar estrategias de adaptación al cambio climático*
- *Reducir el consumo de los recursos naturales*
- *Evitar la contaminación y proteger la biodiversidad¹*

Esperamos que esta guía le aporte ideas para integrar la sostenibilidad en sus prácticas diarias, lo cual será beneficioso para su vida y el medioambiente. Muchas de las medidas descritas en este documento ofrecen beneficios rápidos con bajo o nulo coste, y supondrían un ahorro sensible en costes operativos, además de reducir el impacto medioambiental y aumentar la satisfacción y nivel de bienestar de los usuarios del edificio.

¡Emprenda este viaje con nosotros!

¹ <https://www.generalirealestate.com/Sustainability/Group-commitment/>

Cambio climático: el camino de la resiliencia

En pos de la descarbonización

Nuestro compromiso

Generali Real Estate, con el fin de limitar el calentamiento global, está adoptando principios claros en los que basar nuestras decisiones para la gestión de nuestros edificios, como:

- Desarrollo de estrategias de adaptación al cambio climático
- Reducción del consumo de recursos naturales y de la contaminación
- Prevención y protección de la biodiversidad

Nos hemos integrado en la NET-ZERO Asset Owner Alliance ([NZAOA](#)), con el compromiso de descarbonizar gradualmente la cartera de activos para alcanzar la neutralidad en carbono para 2050 y fijar objetivos específicos de descarbonización para el sector inmobiliario. Como media, la cartera seleccionada se alinearán con la ruta de descarbonización del modelo CRREM, para limitar el calentamiento global a 1,5 °C.

¿Qué podemos hacer juntos?

Esta guía describe las estrategias para mejorar la sostenibilidad de sus hogares y lugares de trabajo. Tanto propietarios como inquilinos desempeñamos una función importante en abordar el cambio climático y contribuir a las sustanciales reducciones de carbono que necesita todo el sector inmobiliario. Esta guía es también una oportunidad para comunicarse con nosotros y prestarnos apoyo mutuo.



Índice

Estructura y contenido del documento

La *Guía de sostenibilidad del inquilino* abarca las áreas siguientes:

- Energía y agua: eficiencia operativa
- Residuos: «reducir, reutilizar y reciclar»
- Abastecimiento responsable
- Salud, bienestar, confort y productividad
- Viaje saludable y de bajo impacto
- Participación en la comunidad

Se han identificado las medidas y estrategias para mejorar la eficiencia y reducir el coste de los servicios para cada una de las áreas antes mencionadas, y se han estructurado en viñetas en dos secciones: *Lo que está haciendo GRE* y *Lo que puede hacer usted*.





Energía y agua: eficiencias operativas

Gestionar los recursos con eficiencia y reducir los costes operativos



Uso y monitorización

Lo que está haciendo GRE

- GRE está monitorizando el consumo de energía y agua de las zonas comunes y recopilando los datos de todos los recursos de los arrendatarios.
- GRE planea realizar auditorías energéticas en todos los activos de uso energético intensivo.

Lo que puede hacer usted

- ¡Sea un abanderado! Comprenda su consumo y sepa qué medidas prácticas aplicar sobre las tendencias y el potencial de ahorro instalando contadores de energía inteligentes. Póngase en contacto con nosotros para saber más.
- **Instale sistemas inteligentes de medición** para gas y electricidad, con el fin de ahorrar en sus facturas de energía. También podría instalar un contador de agua inteligente.
- **Haga seguimiento de los programas de mantenimiento de los equipos** para asegurarse de que su planta y sus equipos funcionen con eficiencia. Esto ayudará a mantener la eficiencia energética y la higiene, y a reducir los costes de funcionamiento y averías.
- Comparta con nosotros sus datos de consumo de agua y energía mediante la **firma de una cláusula de alquiler ecológico**.

Energía y agua: eficiencias operativas

Gestionar los recursos con eficiencia y reducir los costes operativos



Ventajas operativas

Lo que está haciendo GRE

En todos los proyectos de desarrollo, GRE está especificando la instalación de sistemas de control para flexibilizar y ahorrar recursos.

Lo que puede hacer usted

- **Apague los aparatos** en la toma después de usarlos y reduzca el consumo en espera utilizando una regleta con interruptores o desenchufando los aparatos que no utilice.
- Compruebe y **ajuste los parámetros clave de los sistemas**; estos se pueden configurar y modificar de forma estacional, por uso predominante y eficiencia.
- Optimizar el acceso a la **luz diurna** mejorará su salud y bienestar, así que procure bajar las persianas durante las horas de más calor en verano y súbalas en invierno para ahorrar energía y aprovechar el sol.
- **Utilice iluminación direccional**: si no necesita iluminar la sala entera, ilumine solo la zona en la que esté trabajando. La eficiencia energética del edificio aumentará entre un 50 y un 70 % con respecto a su uso normal.
- Investigue las **tarifas energéticas ecológicas** para ahorrar dinero mientras reduce la huella de carbono y la contaminación.





Energía y agua: eficiencias operativas

Gestionar los recursos con eficiencia y reducir los costes operativos



Equipo eficiente

Lo que está haciendo GRE

- En todos los proyectos de desarrollo, GRE está especificando la instalación de los sistemas de energía y agua con el mejor rendimiento y, en todos los reacondicionamientos, se están renovando los elementos de fontanería con las alternativas más eficientes (p. ej., grifos de bajo caudal, retretes con doble descarga).

Lo que puede hacer usted:

- **Apague los equipos cuando no se estén utilizando:** considere instalar un temporizador para programar el encendido/apagado de su sistema de climatización.
- Invierta en **electrodomésticos con eficiencia energética**; mire los que figuren como energéticamente eficientes (etiqueta energética >A+) y considere el uso de productos Energy Star (<https://www.energystar.gov/products>).
- **Iluminación:** cuando sustituya los tubos fluorescentes, instale LED (diodo emisor de luz), que pueden reducir considerablemente el consumo de energía.
- La instalación de **aireadores de ahorro de agua** en todos los grifos puede reducir el caudal del agua hasta en un 60 % y reducir el uso de agua en su edificio.
- Para las zonas exteriores, utilice la cantidad adecuada de **agua de riego y utilice riego por goteo** siempre que sea posible; así puede reducir fácilmente el consumo de agua en un 50-70 % sin perjudicar al paisaje.



Energía y agua: eficiencias operativas

Gestionar los recursos con eficiencia y reducir los costes operativos



Concienciación y comunicación de la información

Lo que está haciendo GRE

- GRE aumenta la concienciación sobre las prácticas de ahorro de energía y agua entre los empleados y clientes a través de campañas internas, impartiendo formación interna sobre temas medioambientales y mediante la página del sitio web oficial.

Lo que puede hacer usted:

- Es importante que su familia sea consciente del consumo del que son responsables; interactúe con ellos para identificar juntos en qué zonas se usa más energía o agua y ponga ideas en común para reducir el consumo.



Residuos: reducir, reutilizar y reciclar

Preservar y proteger nuestros recursos naturales limitados



Plan de gestión de residuos y reciclaje

Lo que está haciendo GRE

- Para todos los edificios de varios arrendatarios con zonas comunes bajo su control, GRE planea realizar una auditoría del flujo de residuos para determinar la producción de residuos y la tasa de desvío.

Lo que puede hacer usted:

- Asegúrese de tener implementados [mecanismos de reciclaje de residuos](#) adecuados; por ejemplo, contenedores adecuados para papel, vidrio, residuos orgánicos.
- Ahorre dinero y reduzca los residuos pensando en si un objeto puede ir al mercado de segunda mano o se puede donar.



Alternativas a los productos de un solo uso

Lo que está haciendo GRE

- En su nuevo desarrollo, GRE ofrece la posibilidad de [rellenar las botellas de agua](#) para reducir la compra de agua en botellas de plástico de un solo uso.

Lo que puede hacer usted:

- Utilice [alternativas reutilizables](#) (p. ej., vasos, cubiertos, platos, bolsas) o, como segunda opción, materiales biológicos compostables.
- Dé preferencia al agua del grifo o filtrada a la embotellada para así reducir la compra de agua en botellas de plástico de un solo uso.
- Aprenda a reparar en lugar de tirar las cosas.



Residuos: reducir, reutilizar y reciclar

Preservar y proteger nuestros recursos naturales limitados



Participación y concienciación

Lo que está haciendo GRE

- GRE ha definido las directrices de diseño de sostenibilidad para que todos sus proyectos estén orientados a minimizar los residuos y maximizar la reutilización y reciclaje de los materiales.

Lo que puede hacer usted

- [Conocer las características de los desperdicios domésticos](#) y gestionarlos es el primer paso para empezar a gestionar la basura correctamente: pregunte a las autoridades locales acerca de los procesos de gestión de residuos.
- Cerciórese de que las papeleras estén etiquetadas de forma clara y precisa para mejorar la comprensión del flujo de residuos y reducir la contaminación durante el reciclaje.



Fotografía de [Photoblog](#) en [iStockphoto](#)

Abastecimiento responsable

Promover la economía circular, reducir el impacto medioambiental y social negativo en su proceso de abastecimiento



Sostenibilidad de los materiales y los proveedores

Lo que está haciendo GRE

- Para reducir nuestro impacto medioambiental general, GRE respeta la *Política de abastecimiento del grupo Generali* para las zonas comunes bajo control de la gestión del centro. Se trata de una política de sostenibilidad que se aplica tanto a los consumibles (papel, tóner, pilas...) como a los bienes duraderos (lámparas, equipo de oficina...).

Lo que puede hacer usted

- Seleccione productos suministrados por empresas responsables; por ejemplo, consultando sus políticas de salud y seguridad y sus registros de rendimiento, o mirando si disponen de un sistema de gestión medioambiental o de un certificado de normas internacionales de mejores prácticas (ISO 14001).
- Compre artículos ecológicos no tóxicos certificados para favorecer una mejor calidad del aire en interiores. Tenga en cuenta todos los objetos: mobiliario, electrónica, papel, productos sanitarios y de limpieza.
- Busque productos con etiqueta ecológica, p. ej., Green Seal, etiqueta ecológica de la UE, Ecologo, Greenguard, FSC, PEFC, certificado ISO 20400, Rainforest Alliance (<http://www.ecolabelindex.com/ecolabels>).



Fotografía de [Photoblog](#) en [Unsplash](#)

Abastecimiento responsable

Promover la economía circular, reducir el impacto medioambiental y social negativo en su proceso de abastecimiento



Eficiencia de recursos

Lo que está haciendo GRE

- Algunos elementos destacados de las características de sostenibilidad de los productos de la *Política de abastecimiento del grupo Generali* son:
 - con alto contenido reciclado (p. ej., papel con >50 % de contenido reciclado);
 - fácilmente reutilizables/reciclables (p. ej., «diseño para desmontar»);
 - con la posibilidad de alquilarse/comprarse como servicio (p. ej., el mobiliario).
- GRE escoge meticulosamente a sus proveedores de mantenimiento (incluyendo limpieza, residuos y mantenimiento general) para sus edificios y presta gran atención a la forma en que los contratos y las actividades podrían afectar a aspectos medioambientales.

Lo que puede hacer usted

- Aumente la **vida útil y el valor de los recursos**: considere la necesidad real de hacer nuevas compras y adopte una estrategia de economía circular que implique la posibilidad de reparar y las opciones de eliminación al final de la vida útil.
- Priorice los productos con embalajes reducidos o reutilizables.

Salud, bienestar, confort y productividad

Mejorar el lugar de trabajo para su personal y los usuarios del edificio

Lo que está haciendo GRE

GRE comunica proactivamente la importancia de la salud y el bienestar en sus edificios, para permitir que las personas construyan un futuro más seguro en el que vivir y hacer realidad sus sueños.

Lo que puede hacer usted



Plantas

- Coloque plantas de interior: ver plantas disminuye los niveles de estrés humano y mejora la salud mental. Vaya más allá de colocar macetas individuales en casa y considere una solución de decoración de interiores.
- Considere decorar su hogar con plantas y añada algo de vegetación para que el espacio interior parezca más cálido y natural.
- Aproveche al máximo los espacios exteriores, los balcones y las terrazas colocando plantas y asientos.



Fomentar estilos de vida activos y saludables

- Use las escaleras en lugar del ascensor cada vez que pueda, para mejorar un estilo de vida activo.
- Incluya iniciativas para animar a la gente a ir al trabajo caminando o en bicicleta y hacer ejercicio regularmente.





Salud, bienestar, confort y productividad

Mejorar el lugar de trabajo para su personal y los usuarios del edificio



Promoción de alimentos sanos y el consumo de agua

- Instale filtros de agua en sus grifos para fomentar el uso de agua del grifo en lugar de agua embotellada y apoyar la reducción de residuos plásticos.
- Utilice material didáctico para resaltar los beneficios de la nutrición saludable, de hacer ejercicio y beber agua.



Calidad ambiental en interiores

- Compruebe la **calidad del aire** con sensores interiores de aire, que pueden medir la humedad, el CO₂, las partículas, la temperatura del aire, los compuestos orgánicos volátiles (COV), el dióxido de carbono y otros gases del aire. A partir de los resultados, puede decidir qué cambiar en su hogar; por ejemplo, cambiar la forma de calentar la casa.
- Puede encontrar productos de monitorización de la calidad del aire en el sitio web de RESET, por ejemplo <https://www.reset.build/directory/monitors/type/indoor>.
- Utilice productos de limpieza, alfombras, pintura y mobiliario con COV reducidos.

Viaje saludable y de bajo impacto

Promoción de la actividad física y reducción del impacto medioambiental negativo

Lo que está haciendo GRE

Cuando es posible, GRE da preferencia a los centros/edificios próximos a redes de transporte público, rutas peatonales y carriles para bicicletas, e instala estaciones de carga de VE, aparcamientos para vehículos compartidos, aparcamientos seguros para bicicletas e instalaciones para fin de trayecto.

Lo que puede hacer usted



Desplazamientos activos y ecológicos

- Promueva caminar, montar en bicicleta, compartir coche y los beneficios de un estilo de vida activo y sostenible.
- Dé preferencia a las escaleras sobre el ascensor.
- Compartir trayectos y vehículos son métodos para ser más sostenible.



Transporte público

- Antes de usar el coche, consulte la información de transporte local (p. ej., líneas de autobús, horarios de tren) a través de la intranet, tablón de anuncios, correo electrónico, etc.
- Incorporar estilos de vida con actividad física en los trayectos diarios al trabajo puede mejorar la salud y la felicidad.
- Cambie los modos de transporte para aumentar el porcentaje de trayectos caminando, en bicicleta o en transporte público.
- Organice o participe en una plataforma/canal para coordinar las oportunidades de compartir coche, o compruebe si existe una aplicación en su ubicación para los que viajan diariamente al trabajo.



Viaje saludable y de bajo impacto

Promoción de la actividad física y reducción del impacto medioambiental negativo



Alternativas de bajas emisiones

- Cambie aviones por trenes y considere antes si el viaje es necesario.
- Planifique las entregas: puede ser razonable organizar los procesos de pedidos y asegurarse de que los pedidos se entreguen con el menor número de desplazamientos posible.
- Planee su viaje para comprobar si hay una opción práctica de transporte activo para sus desplazamientos habituales.
- Minimice sus emisiones de carbono viajando en tren u otros medios de transporte público.
- Sustituya el coche por coches eléctricos o híbridos.
- Haga una escapada local: ¡la próxima vez que planee una excursión o unas vacaciones, piense en divertirse cerca de casa!





Participación en la comunidad

Generar una repercusión positiva en su zona y apoyar las motivaciones de sus empleados

Lo que está haciendo GRE

GRE promueve iniciativas que implementan la habitabilidad de los contextos en los que desarrolla e invierte, desempeñando una función activa más allá del negocio diario, con una influencia positiva en las comunidades locales.

Lo que puede hacer usted



Participación en la comunidad

- Explore las oportunidades para apoyar a los proveedores de productos y servicios locales (p. ej., muebles usados, proveedores de alimentos, etc.).
- El desarrollo sostenible empieza por participar en la comunidad: descubra más sobre su comunidad local y las iniciativas sociales.
- Compre productos locales y dé preferencia a los productos de kilómetro cero.
- Puede empezar abordando las emisiones de todas las actividades y comportamientos humanos: vuelva a conectar con el medio.



Participación en la comunidad

Generar una repercusión positiva en su zona y apoyar las motivaciones de sus empleados



Apoyo a beneficencia y oportunidades de voluntariado

- Piense en formas de implicarse con la comunidad local.
- Considere las oportunidades de asociarse con grupos locales (p. ej., colegios, hospitales, organizaciones benéficas, bancos de alimentos) y con los grupos de la comunidad (p. ej., asociaciones juveniles, colegios, equipos deportivos, policía).
- Inscríbase en un centro de voluntariado.
- Busque ocasiones para donar dinero u ofrecer su apoyo en su zona (p. ej., donar sangre, iniciativas locales con fines benéficos, etc.).

Conclusiones

El objetivo de esta guía es proporcionar ideas para beneficios rápidos con nulo o bajo coste que puedan suponer una diferencia para usted en términos de costes operativos, impacto medioambiental, satisfacción del personal/usuario del edificio y niveles de bienestar.

Para ayudar con la implementación, estos son pasos de buenas prácticas para usted y para su familia:

- Compruebe su consumo de servicios públicos.
- Difunda sus buenas prácticas y sus ideas.
- Participe en su comunidad.
- ¡Sea un abanderado de la sostenibilidad!



Exención de responsabilidad

Este informe lo ha preparado EVORA Global Limited para Generali Real Estate con el fin de proporcionar a los arrendatarios de los activos gestionados por Generali Real Estate orientación sobre consideraciones de sostenibilidad para mejorar los indicadores de sostenibilidad de los espacios de los arrendatarios. La orientación ofrecida es voluntaria y no afecta a las obligaciones legales y/o contractuales/de arrendamiento que puedan existir.

La guía contiene enlaces web a potenciales proveedores de servicios que podrían favorecer la implementación de las iniciativas sugeridas. EVORA Global Limited y Generali Real Estate no respaldan los servicios de estas organizaciones ni garantiza en modo alguno la prestación de los servicios que estas organizaciones proporcionan. Recomendamos a las organizaciones de arrendatarios verificar de forma independiente si el proveedor de servicios tiene la capacidad de cumplir sus requisitos. Todas las fotografías utilizadas en este informe son imágenes autorizadas de bibliotecas de imágenes de archivo.

En la elaboración de este documento se ha tenido un cuidado profesional razonable. Nuestro trabajo se basa en ciertas suposiciones, que en algún momento se han realizado basándose en las prácticas actuales del sector y las tecnologías disponibles. Estas suposiciones pueden cambiar con el tiempo, lo cual afectaría a la orientación proporcionada. Además, EVORA no se responsabiliza de la confianza que depositen terceros que no sean el cliente mencionado en el contenido de este informe (incluyendo, sin que esto suponga limitación, cualquier arrendatario de los activos gestionados por Generali Real Estate).

© Evora Global Limited, diciembre de 2021.



