

Riesgos y Oportunidades Sociales

**Edificio Bruselas – Parque Empresarial La Moraleja,
Alcobendas (Madrid)**

Telluris Consultores | Julio 2025

1. Introducción

El presente estudio desarrolla el criterio RSL08 – Riesgos y oportunidades sociales, perteneciente a la categoría Resiliencia del esquema BREEAM ES En Uso Internacional Comercial V6 (2021).

El objetivo es analizar los riesgos sociales asociados al Edificio Bruselas, así como las oportunidades que surgen para mejorar su desempeño social y comunitario.

El análisis forma parte de la evaluación integral del edificio en materia de sostenibilidad, considerando los pilares ambiental, económico y social, con el propósito de fortalecer la resiliencia organizacional y la integración con el entorno.

El documento ha sido elaborado por Telluris Consultores, entidad independiente y cualificada, a partir de fuentes oficiales, bases de datos públicas y observación del entorno urbano inmediato.

1.1 Objeto del estudio

El presente estudio tiene como finalidad evaluar los riesgos y oportunidades sociales asociados al Edificio Bruselas, en cumplimiento del criterio RSL08 del esquema BREEAM ES En Uso Internacional Comercial V6 (2021).

El análisis busca determinar el grado de exposición del edificio a los riesgos sociales y su posible impacto sobre los trabajadores, usuarios, comunidades locales y grupos de interés, así como identificar oportunidades de mejora que refuercen la sostenibilidad social y la resiliencia del edificio.

El informe ha sido elaborado por un profesional cualificado e independiente, y se enmarca dentro de la estrategia global del proyecto para garantizar un equilibrio entre las dimensiones ambiental, económica y social del desarrollo sostenible.

1.2 Alcance

El estudio se aplica al Edificio Bruselas, ubicado en Av. de Europa 4, Parque Empresarial La Moraleja, Alcobendas (Madrid).

Su alcance incluye:

- Análisis del contexto urbano, social y económico local.
- Evaluación de los riesgos y oportunidades sociales del edificio.
Identificación de buenas prácticas existentes y recomendaciones para su mejora.
- Aplicación de los indicadores BREEAM RSL08–1 y RSL08–3.

Quedan fuera de este estudio los impactos ambientales directos (cubiertos en otras secciones BREEAM) y los riesgos estructurales o climáticos (tratados en RSL06).

1.3 Marco conceptual y metodológico

La evaluación se basa en los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) de la Agenda 2030, los principios ESG (Environmental, Social, Governance) y los estándares internacionales GRI, ISO 26000, SASB, CDSB y Social Value International.

Se incorporan los lineamientos de la Taxonomía Social Europea (2022) y la guía de BREEAM ES En Uso V6, que exige valorar tanto los impactos *hacia la comunidad* como *desde la comunidad* hacia el edificio.

Las fuentes de información incluyen:

- Instituto Nacional de Estadística (INE)
- Comunidad de Madrid
- Ayuntamiento de Alcobendas
- Ministerio del Interior y Ministerio de la Presidencia
- European Anti-Poverty Network (EAPN-ES)
- Comisión Europea

El proceso metodológico comprende:

1. Identificación de riesgos sociales (comunitarios, jurídicos/políticos, financieros y reputacionales).
2. Evaluación de indicadores de sostenibilidad social aplicables al edificio.
3. Análisis del contexto socioeconómico del entorno.
4. Determinación de oportunidades de mejora alineadas con la Agenda 2030.

2. Contexto y descripción del emplazamiento

El Edificio Bruselas se localiza en la Avenida de Europa 4, dentro del Parque Empresarial La Moraleja (Alcobendas, Madrid), con excelente conectividad y servicios. Consta de planta baja, tres niveles superiores, semisótano y dos sótanos de garaje. Dispone de recepción 24h, carsharing, estacionamientos para bicicletas y plazas accesibles, cumpliendo la normativa de accesibilidad vigente.

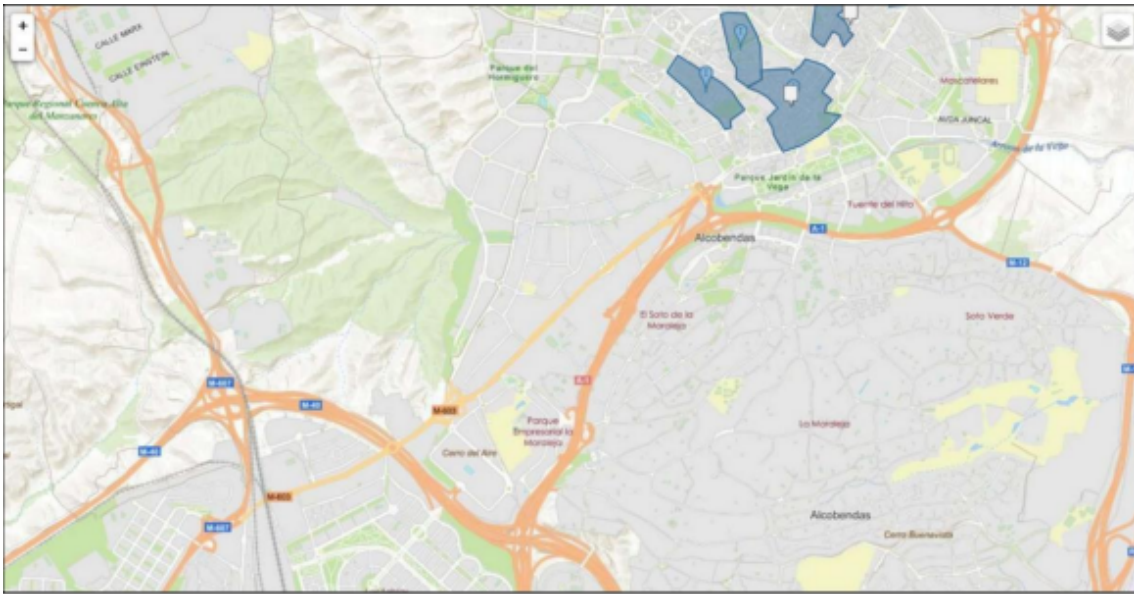


Figura 1. Catálogo de Barrios Vulnerables. Fuente MIVAU

El entorno de Alcobendas presenta un alto nivel socioeconómico:

Tabla 1. Principales datos estadísticos de Alcobendas

Parámetro	Dato	Fuente
Población	121,373	Instituto Nacional de Estadística
Tasa de paro	5,78%	Instituto Nacional de Estadística
Renta per cápita	60.698€	Instituto Nacional de Estadística
Tasa de delincuencia	26,99%	Ministerio del Interior
Número de asociaciones locales	344	Ayuntamiento de Alcobendas
Número de empresas	10.941	Comunidad de Madrid

Aunque no existen barrios vulnerables en el entorno inmediato, se observan incrementos en la desigualdad social regional (tasa AROPE 20,9 % en la Comunidad de Madrid) y ligero aumento de la criminalidad (6,5 % en 2024). El municipio cuenta con 344 asociaciones locales, reflejo de una alta cohesión social y una sólida estructura de participación ciudadana.

3. Indicadores de sostenibilidad social

El estudio se centra en cinco ejes clave de sostenibilidad social, que permiten evaluar el desempeño del edificio frente a los riesgos identificados:

a. Salud y bienestar

El edificio cumple con el Código Técnico de la Edificación (CTE) y las exigencias básicas de seguridad y salud, incorporando:

- Sistemas de climatización y ventilación eficientes, con control de caudal y temperatura.
- Planta fotovoltaica de 86,7 kW para suministro eléctrico en zonas comunes.
- Gestión selectiva de residuos (vidrio, papel, orgánicos, pilas, luminarias, aceites, etc.).
- Sustitución progresiva a iluminación LED y mecanismos de ahorro de agua.

Se recomienda reforzar la calidad del aire, reducir contaminación lumínica y acústica, y promover hábitos saludables entre los usuarios.

b. Accesibilidad e inclusión

Cumple la SUA 9 del CTE y el Real Decreto 193/2023, garantizando accesibilidad universal: rampas, aseos adaptados y estacionamientos para personas con movilidad reducida.

Se sugiere elaborar un Plan de Accesibilidad Integral que contemple diversidad funcional, sensorial y cognitiva.

c. Condiciones laborales

Las empresas arrendatarias son responsables del cumplimiento de la normativa laboral.

Se recomienda aplicar planes de Igualdad de Oportunidades, Diversidad, Equidad e Inclusión (DEI), y Conciliación Laboral, además de mecanismos de denuncia y protección laboral.

d. Participación ciudadana

La interacción con la comunidad local es esencial para reducir riesgos sociales.

Se proponen mecanismos como:

- Convenios con asociaciones y entidades sociales locales.
- Cesión temporal de espacios para actividades comunitarias o culturales.

- Realización de jornadas abiertas y campañas de sensibilización ambiental.

e. Gobernanza y transparencia

El informe recomienda la implantación de un Código Ético y una Memoria de Responsabilidad Social Corporativa (RSC), que integren:

- Principios de transparencia, rendición de cuentas y respeto a los derechos humanos.
- Evaluación de la cadena de suministro y selección responsable de proveedores.
- Liderazgo inclusivo y cultura corporativa ética, conforme a ISO 26000.

4. Evaluación de riesgos sociales

Se identifican los siguientes grupos de riesgo:

Tipo de riesgo	Descripción	Nivel de exposición	Evaluación
Comunitario	Posible falta de comunicación o cooperación con asociaciones locales.	Bajo	Mitigado por entorno corporativo estable.
Jurídico/político	Incumplimiento normativo o conflictos laborales.	Bajo	Cumple legislación vigente.
Financiero	Multas o pérdida de incentivos por incumplir normativa social.	Muy bajo	Gestión adecuada del activo.
Reputacional	Deterioro de imagen por falta de compromiso social.	Medio	Requiere fortalecer comunicación y RSC.

Resultado global:

La exposición del Edificio Bruselas a riesgos sociales es baja, gracias a su adecuado cumplimiento normativo, contexto favorable y gestión preventiva. No se identifican riesgos críticos ni inaceptables.

Tabla 2. Matriz de interacción potencial entre los riesgos sociales y los indicadores clave de salud y bienestar, accesibilidad e inclusión, condiciones laborales, participación ciudadana y gobernanza y transparencia

Indicadores de sostenibilidad social	Riesgos sociales			
	Riesgos comunitarios	Riesgos jurídicos y políticos	Riesgos financieros	Riesgos Reputacionales
Salud y bienestar	Problemas sanitarios y de salud pública	Aparición de nueva normativa de obligado cumplimiento	Neutra	Neutra
Accesibilidad e inclusión	Neutra	Aparición de nueva normativa de obligado cumplimiento	Neutra	Neutra
Condiciones laborales	Pérdida de empleos en la comunidad	Reclamaciones y conflictos laborales	Pago de multas y sanciones por conflictos laborales	Publicidad negativa y repercusiones en la opinión pública
		Aparición de nueva normativa de obligado cumplimiento		
Participación ciudadana	Uso inadecuado de recursos y espacios comunitarios	Conflictos y denuncias vecinales	Pago de multas y sanciones por conflictos vecinales	Publicidad negativa y repercusiones en la opinión pública
Gobernanza	Falta de comunicación con la comunidad	Falta de transparencia y rendición de cuentas	Fraude, corrupción y malversación de fondos	Malas prácticas empresariales y de gestión

Los colores no indican la probabilidad de que ocurra el riesgo, que es limitada si se siguen las recomendaciones anteriores, sino el impacto negativo que puedan tener sobre la propiedad, yendo de verde a rojo de según vaya de menor a mayor severidad.

5. Oportunidades sociales

El edificio posee un alto potencial para generar valor social añadido mediante acciones voluntarias y sostenibles, tales como:

- Implementar programas de salud y bienestar para usuarios y personal.
- Promover actividades deportivas y culturales en áreas comunes.
- Incorporar un Plan DEI y un Plan de Accesibilidad Universal.
- Colaborar con organizaciones locales, bancos de alimentos o proyectos comunitarios.
- Desarrollar un sistema de comunicación con la ciudadanía, para consultas, quejas y propuestas.

Estas acciones fortalecerían la relación con la comunidad, reducirían riesgos reputacionales y consolidarían el posicionamiento del edificio como activo responsable.

6. Conclusión general

El Edificio Bruselas ha sido evaluado conforme a las exigencias del crédito RSL08 de BREEAM ES En Uso Internacional Comercial V6 (2021), obteniendo una evaluación satisfactoria con 4 puntos.

El análisis concluye que:

- El edificio presenta baja exposición a riesgos sociales.
- Cumple con las normativas aplicables en materia de salud, accesibilidad y gobernanza.
- Dispone de un entorno socioeconómico favorable y de un marco sólido para la sostenibilidad social.
- Existen oportunidades de mejora en accesibilidad avanzada, inclusión social, bienestar y participación comunitaria.

En síntesis, el edificio demuestra un comportamiento responsable y alineado con los ODS, contribuyendo positivamente a su entorno urbano y social, y garantizando la resiliencia y sostenibilidad de su operación en el tiempo.

7. Bibliografía

Anosh, B. (2025) Advancing social sustainability in BREEAM New construction certification standards

BOE. (2023). Real Decreto 193/2023, de 21 de marzo, por el que se regulan las condiciones básicas

de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y

utilización de los bienes y servicios a disposición del público

BOE. (2007) Ley Orgánica 3/2007, de 22 de marzo, para la igualdad efectiva de mujeres y hombres

BREEAM ES. (2021). BREEAM ES En Uso Internacional V6.

CDSB Framework (2025): CDSB Framework Advancing and aligning disclosure of environmental and

social information in mainstream reports

<https://www.ifrs.org/content/dam/ifrs/groups/cdsb/cdsb-framework-2022.pdf>

COMMISSION DELEGATED REGULATION (EU). (2022). Final Report on Social Taxonomy

Departamento de Seguridad Nacional: Informe anual de seguridad nacional (2024)

<https://www.dsn.gob.es/es/publicaciones/informes-anuales-IASN2024>

EAPN (2025): XV Informe 'El Estado de la Pobreza'
<https://www.eapn.es/publicaciones/604/estadode-la-pobreza-en-espana-2025-avance-de-resultados>

GRESB (2021) Social risk and resilience
<https://www.gresb.com/nl-en/social-risk-and-resilience/>

IFRS Foundation (2021): A Practical Guide to Sustainability Reporting Using GRI and SASB Standards

JLL (2023) Responsible Real Estate Delivering environmental and social impact through the built

environmen

UNE. (2010). UNE-EN ISO 26000:2010 Guía de responsabilidad social

Sangiao, M. (2023) Six aspects of social value that already BREEAM can support through the

application of the standard BREEAM ES urbanism

Siukosaari, A. (2024): SOCIAL VALUE HANDBOOK: HOW TO MANAGE & BUDGET YOUR SOCIAL

VALUE From strategy to action: delivering additional value to our society through crosssector partnerships

Social Value International (2025): Standards for Applying the Principles of Social

Value <https://www.socialvalueint.org/standards>

TISFD (Taskforce on Inequality and Social-related Financial Disclosures)(2025): People in scope: An

overview of the proposed scope, approach, overnance structure, and work plan of the

Taskforce on Inequality and Social-related Financial Disclosures
https://cdn.prod.websitefiles.com/672d08b2d88b396e31d7fdc0/672d08b2d88b396e31d7fe4a_People%20in%20Scope%20Sept%202024.pdf

pe%20Sept%202024.pdf

WORLD BENCHMARKING ALLIANCE (2024) Social Benchmark 2024:

<https://www.worldbenchmarkingalliance.org/research/2024-social-benchmark-in-sightsreport/>