



GUÍA DESMANTELAMIENTO · 7 MIN

Saneamiento de emplazamientos para inversores en brownfields

Saneamiento de emplazamientos para inversores: due diligence, riesgo de contaminación, planificación del desmantelamiento y entrega lista para edificar. Guía para proyectos brownfield.

Situación de partida

Los inversores en brownfields adquieren antiguos emplazamientos industriales para darles un nuevo uso: suelo comercial, centro logístico, zona residencial o uso mixto. El éxito económico depende en gran medida de que los costes de desmantelamiento y descontaminación se calculen correctamente y se tengan en cuenta en el precio de compra.

La due diligence previa a la compra del terreno debe incluir, además de las revisiones técnicas y jurídicas habituales, una evaluación cualificada de la contaminación histórica y una estimación de los costes de desmantelamiento. Los errores de apreciación en esta fase conllevan considerables riesgos financieros.

El plazo hasta disponer de un terreno listo para edificar determina la rentabilidad de la inversión. Cada mes de retraso en autorizaciones, descontaminación o desmantelamiento lastra el rendimiento. Los inversores necesitan un socio fiable que cumpla los plazos.

Los riesgos de contaminación y los suelos contaminados son los mayores factores de incertidumbre. Pueden reducir considerablemente el valor de un terreno o hacer inviable un proyecto. Un estudio temprano y exhaustivo aporta seguridad en la planificación.

Nuestro enfoque

Due diligence técnica: evaluación del alcance del desmantelamiento, de la situación de sustancias peligrosas y de las condiciones del suelo antes de cerrar la compra. Estimación de costes fiable como base para negociar el precio de compra.

Análisis de riesgos y evaluación de responsabilidades: identificación de todos los riesgos jurídico-ambientales, evaluación de la responsabilidad por contaminación histórica y recomendaciones de garantías contractuales (declaraciones de indemnidad, garantías, reservas).

Ejecución en plazo: programa vinculante con hitos definidos y penalizaciones. Tramitación de autorizaciones en paralelo con los trabajos preparatorios para acortar la duración total.

Saneamiento del emplazamiento llave en mano: servicio completo desde la retirada de sustancias peligrosas y

el desmantelamiento hasta el terreno listo para edificar. Un contrato, un interlocutor, un programa.

Documentación de sostenibilidad: tasas de valorización, balance de CO2 del desmantelamiento y justificación del reciclaje de suelo para los informes ESG y la certificación de sostenibilidad del nuevo edificio.

Desarrollo

1. Due diligence (antes de cerrar la compra)

Visita al emplazamiento, evaluación de sustancias peligrosas, estimación de costes de desmantelamiento, análisis de riesgos. Resultado: base de decisión para el inversor y para la negociación del precio de compra.

2. Planificación y autorización (mes 1–4)

Planificación detallada del desmantelamiento, solicitudes de autorización, concepto de gestión de residuos, licitación. En paralelo: estudios complementarios y coordinación con las autoridades.

3. Desmantelamiento y descontaminación (mes 4–12)

Retirada de sustancias peligrosas, desmantelamiento selectivo, descontaminación del suelo. Coordinación continua con el inversor sobre avance, costes y plazos.

4. Entrega y terreno listo para edificar (cierre)

Muestreo final, autorización de uso por parte de la autoridad, entrega del terreno listo para edificar con la documentación completa. Base para la solicitud de licencia de obra y la comercialización a inversores.

Preguntas frecuentes

¿Cuándo debe realizarse la due diligence de desmantelamiento?

Idealmente antes de cerrar la compra, como parte de la due diligence técnica. Los resultados se incorporan a la negociación del precio y al reparto contractual de riesgos. Un estudio posterior resulta más caro y conlleva el riesgo de sorpresas.

¿Cómo puedo cubrir contractualmente los riesgos de contaminación histórica?

Los instrumentos más importantes son: declaración de indemnidad del vendedor, seguro de responsabilidad medioambiental, reservas en el contrato de compraventa y exención de responsabilidad por contaminación histórica otorgada por la autoridad. La configuración concreta depende de cada caso y requiere asesoramiento jurídico.

¿Cuánto se tarda desde la adquisición hasta disponer del terreno listo para edificar?

En un emplazamiento industrial de tamaño medio cabe prever entre 9 y 15 meses. La duración depende de la presencia de sustancias peligrosas, del volumen de los edificios y de los procedimientos de autorización. Tramitar planificación y autorización en paralelo permite optimizar el plazo.

¿Es rentable el desmantelamiento?

En áreas metropolitanas con gran demanda de suelo, la revalorización lograda con la descontaminación y el desmantelamiento suele superar claramente los costes. La rentabilidad debe examinarse en cada caso; una estimación fiable de los costes de desmantelamiento es la base de la decisión de inversión.

Hablemos de su proyecto

Respuesta en 24 horas en días laborables.

info@sbs-rs.de

+49 89 541 960 200 Leer en línea: www.sbs-rs.de/rueckbau/ratgeber/investoren-standortbereinigung