**EDGE DISCOVERY WORKSHOP**

**for Financial Institutions in Mexico**

Script

**SECCIÓN I: INTRODUCCIÓN**

**SLIDE 1:**

* Bienvenidos al TALLER DE DESCUBRIMIENTO DE EDGE para instituciones financieras. Gracias por acompañarnos hoy.
* Soy…

**SLIDE 2:**

En nuestro taller de hoy, abarcaremos los siguientes temas:

1. Comprensión del interés comercial que suponen las inversiones en edificios ecológicos.
2. Definición de un edificio ecológico.
3. Resumen de los beneficios de la certificación de construcción ecológica EDGE.
4. Evaluación del progreso de los edificios ecológicos en México.
5. Análisis de la forma en que la certificación EDGE de IFC responde a las necesidades del sector financiero.
6. Demostración grupal del software EDGE.
7. Análisis de estudios de casos de bancos que invierten en edificios ecológicos.
8. Aprendizaje de las mejores prácticas para lanzar un programa de inversión en edificios ecológicos.
* Antes de que comencemos, presentaré a IFC y describiré cuál es nuestra función.
* IFC es miembro del Grupo Banco Mundial.
* Trabajamos con empeño para ofrecer soluciones para el desarrollo del sector privado, y parte de nuestra misión consiste en crear mercados que respalden los negocios relativos al clima.

**Slide 3:**

* IFC creó su Programa de Transformación del Mercado de Edificios Ecológicos para asumir una función de liderazgo en la promoción de un nuevo paradigma en el que las instituciones financieras, los Gobiernos, el sector inmobiliario y los consumidores se unan para beneficiarse desde el punto de vista financiero, a través de la incorporación de los edificios ecológicos.
* El programa aborda la brecha que existe en el mercado mediante una norma internacional de construcción ecológica que ofrece una solución de software gratuito para ayudar a identificar las soluciones más rentables para diseñar y construir edificios ecológicos, a fin de explotar el potencial para iniciar una nueva era de construcción y desarrollo ecológicos.
* Nuestra estrategia compuesta por cuatro partes respalda el encauzamiento de las inversiones a los edificios ecológicos, mediante el trabajo con los bancos, la inversión directa en el sector inmobiliario, el asesoramiento a los Gobiernos sobre los códigos y las iniciativas de construcción ecológica y el programa de certificación EDGE.
* Hasta ahora, IFC ha movilizado USD 4500 millones en inversiones en edificios ecológicos, de nuestra propia cuenta y a través de préstamos de consorcios. De ese monto, USD 876 millones, o el 20 % de todas las inversiones, se movilizan a través de otras instituciones financieras. Creemos en el interés comercial que despiertan los edificios ecológicos y en el beneficio que representan para todos.

**SLIDE 4:**

* IFC ofrece asesoramiento e inversión a las instituciones financieras, para que juntos podamos transformar los mercados.
* Nuestro asesoramiento incluye conocimientos técnicos especializados internos para compartir la inteligencia de mercado y ofrecer apoyo para la identificación y el desarrollo de una cartera de inversión a través de relaciones que permitan conexiones. También podemos ofrecer capacitación para sus oficiales de préstamos y clientes desarrolladores.
* Nuestros productos de inversión varían desde deuda, capital y financiamiento estructurado hasta mercados de capital. Asimismo, en ocasiones podemos utilizar financiamiento concesionario combinado, a través de nuestro programa MAGC financiado por el Gobierno del Reino Unido.
* Una base de nuestro trabajo es la creación de mercado, que incluye campañas de concientización locales y mundiales sobre los beneficios de la construcción sustentable, la educación de todas las partes interesadas, el desarrollo de capacidades y la asesoría técnica, así como la promoción de incentivos.

**SECCIÓN II: DEFINICIÓN DE EDIFICIO**

**SLIDE 5:**

* Retrocedamos para definir a qué nos referimos con “un edificio ecológico”.
* Un edificio ecológico debe ser al menos un 20 % más eficiente en términos de recursos que un edificio de referencia comparable en el mercado local.
* Un edificio ecológico también debe cumplir con una norma local o internacional de certificación de construcción ecológica, según la verificación de un tercero independiente.
* Finalmente, a fin de satisfacer los requisitos del financiamiento ecológico, los proyectos deben presentar informes cuantificados sobre el impacto: informes a nivel de cada proyecto y a nivel de la cartera, por ejemplo, sobre los ahorros de agua y energía o la reducción de las emisiones de gases de efecto invernadero.

**SLIDE 6:**

* Resumamos las ventajas de un programa de inversión en edificios ecológicos para el banco, sus clientes desarrolladores y los compradores de viviendas.
* En los EE. UU., se ha demostrado que los edificios ecológicos garantizan un menor riesgo de inversión para el financiamiento tanto de los desarrolladores como de los compradores de viviendas. IFC pronto desarrollará un programa de pruebas para explorar esto con el apoyo de bancos como ustedes en diversos mercados.
* Existe la oportunidad de convertirse en un líder del mercado y de obtener una mayor participación en el mercado. Podrán realizar ventas cruzadas de productos ecológicos entre el financiamiento para la construcción y las hipotecas, y estar mejor capacitados para titularizar su cartera a fin de obtener beneficios para futuras inversiones.
* También obtendrán una mejor reputación de la marca como bancos innovadores y socialmente responsables. Bancolombia, como veremos pronto en un estudio de caso, recibió el reconocimiento al banco más sostenible del mundo otorgado por el Índice de Sostenibilidad de Dow Jones, principalmente debido a su trabajo con los edificios ecológicos.
* Después del Acuerdo Climático celebrado en París, muchos inversionistas institucionales están buscando proyectos ecológicos de calidad. Las Naciones Unidas realizan un seguimiento de más de 11 000 inversionistas que se han comprometido con las medidas relacionadas con el clima en los edificios ecológicos. Esto les brinda la oportunidad de diversificar su base de prestamistas y de aprovechar a los inversionistas institucionales a través de nuevas plataformas, como los bonos verdes.
* Además de disminuir su riesgo financiero, certificar sus inversiones los protege de los riesgos que podrían afectar su reputación en la actualidad y de las políticas sobre el clima en el futuro.
* El Grupo de Trabajo sobre Divulgación Financiera Relacionada con el Clima ya está pidiendo que los bancos divulguen sus políticas climáticas y su exposición a los activos no sostenibles. Ciudades como Nueva York están imponiendo un impuesto a las emisiones de carbono a los edificios convencionales. Estas políticas se seguirán elaborando, a medida que los países aumenten sus ambiciones climáticas cada cinco años.

**SLIDE 7:**

* Sus desarrolladores también podrán acceder a varios beneficios.
* Podrán posicionarse como precursores en el mercado con un impulso de comercialización y comunicaciones respaldado por IFC. A través de EDGE, los desarrolladores asocian sus marcas al Grupo Banco Mundial.
* Esta diferenciación puede ocasionar precios más altos o ventas más rápidas, especialmente en un mercado abarrotado.
* Los desarrolladores pueden aprovechar el proceso de certificación EDGE en línea, fácil de utilizar, que los guía en todo momento, de principio a fin. El proceso está respaldado por el software EDGE, que se puede usar de forma gratuita.
* Al mismo tiempo, al incorporar EDGE en una etapa inicial del diseño de su proyecto, los desarrolladores pueden mantener los costos bajos. Muchos de los clientes de IFC dicen que cumplir la norma EDGE no les significó ningún costo adicional.
* De forma similar a lo que sucede con ustedes como inversionistas, la certificación disminuye los riesgos para la reputación, satisface los criterios de cumplimiento con los inversionistas y comunica valor a los compradores de manera verificable.

**Slide 8:**

* Los usuarios finales podrán disfrutar de una mejor calidad de vida, así sean compradores de viviendas, inquilinos de oficinas o hasta compradores minoristas.
* Los ahorros en las facturas de servicios públicos pueden reutilizarse para alcanzar una mejor calidad de vida, o para invertir en otras áreas, como en educación.
* En general, los usuarios finales obtienen un mejor confort térmico.
* Los propietarios de viviendas, los arrendatarios y los inquilinos pueden sentirse orgullosos de proteger el medio ambiente.
* Los ahorros en las facturas de servicios públicos implican menos posibilidades de pagos atrasados o incumplimiento del pago de los préstamos, lo que protege tanto a los propietarios de viviendas como a los bancos.
* Los edificios tienen un potencial de mayor valor de reventa.

**Slide 9:**

* Los edificios representan una oportunidad de inversión enorme, a nivel mundial y también local.
* Aquí en México, el mercado de la construcción sostenible está teniendo un rápido crecimiento. Hay más de 1100 proyectos comerciales registrados o con la certificación LEED. México es un líder ecológico mundial, está clasificado como el séptimo país en el mundo que cuenta con proyectos con certificación LEED, lo que realmente significa que ocupa el primer lugar entre los mercados emergentes. El país tiene 16 millones de metros cuadrados de espacio verde.
* Esto se debe a los sólidos programas locales, con un consejo de construcción sostenible muy activo en SUMe.
* Como todos saben, las políticas gubernamentales progresistas han permitido elaborar el programa de hipotecas “ecológicas” más innovador del mundo a través de INFONAVIT, que ha beneficiado a millones de residentes de bajos ingresos. Decenas de miles de hogares eficaces en el uso de la energía se incorporan al mercado anualmente a través del programa EcoCasa de la Sociedad Hipotecaria Federal.
* Esta iniciativa representa una gran oportunidad. IFC prevé una oportunidad de inversión de USD 30 000 millones en edificios ecológicos hasta 2030, con el potencial de construir 170 000 unidades residenciales ecológicas.

**SLIDE 10:**

* Se está generando un impulso para la certificación EDGE en México.
* Se han certificado 546 000 metros cuadrados. Aquí pueden ver algunos ejemplos de proyectos, enumerados con sus desarrolladores.
* Hay más de 1500 proyectos cargados en EDGE, lo que consideraríamos una “primera cartera”.
* De estos proyectos, 22 están buscando activamente financiamiento ecológico.

**SECCIÓN III: DEMOSTRACIÓN DEL SOFTWARE EDGE**

**SLIDE 11:**

* Bien, ahora tal vez se pregunten: ¿cómo reconocerán que un edificio es ecológico? ¿Cómo sabrán sus clientes cómo diseñar un edificio ecológico? ¿Y de qué forma los compradores finales, así sean compradores de viviendas o arrendatarios comerciales, reconocerán el valor de un edificio ecológico?
* Antes, era difícil conocer la mejor manera de construir edificios ecológicos.
* No existía una forma fácil de determinar qué ideas ecológicas darían mejores resultados, y cuánto costarían.
* Era preciso conocer los números, pero no había manera de averiguarlos.
* Era momento de encontrar una solución que permitiera determinar cómo convertir un edificio común en uno de alto rendimiento, antes de construirlo.
* IFC creó EDGE para abordar los desafíos que afrontan los mercados emergentes e implementó un sistema de verificación de terceros para garantizar que los beneficios se trasladen a los consumidores y se informen de modo creíble a los inversionistas, los responsables de políticas y los organismos normativos.

**SLIDE 12:**

* La solución es EDGE, que significa “Excelencia en Diseño para Mayores Eficiencias”.
* EDGE consta de tres componentes:
	+ Primero, el software gratuito los ayuda a elegir las maneras más rentables de construir edificios ecológicos. El software es gratuito y pueden acceder desde nuestro sitio web hoy mismo.
	+ Segundo, EDGE es una norma de construcción ecológica factible de alcanzar con criterios de un 20 % de eficiencia de los recursos.
	+ Y tercero, EDGE es un sistema de certificación para verificar y recompensar los proyectos de construcción ecológica a través de una etiqueta ecológica.

**SLIDE 13:**

* EDGE es el primer software de este tipo en el mundo.
* La complejidad de la aplicación se oculta detrás de la interfaz de usuario, lo que les permite a sus clientes reducir fácilmente el uso intensivo de recursos en los diseños de sus edificios.

**SLIDE 14:**

* La certificación EDGE es posible para edificios tanto nuevos como existentes, y se adapta a varias tipologías.
* Se pueden certificar múltiples proyectos con un enfoque de cartera, para transformar el modelo comercial de una empresa y maximizar las ganancias.

**SLIDE 15:**

* Para alcanzar la norma EDGE, un proyecto debe obtener ahorros del 20 % en el uso de la energía, ahorros del 20 % en el uso del agua y un 20 % menos de energía incorporada en los materiales de construcción, en comparación con un punto de referencia local.

**SLIDE 16:**

* Todos los proyectos con certificación EDGE protegen los recursos naturales y ahorran en gastos operacionales.
* EDGE Advanced and Zero Carbon are opportunities for builders to aspire to even higher levels of certification.
* EDGE Advanced y Zero Carbon son oportunidades para que los constructores aspiren a alcanzar niveles de certificación aún más altos.
* EDGE apoya las ambiciones de Architecture 2030 y el Consejo Mundial de Construcción Sostenible de lograr que los nuevos edificios tengan cero emisiones de carbono para el año 2030 y que todos los edificios tengan cero emisiones de carbono para el año 2050.
* La iniciativa “Advancing Net Zero” del Consejo Mundial de Construcción Sostenible se alinea con el Acuerdo de París para mantener el aumento de la temperatura por debajo de 2 grados Celsius.

**SLIDE 17:**

* Si su proyecto alcanza o supera la norma, se puede certificar por una tarifa modesta.
* La certificación EDGE se aprueba o se rechaza. No existen niveles ni grados de certificación.
* Cada certificación indica los porcentajes de ahorro y las medidas utilizadas para lograr los ahorros en materia ecológica.
* La certificación EDGE ayuda a comunicar los beneficios entre inversionistas, desarrolladores y usuarios finales. La certificación verifica la solicitud y sirve como un idioma común. Esto simplifica en gran medida sus costos de cumplimiento.
* De esta manera, una institución financiera no necesita introducir nuevas medidas de debida diligencia para reconocer a los edificios ecológicos en sus libros.
* En lo que respecta a los proyectos residenciales, CADA unidad recibe su propia certificación ecológica, que luego puede utilizarse para las hipotecas “ecológicas”.
* La certificación también disminuye los riesgos para la reputación, ya que es la única forma verificable de comunicar valor entre todas las partes interesadas en la cadena de valor de la construcción.

**Slide 18:**

* EDGE está disponible para los edificios diseñados en más de 150 países, incluido México.
* Nuestro sitio web incluye páginas sobre certificación específicas de los países donde pueden encontrar información pertinente para su mercado.

**SLIDE 19:**

* EDGE es diferente a otros sistemas de certificación.
* Verán directamente cómo el software EDGE calcula el costo incremental y el retorno de la inversión de las medidas ecológicas, una característica única entre los sistemas de certificación.
* EDGE simplifica el cumplimiento al centrarse en solo tres parámetros: energía, agua y materiales, con una funcionalidad centralizada para todo el proceso de diseño y certificación.
* EDGE agiliza el proceso de cumplimiento, y los organismos normativos mundiales se aseguran de que los proyectos certificados cumplan con los requisitos del financiamiento ecológico. También les proporciona una norma que pueden aplicar a toda su cartera, con una flexibilidad suficiente para adaptar las soluciones a los diferentes tipos de edificios o a los distintos climas.
* Esto permite una tramitación reducida, ya que los oficiales de préstamos pueden basarse en la certificación EDGE, con una presentación de informes sencilla sobre los indicadores del impacto.
* EDGE ofrece una presentación de informes simplificada para las instituciones financieras o para los desarrolladores, lo que garantiza que puedan conectarse con los flujos de financiamiento ecológico mundiales, donde la presentación de informes sobre los impactos constituye un requisito indispensable.
* Rápido y rentable, EDGE hace que la certificación de edificaciones sustenables sea alcanzable para todos, aportando prestigio internacional a proyectos certificados a través de la asociación con la marca del Grupo del Banco Mundial, brindando valor tanto a usted como a sus clientes.

**SLIDE 20:**

* Ahora pasaremos a una demostración en vivo del software EDGE y hablaremos más acerca del proceso de certificación, además de compartir algunos estudios de casos

**ACTION:** Cierren el PowerPoint y abran el sitio web de EDGE.

* Se puede acceder al software EDGE en cualquier momento desde nuestro sitio web en [www.edgebuildings.com](http://www.edgebuildings.com).
* El sitio web contiene información útil; les recomendamos ingresar con frecuencia.

**ACTION:** Desplacen el cursor sobre la línea “¿Se ha unido a nuestra lista de correo electrónico?” en la parte superior del sitio web de EDGE.

* Para mantenerse actualizados, únanse a nuestra lista de correo electrónico.

**ACTION:** Desplieguen el menú del idioma del sitio web.

* EDGE está disponible en varios idiomas, incluido el español. Además de los idiomas que se muestran aquí, el software también está disponible en francés, bahasa indonesia y chino.

**ACTION:** Desplacen el cursor sobre la sección EDGE App (todavía en el sitio web de EDGE).

* Hagan clic en el botón EDGE App para iniciar el software EDGE.
* Inscríbanse para obtener una cuenta de usuario EDGE para guardar un proyecto o inicien sesión con su cuenta actual.

**ACTION:** Hagan clic en la ventana de EDGE App (que ya deberían haber abierto).

* Abriré una nueva ventana en la que ya he ingresado al software.

**ACTION:** Desplacen el cursor sobre el menú con las tipologías de edificios.

* EDGE tiene múltiples tipologías de edificios, incluidas viviendas, hoteles, comercio, oficinas, hospitales y educación.
* En la categoría Comercio, EDGE también abarca los almacenes y la industria ligera.

**ACTION:** Hagan clic en Viviendas.

* Vamos a seleccionar Viviendas.
* En Datos de ubicación, voy a elegir México, luego Ciudad de México; luego ingreso medio inferior.

**ACTION:** Desplacen el cursor sobre Datos del edificio.

* Podría modificar los datos de mi edificio, pero por ahora los dejaré como están. Al elegir la ubicación de mi edificio y mantener los datos predeterminados del edificio, ya he diseñado mi edificio de referencia.
* Nuestro próximo paso es disminuir el uso de la energía, el uso del agua y la energía incorporada en los materiales de nuestro edificio.
* Comencemos con la energía.

**ACTION:** Hagan clic en Energía para abrir la pestaña del mismo nombre.

* Pueden ver qué soluciones tecnológicas y de diseño pasivo son más convenientes para su proyecto en función del costo.

**ACTION:** Hagan clic en la medida Vidrio de baja emisividad.

* Por ejemplo, si hago clic en Vidrio de baja emisividad, Sistemas de iluminación que ahorran energía y Colectores solares de agua caliente, puedo superar la norma del 20 % para mi proyecto en comparación con el punto de referencia local.

**ACTION**: Hagan clic en el hipervínculo Vidrio de baja emisividad.

* Hagan clic en cualquier medida para abrir una breve descripción emergente.

**ACTION:** Desplacen el cursor sobre Más información. Lo ideal es que ya hayan abierto la guía del usuario de esta medida en otra pestaña del navegador y puedan hacer clic en esa pestaña del navegador para la demostración.

* Hagan clic en “Más información” para ver una explicación más detallada en la Guía del usuario de EDGE. La guía se abrirá en la página que describe esa medida en particular.

**ACTION:** Hagan clic en el botón Atrás y luego en Cargar documento(s) en Vidrio de baja emisividad. Tengan en cuenta que si no han guardado su documento, no podrán hacer esto.

* Cuando esté listo para certificar mi proyecto, cargaré los documentos de cumplimiento directamente en la aplicación EDGE.

**ACTION:** Hagan clic en Atrás para volver a la pestaña Energía. Desplacen el cursor sobre Costo incremental y Amortización en años.

* La principal característica que distingue a EDGE es su poderosa herramienta de planificación financiera, que calcula el retorno de la inversión de sus intervenciones ecológicas, lo que les permite ver qué tiempo lleva recuperar los costos de capital adicionales antes de comenzar a ahorrar dinero que de otra manera no hubiesen tenido.

**ACTION:** Desplácense sobre Reducción en el costo de servicios públicos.

* Para los desarrolladores residenciales, la reducción en el costo de servicios públicos es el valor que se transmite a sus clientes por medio de la construcción ecológica.

**ACTION:** Hagan clic en la pestaña Agua y seleccionen Cabezales de duchas de bajo flujo, Grifos de bajo flujo en los fregaderos de cocina, Grifos de bajo flujo en todos los baños, Inodoros de descarga doble en todos los baños y Sistema de recogida de agua de lluvia.

* Cuando selecciono varias medidas de ahorro de agua, alcanzo ahorros de agua superiores al 20 %.

**ACTION:** Hagan clic en la pestaña Materiales y seleccionen Bloques de concreto celular para paredes exteriores y paredes interiores.

* En la pestaña Materiales, tengo que elegir los materiales para que mi piso, mi techo y mis paredes alcancen una reducción de al menos el 20% en la energía incorporada.

**ACTION:** Haga clic en el menú desplegable Archivo; luego en Descargar PDF.

* Además de compartir su proyecto con su equipo, EDGE les permite descargar un PDF del proyecto.
* Un oficial financiero puede pedirle al propietario del proyecto el PDF que se puede descargar y la certificación y tener la certeza de que el proyecto es sostenible.

**ACTION:** Hagan clic en el sitio web de EDGE, luego en la página Certificar.

* Cuando hago clic en Certificar, luego en México, puedo ver información sobre la certificación adaptada a México, incluida información sobre precios.

**ACTION:** Desplácense hasta la parte inferior de la página Certificar.

* También pueden obtener una vista previa de los proyectos en México que ya recibieron certificación.

**ACTION:** Hagan clic en la página Proyectos.

* O bien, puedo ver todos los proyectos de las distintas partes del mundo donde los clientes presentaron estudios sobre proyectos.

**ACTION:** Hagan clic en cualquier estudio sobre proyectos.

* Seleccionen un estudio sobre un proyecto y podrán ver una breve descripción sobre el proyecto, los ahorros obtenidos y las medidas técnicas seleccionadas.

**ACTION:** Desplacen el cursor sobre la página Expertos, luego elijan “Buscar un experto” en el menú desplegable.

* Para encontrar un experto en EDGE en México, selecciono México, luego me desplazo hacia abajo para ver los profesionales que pueden ayudarme con mi proyecto. Si bien no son necesarios para obtener la certificación, los expertos en EDGE aportan un valor importante a los clientes a través de sus competencias, ideas innovadoras y conocimientos técnicos. Recomendamos que los bancos entablen relaciones estrechas con los expertos en EDGE que pueden desempeñarse como asesores técnicos en los proyectos.

**ACTION:** Desplácense completamente hacia abajo hasta la sección Aspectos técnicos; luego hagan clic en Investigación.

* Mencioné que tenemos una sección técnica sólida en nuestro sitio web, y aquí pueden ver una pequeña vista previa.
* En nuestra sección Investigación, publicamos información como el retorno de la inversión de los edificios ecológicos e inteligencia de mercado específica de los países.

**ACTION:** Hagan clic en la página Historias.

* En la sección Historias de nuestro sitio web, pueden encontrar perfiles más detallados de los clientes de todo el mundo que han adoptado EDGE, desde un hospital financiado por la Primera dama de Ghana hasta un proyecto en Vietnam que ganó el prestigioso Transformational Business Awards de Financial Times.

**SLIDE 21:**

* Analicemos más detenidamente el flujo de trabajo de la certificación EDGE. Los proyectos EDGE reciben una certificación EDGE preliminar en la fase de diseño y una certificación EDGE definitiva en la etapa posterior a la construcción. Un edificio actualmente en construcción puede omitir el proceso preliminar y apuntar directamente a la certificación definitiva.
* Ni bien está emitida la certificación, el cliente puede presentar un estudio sobre un proyecto para que se publique en el sitio web de EDGE, y la cobertura de los medios sociales se proporciona a través de los canales de EDGE. El logotipo de EDGE y las directrices de uso de la marca también se proporcionan para los inversionistas o con fines de promoción de las ventas.

**SLIDE 22:**

* En México pueden elegir entre dos certificadores con diferentes modelos comerciales.
* GBCI, la entidad operacional del Consejo de Construcción Sostenible de los Estados Unidos, que también ofrece la certificación LEED, tiene una escala variable que requiere un auditor independiente con tarifas que se negocian de forma independiente.
* El consorcio de thinkstep-SGS tiene una tarifa plana para los proyectos con una tipología, en la que están incluidas las tarifas de la auditoría y de la certificación.

**SECCIÓN IV: MEJORES PRÁCTICAS**

**SLIDE 23:**

* Ahora que hemos establecido una definición de edificio ecológico, y el interés comercial de la inversión en edificios ecológicos, veamos las tres categorías principales de financiamiento: financiamiento para la construcción ecológica, hipotecas “ecológicas” y productos del mercado de capital.
* En el caso del financiamiento para la construcción ecológica, se hace hincapié, naturalmente, en los desarrolladores. Lo que los desarrolladores precisan es estar informados sobre los beneficios de los edificios ecológicos y la capacidad técnica para crearlos.
* Desde la perspectiva del banco, pueden incentivar la adopción de las prácticas ecológicas al ofrecer una calificación de menor riesgo para los edificios ecológicos, que no se convertirán en activos devaluados cuando se incrementen las políticas sobre el clima.
* Para comenzar, pueden recompensar a los desarrolladores ahora por la adopción ecológica ofreciéndoles una tasa de financiamiento con descuento, aunque sea pequeña, que analizaremos juntos en nuestros estudios de casos.
* Las hipotecas “ecológicas” les permiten realizar ventas cruzadas con el financiamiento para la construcción. Pueden trabajar con el mismo desarrollador y financiar la misma propiedad dos veces. Los desarrolladores pueden hacer que los compradores de viviendas se acerquen a sus bancos por las hipotecas, con una verificación proporcionada a través de una copia de la certificación EDGE.
* Para los compradores de viviendas, una vivienda ecológica puede ser un poco más costosa que una construcción común. Pueden aumentar su coeficiente de préstamo permitido y hacer que los compradores de viviendas reúnan los requisitos, ya que los ahorros en los servicios públicos pueden destinarse al pago de un préstamo más grande.
* Una de las formas de hacer esto es incluir los ahorros en las facturas de servicios públicos en ingresos disponibles y ajustar la relación de deuda a ingreso para los compradores de viviendas.
* En los mercados de capital, pueden emitir un bono verde para financiar una nueva cartera de edificios ecológicos. Una vez que tengan una existencia de edificios certificados, podrán titulizarlos como garantía, ya que la certificación ecológica proporciona la misma norma que permitirá la titulización.
* También pueden presentar productos nuevos, como arrendamiento ecológico o fideicomisos de inversión en bienes raíces.

**SLIDE 24:**

* Veamos algunas de las mejores prácticas para lanzar un programa de inversión en edificios ecológicos.
* Cuando hablamos de financiamiento para la construcción ecológica, se deben incluir criterios ecológicos en el convenio de préstamo con los clientes.
* Podrían considerar ofrecer financiamiento convencional al comienzo de un convenio de préstamo y exigir un plazo específico, como un periodo de tres meses, durante el cual se debe certificar el proyecto. En ese momento, se proporcionaría el financiamiento ecológico. Este es el modelo que utiliza Bancolombia, que analizaremos con más detalle en breve.
* La certificación EDGE demuestra que está comprobado que el proyecto también es sostenible para las hipotecas “ecológicas”. EDGE disminuye sus costos de transacción ya que los oficiales de préstamos no necesitan comprobar la aplicación de las medidas técnicas.
* Finalmente, si trabajan con IFC o con otros inversionistas internacionales, tendrán que informar sus impactos, lo cual pueden hacer fácilmente a través de EDGE, tanto a nivel del proyecto individual como de la cartera.

**SLIDE 25:**

* Anteriormente, mencioné que les recomendamos generar una relación estrecha con un equipo de expertos en EDGE dedicados. Son asesores técnicos que recibieron capacitación y acreditación de IFC y forman parte de nuestra comunidad mundial de profesionales de la construcción ecológica.
* Nuestra experiencia muestra que la mejor práctica es que ustedes contraten a los expertos en EDGE y los incorporen dentro del proceso.
* Como los expertos en EDGE proporcionan capacitación a sus clientes, esto garantizará un control de calidad en su cartera.
* Los expertos en EDGE también garantizan que el cumplimiento de la certificación se realice dentro del plazo acordado en su convenio de préstamo.
* Existen varios niveles posibles de asesoramiento técnico, algunos son gratuitos, y otros requieren determinada inversión de su parte.
* Los expertos en EDGE pueden ofrecer servicios básicos o avanzados para los desarrolladores. IFC también puede proporcionar capacitación a los directores de inversiones del banco. También pueden optar por un acuerdo de servicios de asesoramiento integral con IFC.

**SECCIÓN V: ESTUDIOS DE CASOS**

**Slide 26:**

* Analicemos algunos estudios de casos para ver de qué manera otros bancos lanzaron sus programas de inversión en edificios ecológicos.
* Primero, tenemos un estudio de caso de Rumania, donde el consejo de construcción sostenible local trabajó con el banco Raffeisen para crear un producto hipotecario ecológico.
* Pueden ver una comparación entre una vivienda que recibió una certificación de rendimiento energético en azul y otra que recibió una certificación en verde. La vivienda ecológica es un poco más costosa para cubrir el costo de las características ecológicas. Para incentivar la adopción, Raffeisen ofrece a los compradores de viviendas una tasa de interés ligeramente preferencial.
* El comprador de una vivienda le paga al banco una hipoteca más alta (592 euros en comparación con 561 euros), pero el costo total de propiedad es más bajo debido a las facturas de servicios públicos. El costo total de los compradores de viviendas ecológicas es de 37 euros menos (625 euros en comparación con 662 euros). Es una situación beneficiosa tanto para el banco como para los compradores de viviendas.

**SLIDE 27:**

* Esta diapositiva es una versión más generalizada del mismo ejemplo. Aquí, pueden ver la escala de la hipoteca “ecológica” en comparación con una hipoteca estándar, y qué beneficios obtienen el comprador de la vivienda y el banco.
* Los beneficios se obtienen incluso en condiciones completamente comerciales (con la misma tasa de interés y el mismo plazo para los ejemplos estándar y ecológico).
* Es otra situación que beneficia a todos, con un panorama total más bajo para el prestatario e ingresos más altos para el banco.

**SLIDE 28:**

* Para su programa de hipotecas “ecológicas”, Banco Promerica se asoció con FMO para crear una instalación de almacenamiento para incentivar la creación de viviendas ecológicas en el mercado de Costa Rica.
* Promerica impulsó a los desarrolladores a diseñar activos ecológicos, luego creó un producto hipotecario ecológico para financiar esos activos, que están respaldados por los fondos de un bono verde.
* Pueden ver un círculo virtuoso, en el que un producto respalda a otro.
* Banco Promerica también ofrece una tasa de financiamiento para la construcción del 8,75 % en comparación con una tasa normal del 9,25 %, con el apoyo de la instalación de almacenamiento del banco multilateral.

**SLIDE 29:**

* Banco Pichincha en Ecuador ofrece la certificación EDGE gratuita para su primer grupo de proyectos.
* También ofrece capacitación gratuita a los desarrolladores y a los expertos en EDGE internos que se desempeñan como asesores técnicos en los proyectos.

**SLIDE 30:**

* Davivienda en Colombia ofrece una tasa de financiamiento para la construcción ecológica y una oferta promocional de certificación EDGE gratuita. Esto fue importante para el banco a fin de competir con el ingreso temprano de Bancolombia al mercado del financiamiento ecológico.

**Slide 31:**

* Otro estudio de caso es el de Bancolombia, que utilizó los fondos de los bonos verdes además de sus propios recursos para el financiamiento para la construcción ecológica y las hipotecas “ecológicas”.
* El banco fue el primero en el mercado colombiano en emitir un bono verde con IFC como única inversionista, con los fondos reservados para los edificios ecológicos. Su segundo bono se emitió sin el respaldo de IFC, y tuvo una demanda 2,8 veces superior a la oferta con 72 inversionistas nacionales participantes. Bancolombia predice que la demanda de inversiones podría ser entre 10 a 12 veces mayor que el tamaño original del bono.
* Bancolombia se reunió con 300 de sus desarrolladores durante 17 eventos promocionales que comercializó ampliamente.
* El banco ofrece una generosa tasa de financiamiento de hasta un 2 % menos que las tasas del mercado convencional para el financiamiento para la construcción y 65 puntos básicos menos para las hipotecas “ecológicas”.

**SLIDE 32:**

* También agradecemos a nuestros donantes que han hecho posible el trabajo de EDGE y de IFC en los edificios ecológicos. Estos Gobiernos e instituciones son la razón por la que podemos ofrecer la aplicación de software EDGE de forma gratuita, así como nuestras actividades de concientización y promocionales.

**SLIDE 33:**

* Gracias nuevamente por acompañarnos hoy.
* Agradecemos su interés en EDGE y esperamos que nos acompañen en la transformación del mercado de la construcción en México.