 **TALLER DE DESCUBRIMIENTO DE EDGE**

**Para Desarrolladores inmobiliarios – Agenda y Guión**

#### Guión

**SECCIÓN I: INTRODUCCIÓN**

**SLIDE 1:**

* Bienvenidos al TALLER DE DESCUBRIMIENTO DE EDGE para desarrolladores inmobiliarios. Gracias por acompañarnos hoy.
* Soy…

**SLIDE 2:**

* Nuestro taller de hoy cubrirá los siguientes temas:

1. Compresión de la justificación comercial de los edificios ecológicos
2. Definición de un edificio ecológico.
3. Resumen de los beneficios de los edificios ecológicos para todas las personas
4. Evaluación del progreso de los edificios ecológicos en México.
5. Considerando cómo el EDGE de IFC responde a sus necesidades
6. Demostración grupal del software EDGE.
7. Revisión del flujo de trabajo de la certificación EDGE
8. Análisis de estudios de caso de desarrolladores que han certificado sus carteras con EDGE

* Antes de que comencemos, presentaré a IFC y describiré cuál es nuestra función.
* IFC es miembro del Grupo Banco Mundial.
* IFC trabaja 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.
* La estrategia compuesta por cuatro partes de IFC 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 su 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. IFC cree en el interés comercial que despiertan los edificios ecológicos y en el beneficio que representan para todos.

**SECCIÓN II: DEFINICIÓN DE EDIFICIO**

**SLIDE 4:**

* 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 5:**

* Resumamos las ventajas de un programa de inversión en edificios ecológicos para los desarrolladores, los bancos y los compradores de viviendas.
* Se posicionarán como precursores en el mercado, con un impulso de comercialización y comunicaciones respaldado por IFC. A través de EDGE, pueden asociar su marca con el Grupo Banco Mundial.
* Esta diferenciación puede ocasionar precios más altos o ventas más rápidas, especialmente en un mercado abarrotado.
* Ustedes pueden beneficiarse del 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 sofisticado software EDGE, que se puede usar de forma gratuita.
* Al incorporar EDGE en una etapa inicial del diseño de su proyecto, pueden mantener los costos bajos. Muchos de los clientes de IFC nos cuentan que el hecho de cumplir la norma EDGE no les significó ningún costo adicional.
* 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 6:**

* Existe una oportunidad de liderazgo para los desarrolladores que optan por la certificación ecológica de sus edificios, tanto a nivel mundial como 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. Gracias a ustedes, México es un líder ecológico mundial, que se clasifica como el séptimo país del mundo que cuenta con proyectos con certificación LEED, con un total de 16 millones de metros cuadrados construidos.
* Esto se debe a la fe que tienen los desarrolladores, como ustedes, en los edificios ecológicos y a los sólidos programas locales, con un consejo de construcción sostenible 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 brinda la oportunidad de obtener una ventaja competitiva y de lograr la diferenciación de las propiedades como ecológicas, especialmente en el sector residencial. 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 7:**

* Se está generando un impulso para la certificación EDGE en México.
* Los primeros usuarios, como Vinte, FINSA y Grupo Posadas, han registrado o certificado 243 900 metros cuadrados.
* Hay más de 1500 proyectos cargados en EDGE, lo que consideraríamos una “primera cartera”.
* De estos proyectos, 22 están buscando activamente financiamiento ecológico.
* Estamos interactuando más con el mercado a través de nuestra asistencia al evento Real Estate Show de la Asociación de Desarrolladores Inmobiliarios (ADI) esta semana y, de nuevo, en GreenBuild México en junio.

**SECCIÓN III: DEMOSTRACIÓN DEL SOFTWARE EDGE**

**SLIDE 8:**

* Ahora quizás se pregunten: ¿cómo pueden elegir las opciones más rentables para diseñar un edificio ecológico? ¿Y cómo sus clientes, ya sean propietarios 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 enfrentan los mercados emergentes y garantizar que los desarrolladores obtengan una ventaja competitiva por su compromiso con la construcción de edificios de alto rendimiento que tienen un bajo impacto en el medio ambiente.

**SLIDE 9:**

* 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 10:**

* 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 11:**

* 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 12:**

* 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 13:**

* 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 14:**

* 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. Aquellos que tienen grandes aspiraciones pueden obtener el estado “EDGE Advanced” para sus proyectos, que requiere ahorros de energía del 40 % o más.
* 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.
* Los inversionistas no necesitan 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”.

**Slide 15:**

* 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 16:**

* 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 es mucho más rápido, más rentable y más simple que otros sistemas internacionales de certificación basados en el cumplimiento de normas.
* EDGE pone la certificación ecológica al alcance de todos y les aporta prestigio internacional a los proyectos certificados mediante su asociación con la marca Grupo Banco Mundial, lo cual genera valor para ustedes y sus clientes.

**SLIDE 17:**

* 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:** Hagan clic en el menú en la esquina superior izquierda para encontrar las diferentes 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 X; luego, hagan clic en los tres puntos en la esquina superior derecha de esta medida para 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 el botón X 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 la Evaluación de EDGE.

* Además de compartir su proyecto con su equipo, EDGE les permite descargar un PDF del proyecto.

**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 18:**

* 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 19:**

* 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 V: ESTUDIOS DE CASOS**

**Slide 20:**

* Analicemos algunos estudios de casos para ver de qué manera otros desarrolladores lanzaron sus programas de inversión en edificios ecológicos.
* En primer lugar, tenemos un estudio de caso de FICADE, el desarrollador de Revolución 757, un proyecto ubicado aquí, en la ciudad de México, que incorporó en el mercado 168 viviendas con certificación EDGE para residentes con conciencia ecológica.
* Entre las características ecológicas, se incluyen los dispositivos de protección solar externos, las calderas de agua caliente de alta eficiencia y los cabezales de ducha de bajo flujo.
* Los apartamentos están hechos con bloques de arcilla en forma de panal a fin de reducir la energía utilizada en la fabricación de los materiales de construcción.
* El concepto cumple con la ambición de FICADE de ofrecer a sus clientes propiedades ecológicas, con un diseño urbano sofisticado.

**SLIDE 21:**

* Vinte, se ha comprometido a obtener la certificación EDGE para casi 4000 viviendas.
* Entre las características ecológicas, se incluyen una menor relación ventana-pared, tecnologías solares y sistemas de recolección de agua de lluvia.
* Las viviendas están hechas de bloques de concreto huecos de peso mediano que tienen un menor impacto ambiental en comparación con los bloques tradicionales.
* Según expresó Tobías Contreras, director de Sostenibilidad de Vinte: “Nuestro objetivo es seguir mejorando nuestro producto y crear grandes comunidades. Real Granada marca constituye, para nosotros y para el mercado inmobiliario mexicano, un hito en la transición hacia una vivienda más eficiente desde la perspectiva ambiental”.

**SLIDE 22:**

* Como parte de Villas del Fresno, el proyecto desarrollado por Casas Krea, se construirán en Melchor Ocampo cerca de 2000 residencias ecológicas que contarán con la certificación EDGE.
* Entre las características ecológicas, se incluyen colectores solares de agua caliente, iluminación que ahorra energía y grifos de bajo flujo.
* Debido a que las facturas de servicios públicos son más bajas, el periodo de amortización es inferior a dos años. Este es el valor que Casas Krea transmite a sus clientes mediante la construcción ecológica.
* De esta manera, Casas Krea demuestra su compromiso con el desarrollo sostenible.

**SLIDE 23:**

**[CUSTOMIZE SUCH AS THE FOLLOWING]:**

* Sabemos que [X] tiene como objetivo lograr un crecimiento rentable y, al mismo tiempo, crear valor para sus accionistas y clientes. Para [X], además de la rentabilidad, la transformación y la internacionalización son pilares fundamentales. Esperamos que EDGE ayude a respaldar los tres pilares de [X] y sus clientes, y sea un instrumento esencial para respaldar la relación de inversión que ustedes tienen. Cito un fragmento de su filosofía sobre la responsabilidad social empresarial, donde dice que su objetivo es “anticiparnos y cuidar el medio ambiente y la sociedad a través del desempeño responsable de la actividad comercial en todas las regiones donde opera el banco”.

**SLIDE 24:**

* También agradecemos a los donantes de IFC 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 IFC puede ofrecer la aplicación de software EDGE de forma gratuita, así como nuestras actividades de concientización y promocionales.

**SLIDE 25:**

* Gracias nuevamente por acompañarnos hoy.
* Agradecemos su interés y esperamos que decidan adoptar la certificación EDGE para sus futuros proyectos.