

# IFC promueve la construcción de vivienda

Ciudad de México  
7 de Septiembre de 2011



# Contenido

Construcción sustentable y las emisiones de CO2 a nivel global

Que es construcción sustentable para IFC  
Prioridad de trabajo - Emisiones de CO2 en el mundo

IFC: Estrategia y oportunidades de trabajo

Enfoque en México  
Oportunidades en inversión y asesoría

Modelos de financiación - Financiación subsidiada

Que es financiación subsidiada?  
Objetivo, estructura, principios y requisitos

Casos exitosos

Financiación subsidiada y otros modelos de financiación

# Qué es construcción sustentable para IFC?



*Una construcción sustentable es aquella que implementa medidas para aumentar la eficiencia con la cual la edificación usa los recursos tales como energía, agua y materiales de construcción, y que a la vez proporciona un ambiente interior saludable para sus ocupantes y reduce el impacto de la edificación en el ambiente.*

Aunque hablar de inversión en eficiencia energética es sólo una parte de la variedad de inversión que se necesita para cambiar a construcción sustentable, este es un componente primordial.

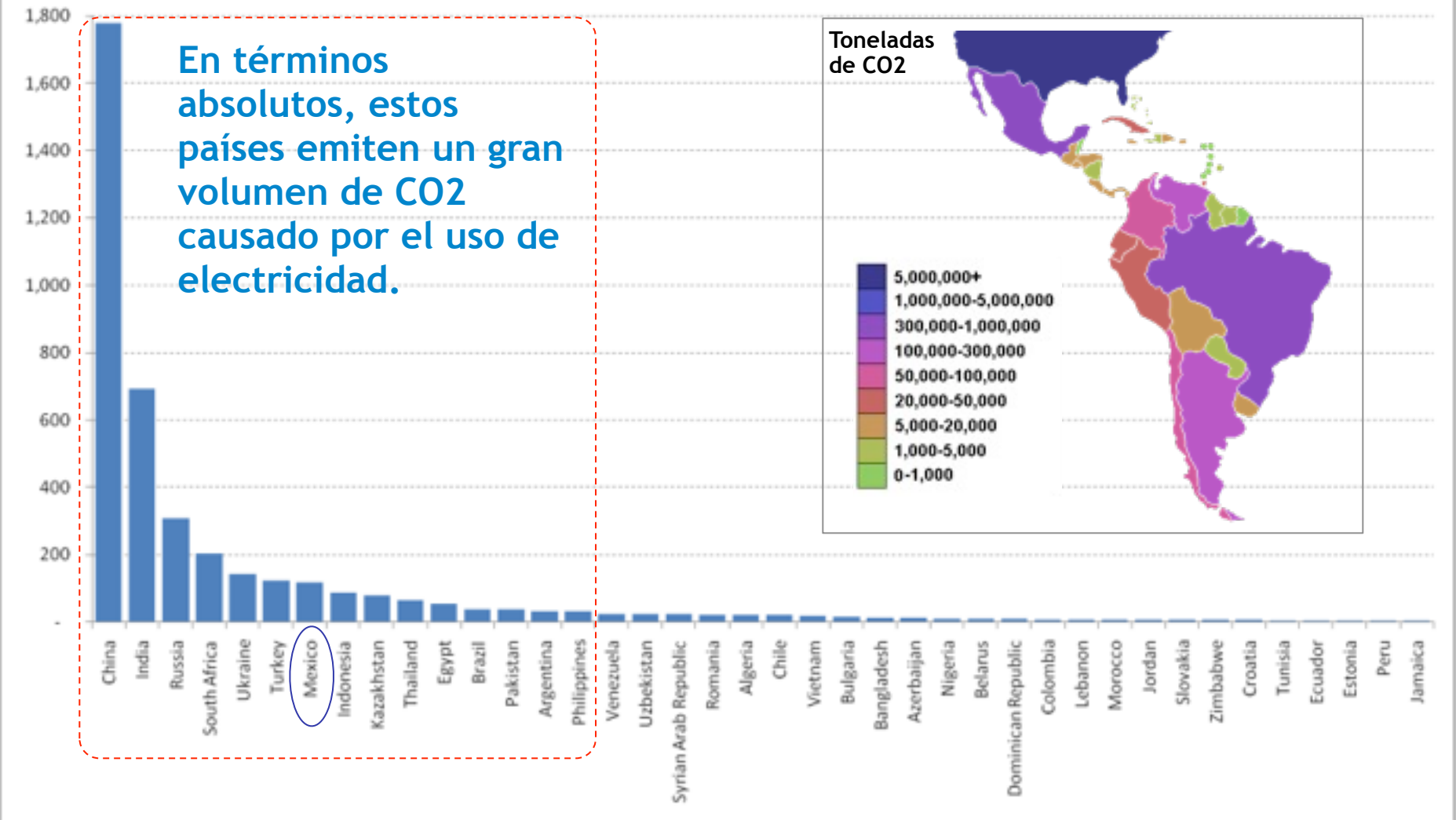
En comparación con las construcciones tradicionales, las construcciones sustentables incluyen las siguientes medidas de eficiencia energética\*:

Auto generación de energía limpia

Minimización de pérdida de energía

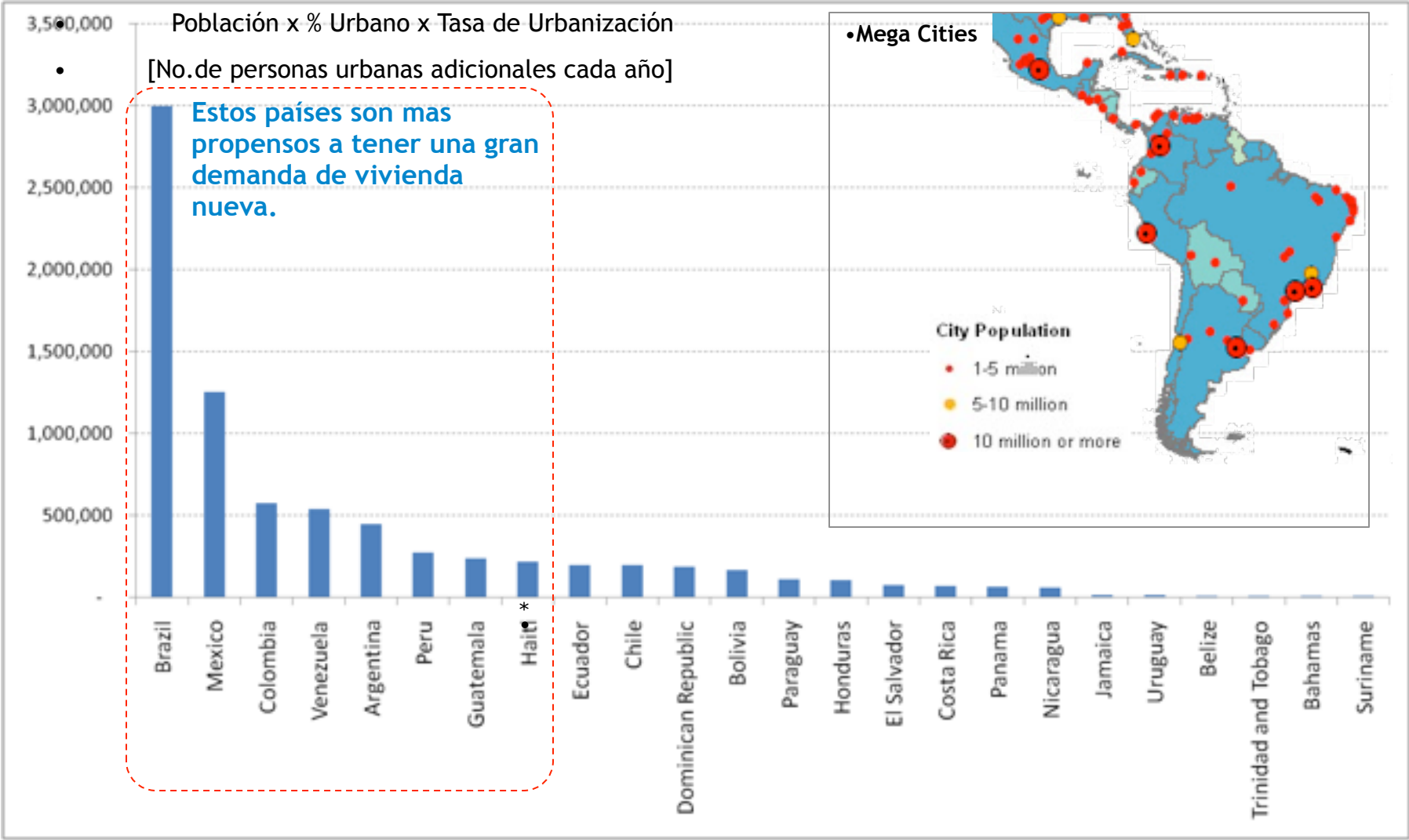
Equipo y maquinaria eficiente energéticamente

# Países que generan polución por uso de electricidad\*



\* Por que electricidad??: En las edificaciones la mayor cantidad de energía se usa en forma de electricidad. Típicamente 20-40% de la electricidad generada en un país es usada en el sector de la construcción. Notar que el consumo de electricidad de Brasil es mas alto , sin embargo las emisiones totales son mas reducidas debido a las hidroeléctricas.

# •Donde está el mayor crecimiento de la población urbana?



• \* Los números no reflejan la demanda real de vivienda en Haití, pues la data usada es anterior al terremoto.

# Estrategia global de IFC y las oportunidades en México

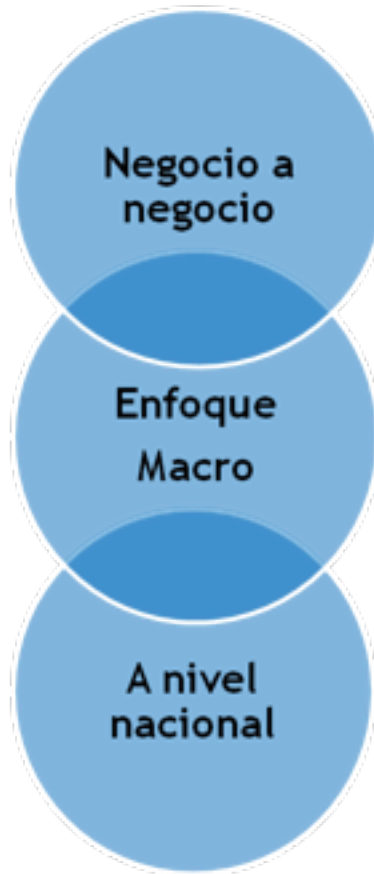
Sector	A través de :	Por que México?
Manufactura	Inversión y asesoría en el sector manufacturero de materiales y tecnología de construcción sustentable	Mercado significativo
EE para edificios existentes	Asesoría y expansión de inversión a través de diferentes canales tales como: Compañías de servicios de Energía - ESCOs, financiación a proveedores de productos de actualización de EE, contratos de manejo de EE	Alto potencial de ahorro de energía y amplia existencia de edificaciones
Vivienda de interés social sustentable	A través de asesoría y modelos financiamiento directo de largo plazo para constructores o mecanismos indirectos tales como “hipotecas verdes” a través de instituciones financieras locales.	Gran crecimiento urbano

# IFC y sus productos para promover la construcción sustentable

## Financiamiento

- Deuda, inversión en capital en construcciones (*ej. Vinte*)
- **Financiación subsidiada**
- Líneas de crédito - proyectos de producción más limpia
- Inversión en material & tecnologías (*ej. China Glass*)

- Bancos (*ej. CHUEE*)
- ESCOs (*ej. Optima*)
- Leasing (*ej. Water Capital*)
- Fondos de propiedad (*ej. Actis ARE Fund*)
- Hipotecas verdes?



## Asesoría

- Auditorías
  - Asistencia técnica (*Guías, apoyo en diseño, benchmarking*)
- Estándares voluntarios de Construcción Sustentable (*ej. Lebanon*)
  - Estudios sectoriales (*ej. Vivienda interés social India*)
  - Asistencia técnica a Instituciones financieras
- Apoyo para desarrollo de políticas y regulaciones (*ej. Indonesia & Colombia*)

## •Financiación subsidiada

Qué es?

- **Productos de inversión** (préstamos, garantías, capital) a condiciones mas favorables que las del mercado

Objetivo

- IFC usa financiación subsidiada para **hacer frente a las barreras del mercado** (ej. Riesgos reales o de percepción, costos de entrada temprana), para **catalizar inversiones** que de otra forma no se llevarían a cabo, para promover la **transformación del mercado** hacia mercados sustentables

Estructura

- Generalmente concedidos a través de **tasas, plazos, seniority o seguridad (o combinado)**; pueden ser productos en forma de deuda, garantías, inversiones en capital y cuasi-capital. El producto es flexible para responder a las necesidades del proyecto.

## •Financiación subsidiada

### Principios de la financiación subsidiada

- “*Subsidio mínimo*”, del tamaño y costo necesario para llenar el vacío del mercado pero no para sobre-subsidiar (referenciado con lo que el mercado puede tolerar), para permitir mayores probabilidades de sustentabilidad y transformación del mercado.
- “*Evitar la distorsión y el desplazamiento*”: La financiación subsidiada no debe desplazar la financiación comercial que haya disponible
- Maximizar “*apalancamiento*” del sector privado
- “*Sustentabilidad financiera*” en el largo plazo una vez ya no esté disponible la financiación subsidiada

### Requerimientos específicos

- Debe ser implementada junto con una financiación de IFC
- Debe monitorear emisiones de GEI y otros indicadores de desarrollo

# Qué significa subsidiado?



Ejemplos de productos tiene fines ilustrativos; estructuras y condiciones no establecidos. Las necesidades de cada negocio dependen de varios factores (ej: mercado, sector, barreras/fallas del mercado, etc.)

# Minimización de pérdida de energía

### Definición

Uso de energía mas eficiente a través de la eliminación de pérdida

### Elegibilidad & Indicadores

Reducción de consumo anual de energía de por lo menos 15% por unidad de uso productivo

### Ejemplo

Recuperación de calor residual, intercambiadores de calor, variadores de velocidad, aislamiento, sistema de vapor y aire comprimido, controles automáticos para el manejo del consumo, etc.

# Equipo y maquinaria eficiente energéticamente

Definición	Elegibilidad & Indicadores	Ejemplo
Actualización o inversión en equipos y maquinaria nueva que resulte en un uso de la energía mas eficiente	Reducción del consumo anual de energía de por lo menos 15% por unidad de uso productivo	Iluminación eficiente, aire acondicionado, refrigeración, líneas de producción y maquinaria industrial eficiente, motores eléctricos de alta eficiencia, sistemas de aire comprimido, etc.



# Instalaciones sostenibles

### Definición

Construcción de nuevas instalaciones

### Elegibilidad & Indicadores

Aplicación de estándares locales o internacionales para diseño y construcción sostenible.

### Ejemplo

Diseño y construcción de edificaciones

# Productos de Financiación Subsidiada

## Productos de Asesoría

- Financiación de Energía Sustentable
- Energía limpia
- Eficiencia de Recursos
- Inversión sostenible e inclusiva
- Inversión estratégica de comunidad (relacionada con proyectos de energía renovable)
- Sociedades público-privadas (energía renovable o eficiencia energética)

## Productos de Inversión

- Deuda
  - Tasa subsidiada
  - Plazos extendidos
  - Subordinados/Mezzanine
  - Convertibles
  - Esquemas de incentivo por desempeño
- Garantías
  - Primeras pérdidas
  - Garantía parcial
- Capital y cuasi-capital
  - Tasa y condiciones subsidiadas posibles según el caso

# Casos exitosos en México

## Vinte

**Compañía:** Constructor de vivienda con diseños de casas sustentables y de bajo costo como parte integral de su modelo de negocio.

Viviendas con calentador de agua solar y contadores inteligentes.

**IFC-Financiación:** Emisión de deuda de US\$23.4m de 3-5 años para financiar requerimientos de capital de trabajo para la construcción de viviendas de interés social.

**Importancia:** Primera inversión directa de IFC en una compañía de construcción de vivienda sustentable



## Parque eólico en México

**Financiación subsidiada** para el desarrollo de una planta de energía eólica de 67.5MW en México, la cual se estructuró de la siguiente forma:

- \$24M IFC crédito senior
- \$15M crédito subsidiado - condiciones:
  - Subordinado** para mantener un perfil de riesgo similar para los inversionistas senior
  - Mecanismos de diferido** con un aumento de tasa si se activa el aplazamiento
  - Precio subsidiado** para compensar algunos de los costos de entrada temprana



## Optima Energía

**Compañía:** de servicios de Energía [ESCO] que provee servicios de energía y agua principalmente a hoteles.

Optima inicia contratos basados en el desempeño de los clientes con lo cual los ahorros en el costo de energía de los proyectos se usa para pagar las inversiones de capital

**IFC-Financiación:** Crédito de US\$10m para apoyar 6 proyectos de EE.

**Importancia:** Primera inversión directa de IFC en una ESCO en LAC; vehículo de financiación para apoyar proyectos de EE.



# Casos exitosos en México

## Artha Capital

**Compañía:** Artha Capital es un fondo inmobiliario mexicano dedicado a comprar y desarrollar tierras para realizar proyectos de vivienda de bajo costo, comercio minorista, industria y turismo en México. Artha financia inversiones en terrenos e infraestructura básica para la realización de proyectos de urbanización sostenible.

**IFC-Financiación:** Capital - US\$25 millones para invertir en proyectos inmobiliarios y crear comunidades urbanizadas con estándares de construcción sostenibles.

**Importancia:** Inversión que ayudará con la Construcción de alrededor de 60.000 nuevos hogares, creación de empleo, y estimular el crecimiento económico en comunidades locales.



## SOLIDA

**Compañía:** Sólida es una subsidiaria de propiedad de Banorte. Una de sus áreas de operación se centra en generar proyectos de inversión con grandes desarrolladores de vivienda de bajos ingresos.

**IFC-Financiación:** Capital - US\$50 para coinvertir junto a Solida capital preferente en proyectos de vivienda de bajos ingresos.

**Importancia:** Esta inversión ayudará a disminuir el déficit actual de vivienda en México mediante el apoyo a la construcción de casi 100.000 unidades de bajos ingresos en todo el país, así como la infraestructura básica requerida.



# Casos exitosos en el resto del mundo

## Compañías de Leasing en Turquía

**IFC-Financiación:** Financiación subsidiada para financiar pequeños leasings amigables con el ambiente para actualizar o reemplazar equipos/sistemas y promover proyectos pequeños de energía renovable estructurados de la siguiente forma:

- Líneas de crédito de IFC por \$60M para dos compañías de leasing
- Líneas de crédito subsidiadas por \$15M pari passu in seniority, seguridad, plazos, a una **taza subsidiada fija**



## First Jamaica, Jamaica

**Compañía:** Constructor de propiedades residenciales y comerciales en Kingston, de las cuales aun es propietario y gerencia.

Actualmente esta considerando el desarrollo de otros proyectos y la remodelación de propiedades existentes. IFC esta apoyando en la selección de consultores en energía para mejorar la eficiencia energética de un proyecto.

**IFC-Financiación:** Crédito corporativo por \$25m.

**Importancia:** Oportunidad para demostrar el potencial de financiación para remodelaciones que promuevan la eficiencia energética.



Gracias.