

La descontaminación es un factor al que han tenido que hacer frente, históricamente, los propietarios y promotores de terrenos, centros logísticos y otros inmuebles pero, con la nueva conciencia social, la presión para reciclar estos activos, tanto de los poderes públicos como de la actividad privada ha aumentado, asegura José María Carpio, CEO y socio

fundador de Ac Realty and Management. El modelo de negocio no es nuevo y lleva funcionando desde hace más de 20 años en países como Estados Unidos, Canadá y Reino Unido así como en Europa. Sin embargo en España la incorporación de criterios ISR a los activos de Real Estate, es un nicho de mercado aún por explorar, asegura.

do. También en Europa hay una fuerte concienciación hacia este tipo de retos en Bélgica, Francia Alemania y en Suiza. En Francia se ha constituido hace más de 10 años un vehículo jurídico especializado en este tema y está funcionando muy bien.

Tenemos propuestas para desarrollar este tipo de iniciativas a medio plazo y esperamos que esta conciencia cale entre inversores españoles. Queremos crear un vehículo potente para constituir y capitalizar una sociedad con fondos que nos permitan hacer este tipo de proyectos de una forma sostenida a medio plazo, al igual que está haciendo en otros países desde hace tiempo. De hecho estamos ya en una fase en la que, al mismo tiempo que estamos trabajando con Brownfield en este tipo de proyectos en paralelo, estamos contactos con distintos inversores institucionales y privados para invitarles a que nos acompañen en la aventura de montar una estructura predominantemente española. Tenemos tres proyectos en marcha muy avanzados. Ponerse a hacer proyectos inmobiliarios con activos que ya sabes que tienen problemas "a priori" podría parecer que o tienen ningún sentido. Nuestro giro de tuerca es ese. Estamos alineados con la sostenibilidad y apostamos por integrar la inversión responsable y la protección medioambiental a la gestión, creando nuevas oportunidades de negocio.

— ¿Hay interés en España en reciclar activos inmobiliarios potencialmente contaminados?

— Todo es muy positivo y avanza correctamente. Nuestro discurso está gustando. Y tengo la esperanza de que guste también a los poderes públicos. Estamos trabajando con ingenierías especializadas en procesos de descontaminación que hacen la parte técnica y hay muchísimas oportunidades de trabajo y posibles clientes que podrían tener problemas de descontaminación y que está interesados en un proceso inmobiliario de creación de valor. Aunque no todas las descontaminaciones son compatibles con el uso que se le da al activo. Hay muchos matices y mucho que modular.

— ¿Es un buen momento para invertir en el sector inmobiliario y en este segmento de mercado en particular, dado el escenario actual de ralentización económica? ¿El riesgo de burbuja se ha diluido?

— Es un buen momento para el sector inmobiliario, en general y un buen momento para el sector inmobiliario vinculado al reciclaje de activos y de suelos, en particular porque es algo que va mucho con la era de compromiso social y de la sostenibilidad que nos ha tocado vivir.

Si lo valoramos en términos de ganar mucho dinero en muy poco tiempo, no es el mejor momento. No tiene que ver con lo que ha sido el sector en España en los últimos cuatro años, donde el mercado ha estado dominado por la actuación de los fondos de inversión. Y tampoco con la situación que hubo 2005-2006 - 2007 o 2013. Pero el sector inmobiliario ha sido un sector estable en España desde hace mucho tiempo. Es cierto que hay un calentamiento de precios en algunas zonas muy específicas de Madrid y Barcelona pero yo le invito a darse un paseo por otras ciudades que no sean Madrid y Barcelona donde la actividad inmobiliaria no tiene absolutamente nada que ver. Además los bancos no tienen la misma alegría a la hora de prestar dinero a los promotores y al público en general. Puntualmente en algunos sitios los precios pueden estar altos pero no tiene ningún sentido hablar de burbuja inmobiliaria.

José María Carpio, CEO y socio fundador de AC Realty and Management

“La sostenibilidad está cambiando la industria de la gestión de activos inmobiliarios”

■ Maite Nieva

— ¿A qué se dedica exactamente AC Realty & Management y cómo surge esta idea de negocio?

— AC Realty & Management es una compañía especializada en el asesoramiento y la gestión integral de proyectos inmobiliarios, cuyos activos tienen la peculiaridad de tener algún pasivo medioambiental, para su reconversión y posterior reintroducción al mercado inmobiliario.

Actualmente la sociedad aprende a reciclarlo todo pero el suelo y los activos inmobiliarios se reciclan poco. Hay terrenos e inmuebles industriales, viviendas, edificios de oficinas que, debido a la actividad que han albergado en el pasado, necesitan un proceso inicial de evaluación medioambiental y otro posterior de descontaminación, ya sea porque procedan de industrias obsoletas o abandonadas o porque hayan sufrido algún tipo de contaminación. Nosotros pensamos en un futuro más sostenible y nos centramos exclusivamente en la búsqueda de este tipo de activos para reciclarlos. Nuestra finalidad es reconvertirlos en activos atractivos para el sector inmobiliario, tanto para su desarrollo en promoción como para la gestión de inversiones en patrimonio.

Tradicionalmente cuando un promotor identificaba este tipo de activos, lo que hacía era huir porque, en su mentalidad, lo que tenía enfrente era un problema. Y, normalmente, el propietario de un activo contaminado tampoco tenía ningún incentivo para descontaminarlo. Al final, el activo continuaba contaminado y el ayuntamiento creaba suelo en otro sitio diferente. En general se tendía a pensar que el territorio es inmenso y se podía continuar ocupándolo indefinidamente. Esto, que antes era un problema, queremos que sea una solución a los desafíos de la sociedad actual.

Nuestra estrategia permite que la sociedad no ocupe más suelo del que está disponible y se ocupen primero los terrenos que ya han sido usados, reciclándolos para darles un nuevo uso si el activo está contaminado y no es apto para el uso humano. Nosotros compramos el activo y hacemos el proceso de transformación o puesta en valor para darle un uso diferente y una vida nueva. Dar una segunda vida a estos activos permite crear nuevas oportunidades de negocio a la vez que se genera un retorno social y medioambiental.

— ¿El sector inmobiliario español está haciendo frente a este tipo de reconversión medio ambiental?

— Es un tema absolutamente actual. Este tipo de activos está muy presente en la actividad económica y el inventario de activos contaminados de las Comunidades Autónomas,



ALEX PUYOL

EL PERSONAJE Y SU IMAGEN

José María Carpio es CEO y socio fundador de AC Realty and Management. Desde 2006 desarrolló su carrera en París donde asegura, ha conocido otra forma de entender el sector inmobiliario y

productos más novedosos. Ocupó el puesto de presidente y director general de empresas como Atland Development y Financiere Rive Gauche. Cuenta con más de 24 años de

experiencia en el mercado inmobiliario en entornos tan competitivos como España, Francia y Marruecos. Anteriormente trabajó en puestos de responsabilidad en Metrovacesa y Acciona.

mas es increíble.

Hoy en España estamos empezando a tomar conciencia de este problema. El detonante fue una directiva de la Unión Europea que obligó a todos los países a tomar medidas en este sentido y a la sensibilización de los poderes públicos.

En España hay una ley marco que se adapta a la directiva comunitaria y establece que la competencia corresponde a las Comunidades Autónomas, que están obligadas a

tener un registro de activos contaminados y de hacer planes para intentar descontaminar lo máximo posible los suelos.

Esto es muy reciente y hay mucho trabajo por hacer. Hasta hace poco tiempo no había ninguna directiva comunitaria que tratara de estos asuntos. La implicación de las instituciones europeas es esencial para que este tipo de proyectos se desarrollen. Además, hay muchos recursos públicos que están predirigidos

hacia este tipo de actuaciones mediante ayudas de fondos europeos y acceso a recursos a través del Banco Europeo de Inversiones.

— ¿Cómo surgió esta idea de negocio?

— La descontaminación es un factor al que han tenido que hacer frente, históricamente, los propietarios de terrenos o los promotores, pero con la nueva conciencia social la presión, tanto de los poderes públicos como de la actividad privada, para descontaminar estos activos ha ido aumentando. Es un modelo de negocio que funciona en varios países europeos y en Estados Unidos desde hace años.

“Actualmente la sociedad aprende a reciclarlo todo pero el suelo y los activos inmobiliarios se reciclan poco”

“Dar una segunda vida a activos potencialmente contaminados permite crear nuevas oportunidades de negocio y genera un retorno social y medioambiental”

“Este tipo de activos está muy presente en la actividad económica. El inventario de activos contaminados de la Comunidad Autónoma es increíble”

Nosotros tenemos un acuerdo de colaboración con el fondo francés de infraestructuras Brownfields que está especializado en ese segmento de negocio desde hace más de 15 años y compra terrenos para rehabilitarlos. Nosotros, como asociados en España, identificamos las oportunidades que encajan con esta política de activos y nos encargamos del desarrollo, la dirección del proyecto y aseguramos todo el proceso hasta el final. Coordinamos a todos los intervinientes, tanto en la fase de descontaminación-demolición; concepción del proyecto, ejecución de la obra y entrega. Y aseguramos el ciclo completo.

— ¿Cuáles son las perspectivas en el mercado español para este tipo de negocio?

— Hay un nicho de mercado aún por explorar en relación con la incorporación de criterios ISR a los activos de Real Estate.

Los fondos de inversión especializados en este tipo de activos son muy habituales en Estados Unidos y también en Canadá y Reino Uni-