



**PROPUESTA DE
CERTIFICACIÓN Y FINANCIAMIENTO
DESARROLLOS DE VIVIENDAS SUSTENTABLES EN
MEXICO DE VINTE**

Publicada: 8 de noviembre de 2024

ÍNDICE

RESUMEN EJECUTIVO	1
1. OBJETIVO DEL PROYECTO Y RESULTADOS PREVISTOS	3
2. ELEGIBILIDAD	3
2.1. Tipo de proyecto	3
2.2. Ubicación del proyecto	3
2.3. Promotor del Proyecto y autoridad legal.....	4
3. CRITERIOS DE CERTIFICACIÓN	5
3.1. Criterios técnicos	5
3.1.1. Perfil general de la comunidad.....	5
3.1.2. Alcance del Proyecto	7
3.1.3 Factibilidad técnica	7
3.1.4. Requisitos en materia de propiedad y derechos de vía	10
3.1.5. Etapas clave del proyecto.....	10
3.2. Criterios ambientales	11
3.2.1. Efectos/impactos al medio ambiente y a la salud	11
A. Condiciones existentes	11
B. Impactos del proyecto.....	13
C. Impactos transfronterizos.....	15
3.2.2. Cumplimiento con leyes y reglamentos aplicables en materia ambiental ...	15
A. Autorización ambiental	16
B. Medidas de mitigación	16
C. Tareas y autorizaciones ambientales pendientes.....	17
3.2.3. Resultados del análisis ambiental y social (AyS).....	17
A. Categoría de riesgo AyS del Proyecto	17
B. Conclusiones de la debida Diligencia AyS.....	17
C. Resumen de las medidas de mitigación propuestas.....	17
3.3 Criterios financieros	17
4. ACCESO PÚBLICO A INFORMACIÓN	18
4.1. Consulta pública	18
4.2. Actividades de difusión	18

RESUMEN EJECUTIVO

DESARROLLOS DE VIVIENDAS SUSTENTABLES EN MEXICO DE VINTE

Resumen del Proyecto

Nombre del Proyecto:	Desarrollos de Viviendas Sustentables en Mexico de Vinte (el "Proyecto").
Tipo de proyecto (Sector):	Edificios sostenibles.
Objetivo:	Proveer financiamiento a través de la emisión de un bono sustentable por parte de Vinte Viviendas Integrales S.A.B. de C.V. ("Vinte") para la construcción de viviendas eficientes y sustentables en la región fronteriza norte de México. Las viviendas se desarrollarán conforme al Marco de Referencia de Bonos Sustentables Vinte para Inversiones de NADBank (el "Marco BSV") incorporarán medidas para fomentar el ahorro de energía y agua con el fin de lograr la Certificación de Excelencia en Diseño para Mayores Eficiencias como mínimo (EDGE, por sus siglas en inglés). ¹
Resultados previstos:	Se espera que el Proyecto genere beneficios para la salud humana y el medio ambiente relacionados con los siguientes resultados en comparación con un escenario de línea base: ² <ul style="list-style-type: none">i) Ahorro de agua (m³/año): Ahorro de al menos 20% en el uso de agua.ii) Ahorro de energía (MWh/año): Ahorro de al menos 20% en el uso de energía.iii) Ahorro de CO₂ incorporado (toneladas métricas): Ahorro de al menos 20% en el carbono incorporado en materiales de construcción.

¹ EDGE es un sistema de certificación verde desarrollado por la Corporación Financiera Internacional (IFC, por sus siglas en inglés) y enfocado en lograr que los edificios residenciales y comerciales sean más eficientes en términos del uso de los recursos.

² Los parámetros de la línea de base correspondientes a la eficiencia energética, de agua y materiales son proporcionados por las herramientas de EDGE y se basan en información procedente de prácticas típicas de construcción, así como los códigos de edificación locales y nacionales, principalmente considerando los estándares mínimos de construcción y productos disponibles en el mercado.

PROYECTO DE DOCUMENTO DEL CONSEJO BD 2024-##
PROPUESTA DE CERTIFICACIÓN Y FINANCIAMIENTO
VINTE VIVIENDAS SUSTENTABLES

Población a beneficiar:	2,400 habitantes. ³
Promotor:	Vinte. ⁴
Acreditado:	Vinte.
Lender:	North American Development Bank (“NADBank”).
Monto del crédito NADBank:	El equivalente en pesos mexicanos de hasta US\$40.0 millones de dólares.

³ La población beneficiada puede variar de acuerdo con el número de viviendas a construir, cuyo valor se ve influido por varios factores. Por ejemplo, esta población estimada se calcula con base en: (i) el crédito del NADBank (el equivalente en pesos mexicanos de hasta \$40 millones de dólares) que financiará hasta el 85% del costo de una vivienda sustentable; (ii) el valor promedio de una vivienda sustentable reportado por Vinte, igual a \$1.15 millones de pesos (Fuente: Vinte, Reporte Anual 2023. <https://vinte.com/es/reportes-anuales/>), o aproximadamente \$65,000 dólares a base de la tasa de cambio promedio del año 2023 de \$17.74 pesos por dólar; y (iii) la ocupación promedio de una vivienda en los estados fronterizos mexicanos igual a 3.3 personas/vivienda (Fuente: <https://www.inegi.org.mx/app/areasgeograficas/#collapse-Indicadores>).

⁴ En julio 2024 los accionistas de Vinte aprobaron la adquisición de Servicios Corporativos Javer, S.A.B. de C.V. (“Javer”). La compra de Javer está prevista para el cuarto trimestre de 2024, sujeto a las autorizaciones regulatorias necesarias, y resultará en una reestructuración societaria de Vinte.

PROPUESTA DE CERTIFICACIÓN Y FINANCIAMIENTO

DESARROLLOS DE VIVIENDAS SUSTENTABLES EN MEXICO DE VINTE

1. OBJETIVO DEL PROYECTO Y RESULTADOS PREVISTOS

El Proyecto propuesto consiste en otorgar un crédito en forma de una colocación privada de deuda a Vinte Viviendas Integrales S.A.B. de C.V. (“Vinte” o el “Promotor”). El Promotor del Proyecto, a través de la emisión de un bono bajo su Marco de Referencia de Bonos Sustentables Vinte para Inversiones de NADBank (el “Marco BSV”), fondeará la construcción de aproximadamente 720 viviendas eficientes dentro de la franja de 300 kilómetros de la frontera norte de México. Los desarrollos habitacionales del Proyecto propuesto alcanzarán como mínimo la certificación EDGE con una reducción anual del 20% en el consumo de energía, una reducción anual del 20% en el uso de agua y una reducción del 20% en el carbono incorporado en los materiales de construcción.⁵ Los beneficios se generarán al implementar una combinación de medidas de conservación de energía y agua, entre las cuales, se incluyen equipo de iluminación eficiente (LED), lavamanos, regaderas e inodoros eficientes de bajo consumo de agua.

2. ELEGIBILIDAD

2.1. Tipo de proyecto

El Proyecto pertenece a la categoría elegible de edificios sostenibles.

2.2. Ubicación del proyecto

El Proyecto se implementará dentro de algunas de las principales ciudades de los estados fronterizos de México donde el Promotor ha proyectado su portafolio, principalmente en el área metropolitana de Monterrey, Nuevo León y Tijuana, Baja California, como se muestra en la Figura 1.

⁵ Los parámetros de la línea de base correspondientes a eficiencia energética, hídrica y de materiales son proporcionados por las herramientas de EDGE y se basan en información procedente de prácticas de construcción típicas, así como los códigos de edificación locales y nacionales, considerando principalmente los estándares mínimos de construcción y los productos disponibles en el mercado.

Figura 1
MAPA DE UBICACIÓN DEL PROYECTO



2.3. Promotor del Proyecto y autoridad legal

El Promotor del Proyecto y Acreditado del sector privado es Vinte Viviendas Integrales, S.A.B. de C.V. Constituida en 2001, Vinte comenzó operaciones en 2003 y se dedica a desarrollar viviendas sustentables bajo un modelo de negocios inclusivo, que atiende a los sectores de vivienda de interés social, medio y medio alto. Su concepto de comunidades integrales ofrece una mejor conectividad urbana y el uso de tecnologías eficientes para el ahorro de energía y agua. Vinte cuenta con procesos integrales para el desarrollo de viviendas sustentables que incluyen la adquisición de tierra, el diseño, la obtención de autorizaciones, la urbanización,⁶ la construcción y comercialización de viviendas. Vinte ha desarrollado proyectos habitacionales en Nuevo León, Estado de México, Quintana Roo, Querétaro, Hidalgo y Puebla.

⁶ Urbanización se refiere al acondicionamiento y preparación de una porción de terreno para su uso urbano, abriendo calles y dotándolas de luz, pavimento y demás servicios.

3. CRITERIOS DE CERTIFICACIÓN

3.1. Criterios técnicos

3.1.1. Perfil general de la comunidad

Vinte prevé que los desarrollos habitacionales asociados con el Proyecto se construyan en áreas metropolitanas dentro de los estados fronterizos mexicanos, principalmente en las ciudades donde Vinte ha detectado una alta demanda de viviendas sustentables orientadas a clientes de ingresos bajos, medios y medios altos. El Cuadro 1 presenta algunas de las áreas urbanas con sus respectivas poblaciones que conforman el posible mercado para la ejecución del Proyecto.

Cuadro 1
PRINCIPALES ÁREAS URBANAS PARA LA EJECUCIÓN DEL PROYECTO

Ciudad	Población en 2020*	Número de viviendas habitadas*
Tijuana, Baja California	1,922,523	577,011
Área metropolitana de Monterrey, Nuevo León	5,341,177	1,522,975

* Fuente: Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI) de México, 2020.

Viviendas sustentables en México

Con la constante y rápida urbanización que ha tenido lugar en México, la necesidad de garantizar la disponibilidad de viviendas bien construidas y asequibles continúa siendo una prioridad fundamental para el Gobierno de México. Con el fin de atender esta necesidad, México ha promovido la elaboración e implementación de un marco normativo integral para apoyar la edificación sustentable. “La edificación sustentable” se refiere al diseño, la construcción y el funcionamiento eficiente de una vivienda que incorpore tecnologías de ahorro de agua y energía para reducir su huella ambiental y mejorar la resiliencia de las estructuras de viviendas a la volatilidad del cambio climático.

Los primeros esfuerzos del Gobierno de México para fomentar la eficiencia energética en el sector residencial se remontan a 1996, cuando se emitieron las primeras normas oficiales para la eficiencia energética de electrodomésticos en este sector. En 1997, se creó el Fideicomiso para el Ahorro de Energía Eléctrica (FIDE), el cual continuó con las iniciativas anteriores destinadas a reemplazar las bombillas residenciales tradicionales por lámparas de menor consumo energético.

El marco normativo vigente en materia de edificación sustentable, que incluye elementos para reducir el uso de recursos cruciales, se basa en sus predecesores: los programas federales “Hipoteca Verde” y “Ésta es tu Casa”, que se diseñaban para fomentar la

incorporación de tecnologías para el uso eficiente del agua y de la energía.⁷ La Sociedad Hipotecaria Federal (SHF) fue creada en 2001 como un banco de desarrollo mexicano con el fin de apoyar el desarrollo del mercado de financiamiento de viviendas para personas de bajos ingresos a través de créditos para la construcción, compra y remodelación de viviendas.⁸ Además, en 2006 se promulgó la Ley de Vivienda en México, que promueve la construcción de viviendas sustentables y eficientes en términos del uso de energía mediante la incorporación de sistemas de energía renovable y otras tecnologías eficientes.⁹

En 2013, la SHF comenzó a operar programas de vivienda que incorporan estándares tanto de sustentabilidad como de confort que generan ahorros de agua y energía, así como mejoran la calidad de vida de los propietarios. Estos programas incluyen:

- ***ECOCASA***.¹⁰ Este programa se creó en cooperación con el banco de desarrollo alemán Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW). En general, el objetivo del programa es evaluar la eficiencia energética, el ahorro de agua, la huella de carbono de los materiales y el entorno urbano. Dependiendo de las condiciones climáticas del lugar donde se ubica el proyecto propuesto, los beneficios esperados son una reducción de la emisión de dióxido de carbono (CO₂) de al menos un 20% en comparación con el punto de referencia correspondiente. Entre 2013 y 2020, se certificaron más de 72,000 viviendas sustentables. Vinte participó con 84 viviendas en la ciudad de Pachuca, Hidalgo en 2013.
- ***Programa NAMA***.¹¹ El objetivo de este programa fue facilitar la incorporación de pequeñas y medianas empresas (PyMEs) al mercado de la vivienda con bajas emisiones de carbono. La eliminación de las barreras para la inversión y el mejor acceso a fuentes de financiamiento permitió a las PyMEs construir viviendas eficientes que reducen las emisiones de CO₂ en al menos un 20% en comparación con una vivienda de referencia. Al cierre de 2020, se habían financiado más de 5,000 viviendas. Este programa concluyó en 2021.

Los fondos especializados que utilizan los bancos de desarrollo mexicanos para implementar estos programas federales han provenido de organismos internacionales de desarrollo, como el financiamiento de impacto del Banco Interamericano de Desarrollo (BID) y la Corporación Financiera Internacional (IFC, por sus siglas en inglés), y también de algunas emisiones de bonos y fondos de impacto globales.¹²

⁷ Fuente: Vivienda Sustentable en México.

https://www.conavi.gob.mx/images/documentos/sustentabilidad/2b_Vivienda_Sutentable_en_Mexico.pdf

⁸ Fuente: Registro Único de Vivienda. Vinculación de Hipoteca Verde del Infonavit con el Sistema de Evaluación de la Vivienda Verde (Sisevive- Ecocasa).

<http://portal.ruv.org.mx/wp-content/uploads/2019/08/VVINC-Sisevive-Ecocasa2017.pdf>

⁹ Fuente: Gobierno de México, *Ley de Vivienda*. <https://www.gob.mx/conavi/documentos/ley-de-vivienda>

¹⁰ ECOCASA. *Programa de Cooperación Financiera*. <https://www.gob.mx/shf/documentos/ecocasa-programa-de-cooperacion-financiera?state=published>

¹¹ Programa NAMA. El Programa EcoCasa para PyMEs. <https://www.gob.mx/shf/documentos/nama-facility-el-programa-ecocasa-para-pymes#:~:text=Programa%20NAMA%20Facility,medida%20para%20las%20empresas%20PyME>

¹² El financiamiento de impacto tiene como objeto lograr impactos sociales y ambientales positivos y medibles.

Es importante destacar que la constante demanda de viviendas en México también ha alentado la participación de desarrolladores privados. Para ello, algunos participantes del mercado, como Vinte, se han apoyado en diversos mecanismos de financiamiento como la emisión de bonos. Por ejemplo, bajo su Marco de Referencia de Bonos Sustentables Vinte (el “Marco 2018-2023”), emitido en 2018 y actualizado en 2023, Vinte emitió los siguientes bonos para la construcción de vivienda sustentable:

- VINTE 18X, MXP\$800 millones
- VINTE 19X, MXP\$293 millones
- VINTE 19-2X, MXP\$407 millones
- VINTE 20X SDG, MXP\$400 millones
- VINTE 23X SDG, MXP\$1,500 millones.¹³

Los recursos de estos bonos ofrecen una mejor calidad de vida para sus habitantes a través de la inversión en viviendas con tecnologías eficientes para el ahorro de energía y agua, acceso a los servicios de agua y saneamiento y otros servicios tales como accesos controlados a las comunidades, parques equipados, áreas recreativas, conectividad urbana y proximidad a escuelas, centros de salud y estaciones de policía.

De manera similar, para el Proyecto propuesto, Vinte emitirá un bono (el “Bono Sustentable”) por el equivalente en pesos mexicanos de hasta \$40 millones de dólares, siendo el NADBank el comprador y cuyos fondos se utilizarán para la construcción de viviendas sustentables en la franja de jurisdicción del NADBank.

3.1.2. Alcance del Proyecto

El Proyecto propuesto consiste en otorgar recursos financieros para el desarrollo de viviendas sustentables de interés social y a residentes de ingresos, medios y medios altos en los estados de la frontera norte de México. Se estima que los recursos del NADBank apoyarán la construcción de aproximadamente 720 viviendas unifamiliares de acuerdo con el Marco BSV que incluyan como mínimo la certificación EDGE, además de ofrecer acceso a infraestructura urbana y otros servicios esenciales, según corresponda. Vinte se compromete a que, durante la vida del Bono Sustentable, y una vez que se vendan las casas de un desarrollo sustentable financiado por dicho Bono, los recursos obtenidos de estas ventas, se usarán en proyectos que estén dentro de la jurisdicción del NADBank y que cumplan con la certificación EDGE o equivalente. Adicionalmente, Vinte se compromete a reportar de manera anual el uso de estos recursos en nuevos desarrollos sustentables.

3.1.3 Factibilidad técnica

Con base en sus años de experiencia en el ramo de la construcción, Vinte cuenta con un modelo de desarrollo de vivienda sustentable que incluye políticas y procedimientos integrales a seguir durante todo el proceso de evaluación de sitios, la adquisición de reservas territoriales, obtención de permisos, construcción de viviendas y su comercialización. Vinte desarrolló su Marco 2018-2023 para el análisis de proyectos elegibles a ser financiados con

¹³ Fuente: Vinte. Reporte Anual 2019 y Reporte Anual 2023. <https://vinte.com/es/reportes-anauales/>

fondos de sus bonos sustentables.¹⁴ En este contexto, el Marco 2018-2023 describe los procesos que Vinte lleva a cabo para que su Comité de Análisis para Adquisición de Reserva Territorial (“CAART”), determine la viabilidad de los sitios que se propone adquirir y destinar al desarrollo de viviendas:

- a) *Descripción de la zona.* Se lleva a cabo una evaluación de los sitios susceptibles para promover nuevos desarrollos habitacionales, con base en las políticas federales, así como en los planes de desarrollo urbano estatales y municipales aplicables.
- b) *Análisis de mercado.* Se analiza el mercado potencial de acuerdo con la oferta de financiamiento en la región.
- c) *Análisis técnico.* Se realizan estudios topográficos, geofísicos, geohidrológicos, hidrológicos y de mecánica de suelos con el fin de conocer las características físicas del sitio.
- d) *Análisis jurídico.* Se revisa la documentación del predio para determinar la viabilidad de compra.
- e) *Análisis financiero.* Se realiza un análisis financiero que considera las inversiones necesarias para habilitar el terreno, así como construir la infraestructura necesaria.

El Marco BSV contiene una descripción de los procesos y funciones del CAART para la adquisición de terrenos y también destaca el papel del Comité de Sostenibilidad en temas de supervisión y reporte.

Con base en los resultados de los análisis del CAART, Vinte evalúa la viabilidad de los proyectos y el mercado al que se dirigirá el producto y determina el equipamiento básico para el uso eficiente de energía y agua de las viviendas. El Cuadro 2 presenta los elementos que podrían incorporarse al diseño de las viviendas para lograr las características sustentables que promueven los estándares EDGE.

Cuadro 2 ELEMENTOS DE USO EFICIENTE DE RECURSOS EN VIVIENDAS SUSTENTABLES

Elementos de eficiencia energética
<ul style="list-style-type: none">▪ Iluminación LED. Las bombillas LED consumen al menos un 75% menos de energía y duran hasta 25 veces más que las bombillas incandescentes.▪ Calentadores de alta eficiencia. Diseñado para utilizar eficientemente el combustible para calentar el agua que se usa en el hogar.▪ Aislamiento térmico en techo/pared. El aislamiento consiste en instalar materiales que resisten la transmisión del calor, lo que disminuye los costos de calefacción y refrigeración, así como mejora el confort.▪ Sistemas fotovoltaicos. Un sistema fotovoltaico solar convierte la luz solar en electricidad y podría abastecer todas o una parte de las necesidades de electricidad de un hogar. Los paneles son confiables y requieren poco mantenimiento.

¹⁴ Fuente: Vinte. Marco de Referencia de Bonos ODS Vinte. ODS se refiere a los Objetivos de Desarrollo Sostenible establecidos por Naciones Unidas en 2015.
<https://vinte.com/wp-content/uploads/2024/02/VINTE-Marco-de-Referencia-de-Bonos-Sustentables-Vinte-11.23.pdf>

Elementos de eficiencia en el uso del agua
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Sanitarios de bajo flujo. Se estima que los sanitarios que ahorran agua utilizan 1.28 galones por descarga en comparación con modelos más antiguos (hasta 7 galones por descarga). ▪ Grifos de bajo flujo para baño. Estos grifos ayudan a ahorrar agua al limitar la velocidad y el volumen de agua que dispensan. ▪ Regaderas de ducha eficientes. Estos componentes reducen la cantidad de agua al regular el flujo o airear el agua.
Elementos de eficiencia en materiales
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Losa aligerada de concreto. Son diseñadas para ser más livianas que las losas de concreto convencionales. Por su diseño interno, mantienen su integridad estructural y en muchos casos, mejoran su resistencia. ▪ Losa de hormigón. Placa gruesa y plana hecha de hormigón armado o pretensado, sirve como superficie para suelos o techos y ayuda a mantener la integridad estructural de una construcción. ▪ Bloques huecos de concreto para paredes internas y externas. Elementos ligeros prefabricados con cemento, grava y arena, diseñados para facilitar el paso de las varillas de acero y el concreto de relleno en todas las construcciones.

Cabe destacar que todos los proyectos que sean desarrollados bajo el Marco SBV, deberán obtener como mínimo, la certificación EDGE o, cuando sea posible, EDGE Advanced. Para obtener la certificación EDGE, el Promotor incluye diversas medidas como la instalación de iluminación LED y muebles sanitarios de bajo uso de agua, entre otros. Adicionalmente, los desarrollos habitacionales que obtengan la certificación EDGE Advanced, incluirán calentadores solares de agua o sistemas fotovoltaicos como fuente de energía limpia. En regiones cálidas como la zona fronteriza norte de México, por lo general se instalan sistemas de aire acondicionado y los sistemas fotovoltaicos ayudan a reducir la demanda de energía de la red eléctrica.

Tanto el Marco 2018-2023 como el Marco BSV de Referencia de Bonos Sustentables Vinte para Inversiones de NADBank contienen los siguientes criterios ambientales y sociales a considerar en los desarrollos habitacionales:

Cuadro 3 CRITERIOS PARA LOS DESARROLLOS HABITACIONALES

Ambientales
Certificación EDGE o EDGE Advanced para todas las viviendas, e incluirá: <ul style="list-style-type: none"> • Uso de materiales de construcción sustentables para todas las viviendas. • Instalación de un kit básico que contenga una combinación de iluminación eficiente (LED); inodoros de bajo consumo (no más de cuatro litros de agua por descarga) y fregaderos eficientes. Las áreas verdes pueden incluir sistemas de riego eficientes. Además, las viviendas incluyen calentadores de paso eficiente y losa aislante o sistemas de losa aislante.
Infraestructura adecuada de gestión de aguas residuales.
Infraestructura para el manejo de aguas pluviales tales como pozos y lagunas de recarga que recuperen por lo menos el 80% de las aguas pluviales.

Sociales
Proximidad a escuelas, ya sea dentro del desarrollo comunitario o en un lugar cercano al mismo.
Proximidad a centros de salud, acceso a transporte público, y buena infraestructura vial y conectividad.
Proximidad a estaciones de policía y seguridad en las entradas de las comunidades.
Áreas designadas para juegos para niños, comerciales y verdes.
Establecimiento de una asociación civil para los residentes.

En cuanto a los criterios ambientales, es importante destacar que además de la certificación EDGE, en materia de recuperación de agua pluvial, Vinte ha incluido sistemas, tales como pozos y lagunas de recarga que recuperan por lo menos el 80% de las aguas pluviales.

Con respecto a los criterios sociales, Vinte verifica la existencia de infraestructura básica próxima al sitio de un nuevo proyecto e implementa las acciones necesarias según aplique. Por ejemplo, Vinte ha apoyado a los gobiernos locales mediante la construcción y donación de más de 750 aulas para 32 escuelas, siete clínicas médicas, dos hospitales, diez plantas de tratamiento, 334 sistemas de captación de agua pluvial y 101 kilómetros de vialidades.¹⁵

3.1.4. Requisitos en materia de propiedad y derechos de vía

El Promotor realiza la adquisición de los terrenos, así como la obtención de los derechos de vía como parte de sus procesos para el desarrollo de viviendas. Vinte tendrá que presentar al NADBank los títulos de propiedad correspondientes a los terrenos y la documentación sobre los derechos de vía y permisos.

3.1.5. Etapas clave del proyecto

El cierre financiero está previsto para el mes de diciembre de 2024. Vinte asignará los fondos del Bono Sustentable a desarrollos habitacionales en la jurisdicción geográfica de NADBank en México de acuerdo con los requisitos establecidos en el Marco SBV.

3.1.6. Administración y operación

Desde que comenzó sus operaciones en 2003, Vinte se dedica al desarrollo de conjuntos habitacionales sustentables con un concepto de comunidades integrales, que incluyen vialidades, instalaciones educativas, comerciales y recreativas para ofrecer a sus habitantes una mejor calidad de vida. Dependiendo de las condiciones económicas de la zona y de los requerimientos ambientales de los proyectos propuestos, Vinte incluye desarrollos habitacionales mixtos donde se pueden ofrecer opciones de vivienda con diversos servicios para habitantes de diferentes rangos de ingresos. Por ejemplo, los desarrollos habitacionales pueden incluir viviendas destinadas a habitantes con ingresos bajos y medios.

¹⁵ Fuente: Vinte. Informe Anual Sustentable 2022. <https://vinte.com/es/informe-anual-sustentable-2022/>

Con una participación constante en el mercado inmobiliario, Vinte ha desarrollado más de 57,936 viviendas para familias de ingresos bajos, medios y medios altos en el Estado de México, Hidalgo, Querétaro, Puebla, Quintana Roo y Nuevo León.¹⁶ Cabe destacar que Vinte también ha participado en el desarrollo de viviendas sustentables que cumplen con diversas certificaciones como la EDGE, EDGE Advanced y ECOCASA.¹⁷

Vinte también ha demostrado amplia capacidad y experiencia en la emisión de bonos y la administración de fondos para la construcción de viviendas. Cabe resaltar que Vinte es la primera empresa en emitir bonos sustentables y bonos ODS del sector vivienda en Latinoamérica entre 2018 y 2023. El monto de dichos bonos emitidos asciende a \$3,400 millones de pesos, y se destinó a la construcción de vivienda sustentable con beneficios ambientales y sociales.¹⁸

3.2. Criterios ambientales

3.2.1. Efectos/impactos al medio ambiente y a la salud

A. Condiciones existentes

En materia de desarrollo de vivienda, México se enfrenta a dos retos: i) la necesidad urgente de construir viviendas asequibles, y ii) el requerimiento de integrar medidas de eficiencia en la vivienda. La operación cotidiana de viviendas ineficientes resulta en el mayor uso de recursos como la energía y el agua, lo que afecta negativamente no solo el ambiente, sino el costo de los servicios de la vivienda, su nivel de confort, así como la plusvalía. Según lo reportado por CMIC, existe un alto nivel de casas abandonadas, lo que se debe a una variedad de factores, entre ellas falta de servicios básicos, incluyendo carencia de escuelas, hospitales, acceso al transporte público, otros servicios públicos y lejanía de los centros de trabajo.

De acuerdo con el INEGI, de las 43.9 millones de viviendas identificadas en México durante el Censo 2020, hay 35.2 millones de viviendas habitadas,¹⁹ de las cuales solo el 6% (2.1 millones de viviendas) cuentan con medidas de eficiencia energética, en particular aislamiento en uno o más lugares de la casa, como el techo, las paredes o las ventanas.²⁰ Para el desarrollo de viviendas sustentables en México y garantizar el reducido uso de recursos, es necesario contar con procesos de desarrollo de vivienda para acceder a certificaciones internacionales como EDGE. Dichas certificaciones avalan la reducción del uso de recursos como la energía y el agua, situación que se describe a continuación.

Energía

Históricamente, la generación de electricidad para el sector residencial ha dependido en gran medida de tecnologías basadas en combustibles fósiles, lo cual afecta el medio ambiente

¹⁶ Fuente: Vinte. Reporte Anual 2023. <https://vinte.com/es/reportes-anales/>

¹⁷ Fuente: Vinte. Informe Anual Sustentable 2022. <https://vinte.com/es/informe-anual-sustentable-2022/>

¹⁸ Fuente: Vinte. Reporte Anual 2023. <https://vinte.com/es/reportes-anales/>

¹⁹ Fuente: INEGI. Viviendas, <https://cuentame.inegi.org.mx/poblacion/vivienda.aspx?tema=P>

²⁰ Fuentes: INEGI, Encuesta Nacional de Vivienda (ENVI) 2020, Principales resultados, <https://www.inegi.org.mx/contenidos/saladeprensa/boletines/2021/envi/ENVI2020.pdf>; y ENVI 2020, <https://www.inegi.org.mx/programas/envi/2020/#Microdatos>

debido a las emisiones nocivas. En 2023, el consumo total de electricidad a través del sistema eléctrico nacional en México fue de 298,599 gigawatts-hora (GWh) y el consumo de energía eléctrica estimado en el sector residencial para 2024 representará el 26.2% de consumo total y un estimado de 25.6% en 2038.²¹ En 2021, México informó la emisión de 141.5 millones de toneladas métricas de dióxido de carbono equivalente (CO₂e) del sector eléctrico.²² Adicionalmente, el uso de combustibles en el sector residencial, como el gas natural para cocinar y calentar, generó la emisión de 19.5 millones de toneladas métricas de CO₂ en 2021, lo que representa el 2.7% de las emisiones netas en México (714 millones de toneladas métricas de CO₂).^{23, 24} En consecuencia, en el sector residencial existe la necesidad de reducir el consumo de electricidad y otros combustibles y sus emisiones.

Con el fin de apoyar sus compromisos internacionales de combatir el cambio climático en el marco de la Convención Marco de las Naciones Unidas sobre el Cambio Climático (CMNUCC), México ha desarrollado estrategias para reducir los gases de efecto invernadero (GEI). En 2015, México preparó sus CNL con base en su marco legal para el cambio climático, que incluye la Ley General de Cambio Climático y la Estrategia Nacional de Cambio Climático, Visión 10-20-40.²⁵ En línea con estos compromisos, México también elaboró una Acción Nacionalmente Apropriada de Mitigación (NAMA, por sus siglas en inglés) específicamente para la vivienda sustentable. El promedio de posible mitigación de los desarrollos según esta NAMA se estima en 0.62 toneladas métricas de CO₂ por vivienda.²⁶

En 2022, México actualizó sus CNL conforme a la CMNUCC y está comprometido a reducir sus emisiones totales de gases de efecto invernadero en aproximadamente 347 millones de toneladas métricas (35% menos que la tendencia normal de emisiones a partir de la implementación de políticas en 2013, tras la publicación de la Ley General de Cambio Climático de México: 991 millones de toneladas métricas) para 2030 a través de medidas no condicionadas.²⁷ El uso de tecnologías de eficiencia energética y técnicas constructivas para viviendas sustentables apoyan estos esfuerzos.

²¹ Fuente: Gobierno de México, *Programa para el Desarrollo del Sistema Eléctrico Nacional 2024-2038*, <https://www.gob.mx/sener/articulos/programa-de-desarrollo-del-sistema-electrico-nacional-2024-2038>

²² Fuente: Instituto Nacional de Ecología y Cambio Climático (INECC), *Inventario Nacional de Emisiones de Gases y Compuestos de Efecto Invernadero*, <https://datos.gob.mx/busca/dataset/inventario-nacional-de-emisiones-de-gases-y-compuestos-de-efecto-invernadero-inegycei>

²³ Las emisiones netas son el resultado de restar las absorciones de CO₂ debidas a los bosques y plantaciones de las emisiones totales de todas las fuentes.

²⁴ Fuente: INECC, *Inventario Nacional de Emisiones de Gases y Compuestos de Efecto Invernadero*, <https://datos.gob.mx/busca/dataset/inventario-nacional-de-emisiones-de-gases-y-compuestos-de-efecto-invernadero-inegycei>

²⁵ Fuente: Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT), *Estrategia Nacional de Cambio Climático, Visión 10-20-40*, 2013.

²⁶ Fuente: Comisión Nacional de Vivienda. *Política de Vivienda Sustentable en México* https://www.gob.mx/cms/uploads/attachment/file/172144/NAMA_Vivienda_2016.pdf

²⁷ Fuente: SEMARNAT. Contribución Determinada a Nivel Nacional, actualización 2022. Las CNL incluyen una serie de medidas de mitigación a implementar por México con sus propios recursos (medidas no condicionadas) y/o a través de cooperación internacional (medidas condicionadas). https://unfccc.int/sites/default/files/NDC/2022-11/Mexico_NDC_UNFCCC_update2022_FINAL.pdf

Agua

El agua para usos residenciales y públicos urbanos es el segundo uso más grande en México, ya que representa el 22.5% del total, después del sector agrícola con un 64%.²⁸ El agua es un recurso escaso en la región fronteriza. La Comisión Nacional del Agua (CONAGUA) publicó una actualización acerca de la disponibilidad de agua subterránea, incluyendo en los estados fronterizos, donde se documenta una tasa insuficiente de reposición en comparación con la tasa de bombeo.²⁹ Una situación similar ocurre con las fuentes de agua superficial. Para poder obtener un suministro de agua potable para los nuevos desarrollos habitacionales, los desarrolladores deben obtener un acuerdo de suministro de agua con el organismo operador de servicios de agua de la localidad en función de su capacidad de suministro. Por lo tanto, los dispositivos eficientes en el uso de agua que se incorporan a las viviendas sustentables, tales como los muebles sanitarios de bajo flujo son de suma importancia.

B. Impactos del proyecto

La vivienda sustentable representa un enfoque holístico para proporcionar viviendas asequibles con sistemas eficientes y con mayor confort. También representa una oportunidad en el sector residencial para mitigar las presiones ambientales que proceden del constante crecimiento urbano. Con la implementación de desarrollos residenciales más sustentables, se pueden promover esfuerzos como la preservación del medio ambiente, así como los ahorros en el consumo de agua y energía.

El Proyecto brindará apoyo financiero al Promotor para el desarrollo de viviendas sustentables que cuenten, por lo menos, con una certificación EDGE, las cuales se deben construir de acuerdo con el Marco SBV y conforme a los estándares de edificación que ofrezcan beneficios ambientales. En general, la evaluación de los proyectos conforme a los estándares de EDGE se realiza con una herramienta basada en la web que ayuda a determinar la combinación óptima de estrategias de eficiencia a implementar en un edificio para lograr ahorros en el uso de energía, agua y carbono incorporado en los materiales en comparación con un edificio local estándar.³⁰

Se espera que el Proyecto genere beneficios para la salud humana y el medio ambiente relacionados con los siguientes resultados equivalentes a la certificación EDGE, en comparación con edificaciones convencionales (como mínimo):

- i) Ahorro de agua (m³/año): Ahorro del 20% en el uso de agua.
- ii) Ahorro de energía (MWh/año): Ahorro del 20% en el uso de energía.

²⁸ Fuente: CONAGUA. Base de datos del Registro Público de Derechos de Agua (REPDA), <https://app.conagua.gob.mx/ConsultaRepda.aspx>. El volumen total de agua no incluye las concesiones para conservación ecológica y generación de energía.

²⁹ Fuente: CONAGUA, *Disponibilidad por acuíferos*, https://sigagis.conagua.gob.mx/gas1/sections/Disponibilidad_Acuiferos.html#:~:text=Es%20el%20volumen%20de%20agua,de%20tiempo%20utilizado%20para%20plantarlo

³⁰ La certificación EDGE es administrada por el Green Business Certification, Inc. y valida los logros de un proyecto para casi todo tipo de edificaciones, tanto nuevas como existentes. Fuente: U.S. Green Building Council [Consejo de Edificación Verde de EE.UU.], EDGE Basics [Datos básicos de EDGE], <https://support.usgbc.org/hc/en-us/articles/4522583244435-EDGE-basics>

- iii) Ahorro de CO₂ incorporado (toneladas métricas): Ahorro del 20% en el carbono incorporado en materiales de construcción.

Los proyectos que alcancen la certificación EDGE Advanced, deberán aumentar la reducción del consumo anual de energía a 40%, y manteniendo el 20% en agua y 20% en carbono incorporado en materiales de construcción.

Para verificar los beneficios ambientales, Vinte debe informar sobre los resultados del uso eficiente de recursos y reducción de emisiones validado por la certificación EDGE para cualquier desarrollo habitacional financiado con los fondos del Bono Sustentable. Estos requisitos se incluirán como obligaciones en los documentos legales de la transacción que se firmarán entre NADBank con Vinte.

El desarrollo de viviendas sustentables por parte de Vinte, mismas que serán financiadas de acuerdo con lo establecido en el Marco BSV, garantizará el uso eficiente de los recursos, minimizará los impactos ambientales y demostrará cómo las inversiones integrales contribuyen a los ODS de las Naciones Unidas. A continuación, se presentan los resultados alcanzados mediante la construcción de viviendas que cumplen con los protocolos EDGE y EDGE Advanced. Así mismo, también se describe cómo el Marco incorpora los ODS y la evaluación de terceros que confirma la oportunidad de contribuir a dichos objetivos.

Certificaciones EDGE y EDGE Advanced de Vinte

Hasta el segundo trimestre de 2024, Vinte había construido 14,165 viviendas con la certificación EDGE y 1,916 con la certificación EDGE Advanced, beneficiando a poco más de 52,200 habitantes,³¹ y tiene como meta acumular más de 25,000 viviendas EDGE hacia 2030.³² Los desarrollos de Vinte que cuentan con certificación EDGE, reportan un ahorro promedio de energía de 30% por vivienda y 37% en ahorro de agua, por encima del 20% requerido como mínimo. Los desarrollos que cuentan con certificación EDGE Advanced reportan un ahorro promedio de energía de 48% y 42% en ahorro de agua, también por arriba del mínimo requerido para este nivel de certificación.³³ Lo anterior ha resultado en la disminución anual total de 23,618 MWh al año,³⁴ que representan una reducción de 10,965 toneladas métricas de CO₂, y el ahorro anual de aproximadamente 835,000 metros cúbicos de agua.³⁵

Contribución de Vinte al cumplimiento de los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS)

En 2018, Vinte emitió el primer bono sustentable del sector vivienda en América Latina. Después de emitir otros dos bonos sustentables en 2019, en 2020 la compañía emitió su primer bono sustentable alineado a los estándares del Programa para Bonos ODS de la iniciativa *SDG Impact* bajo el Programa de las Naciones Unidas para el Desarrollo (UNDP,

³¹ Fuente: Vinte. Reporte Trimestral 2T'2024.

<https://vinte.com/wp-content/uploads/2024/08/Resultados-2T-2024.pdf>

³² Fuente: Vinte. Marco de Referencia de Bonos Sustentables Vinte para Inversiones de NADBank.

³³ Fuente: Vinte. EDGE Summary 2019-2024. (Agosto 2024)

³⁴ Fuente: Vinte. Marco de Referencia de Bonos Sustentables Vinte para Inversiones de NADBank.

³⁵ Fuente: Vinte. Reporte Trimestral 2T'2024. <https://vinte.com/wp-content/uploads/2024/08/Resultados-2T-2024.pdf>

por sus siglas en inglés). Pacific Corporate Sustainability (PCS) y Sustainalytics realizaron una evaluación integral del Marco 2018-2023 y su aportación al cumplimiento de los ODS.³⁶ Su revisión destacó que Vinte tiene un impacto significativo en los ODS a través de ofrecer comunidades sustentables con impactos positivos en materia ambiental y social.³⁷

Vinte colocó su segundo bono sustentable alineado con los ODS en 2023 bajo su 2018-2023 Marco, lo cual cuenta con opinión favorable de Sustainalytics y verificación de PCS. El Marco SBV que regirá el financiamiento sustentable con el NADBank seguirá lineamientos paralelos que el 2018-2023 Marco e incluye ocho de los 17 objetivos de los ODS, que impactan positivamente en varios sectores tales como el de energía limpia y asequible, manejo sustentable del agua, igualdad de género, así como el de crecimiento económico.

El Promotor ha identificado diversos lugares dentro de la región fronteriza para implementar desarrollos de vivienda sustentable y espera ofrecer más de 14,000 nuevas viviendas que cumplirán o superarán los requisitos de la certificación EDGE. Estas actividades pueden ser apoyadas por el uso de recursos del Bono Sustentable, por lo cual es probable que la participación del NADBank en el Proyecto apoye un aumento importante en los posibles beneficios ambientales que se lograrán en la región a través del sector de la vivienda.

C. Impactos transfronterizos

No se prevén impactos transfronterizos negativos como resultado de la implementación del Proyecto. Por el contrario, el Proyecto otorgará financiamiento para viviendas sustentables que facilitarán el uso más sustentable de la electricidad y del agua, preservando así esos recursos críticos para otras necesidades en la región.

3.2.2. Cumplimiento con leyes y reglamentos aplicables en materia ambiental

Como parte de sus operaciones habituales, Vinte lleva a cabo todos los procedimientos para cumplir con la regulación ambiental aplicable tal como la Ley General del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente y su Reglamento en Materia de Evaluación de Impacto Ambiental, así como las leyes ambientales y reglamentos estatales según corresponda.

Además, Vinte cuenta con un Manual de Gestión Circular de Residuos de la Construcción (más detalles en la sección 3.2.2.B), en el cual se describen los procedimientos que se llevan a cabo en materia de manejo de residuos, para dar cumplimiento con las disposiciones aplicables de la Ley General de Prevención y Gestión Integral de Residuos y su Reglamento.

En cuanto a las medidas mínimas establecidas en la norma mexicana NMX-AA-164-SCFI-2013,³⁸ el Promotor indicó que, para la construcción de sus desarrollos habitacionales, cumple con todos los requerimientos según aplique.

³⁶ Naciones Unidas. Objetivos de Desarrollo Sostenible.

<https://www.un.org/sustainabledevelopment/es/objetivos-de-desarrollo-sostenible/>

³⁷ Fuente: Verificación de bonos ODS. noviembre 2020. <https://vinte.com/es/marco-de-emisiones-sostenibles/>

³⁸ Edificación Sustentable - Criterios y Requerimientos Ambientales Mínimos.

<https://biblioteca.semarnat.gob.mx/janium/Documentos/Ciga/agenda/DOFsr/DO3156.pdf>

A. Autorización ambiental

El Promotor deberá contar con todos las autorizaciones ambientales, permisos y licencias necesarios, incluyendo los acuerdos de suministro de agua y electricidad. Vinte confirmará que cualquier actividad necesaria para desarrollar los proyectos sea completada de manera adecuada y entregará al NADBank la documentación correspondiente para demostrar su cumplimiento, según corresponda.

B. Medidas de mitigación

Con el desarrollo de conjuntos habitacionales por parte del Promotor, podrían esperarse algunos impactos adversos menores y temporales durante las actividades de construcción. En este sentido, el Promotor cuenta con un Manual de Buenas Prácticas Ambientales en Obra, en donde se destacan los lineamientos para prevenir o mitigar los efectos ambientales adversos derivados de la construcción. Las prácticas están orientadas a controlar y mitigar impactos ambientales adversos a través de medidas para el control de emisión de polvos, emisiones vehiculares, ruido, manejo de sustancias peligrosas, entre otros. Cabe destacar que este manual está alineado con las Normas de Desempeño de la IFC.³⁹

Adicionalmente, Vinte cuenta con una Política de Medio Ambiente y Responsabilidad Social para asegurar el cumplimiento de sus obligaciones ambientales y sociales. A través de esta política, se implementa un Programa Integral de Administración con el fin de dar seguimiento a todos los lineamientos ambientales y sociales aplicables a la adquisición de sus reservas territoriales, así como al diseño, construcción y venta de sus viviendas. Se incluyen acciones para la protección, manejo y rescate de restos arqueológicos e históricos y de cualquier otro recurso cultural que sean identificados dentro del proceso de planeación y construcción de sus desarrollos inmobiliarios. En cuanto a las responsabilidades ambientales, se menciona la coordinación con las autoridades federales, estatales y locales, para desarrollar y coordinar un Sistema de Gestión Ambiental y Social de acuerdo con la naturaleza y escala del proyecto a desarrollar. Asimismo, Vinte cuenta con medios de comunicación telefónica y vía electrónica como mecanismos de comunicación y atención a quejas.⁴⁰

Finalmente, el Promotor desarrolló un Manual de Gestión Circular de Residuos de la Construcción, en donde se establecen los lineamientos para el manejo y disposición de los residuos de la construcción. Los proveedores de servicios de construcción contratados por Vinte que generen residuos sólidos, deberán realizar la gestión y disposición final adecuada, proporcionando la documentación que la respalde. Para los proveedores de servicios de recolección, Vinte dará prioridad a las empresas que lleven a cabo la valorización⁴¹ de los residuos de la construcción, con el fin de aprovechar el uso o valor remanente de los materiales.

³⁹ Normas de Desempeño sobre Sostenibilidad Ambiental y Social de la Corporación Financiera Internacional. <https://www.ifc.org/content/dam/ifc/doc/2010/2012-ifc-performance-standards-es.pdf>

⁴⁰ Fuente: Vinte. Política Institucional – Medio Ambiente y Responsabilidad Social <https://vinte.com/wp-content/uploads/2023/11/P.-Medio-Amb.pdf>

⁴¹ Se refiere al conjunto de acciones para recuperar el valor remanente o el poder calorífico de los materiales que componen los residuos, mediante su reincorporación en procesos productivos.

C. Tareas y autorizaciones ambientales pendientes

El Promotor deberá confirmar que se obtuvieron las autorizaciones y permisos ambientales correspondientes para cada desarrollo habitacional y que se implementaron las medidas de mitigación necesarias según se requiera. El Promotor compartirá la información con el NADBank para verificar la disponibilidad de los permisos y autorizaciones.

3.2.3. Resultados del análisis ambiental y social (AyS)

A. Categoría de riesgo AyS del Proyecto

De acuerdo con la política ambiental, social y de gobernanza (ESG, por sus siglas en inglés) del NADBank, la cual establece la evaluación y categorización de posibles riesgos ESG en sus operaciones financieras, el NADBank determinó que el Proyecto propuesto y sus inversiones se clasifican dentro de la categoría B, que se asigna a transacciones que típicamente involucran proyectos con impactos ambientales y sociales adversos que son pocos en número, generalmente específicos al sitio, en su mayoría reversibles y que pueden abordarse fácilmente a través de medidas de mitigación, siguiendo las mejores prácticas internacionales.⁴²

B. Conclusiones de la debida Diligencia AyS

NADBank revisó la estructura organizacional del Promotor, así como sus procesos operativos, manuales y políticas y concluyó que cuentan con las herramientas y recursos para cumplir con las obligaciones ambientales y sociales asociados con el Proyecto, incluyendo el cumplimiento de la normatividad aplicable e informes anuales de cumplimiento.

C. Resumen de las medidas de mitigación propuestas

No se requieren medidas adicionales de mitigación, ya que la estructura organizacional actual del Promotor, así como sus procesos y uso de los fondos respaldan el cumplimiento de sus obligaciones ambientales y sociales.

3.3 Criterios financieros

El NADBank pretende comprar el Bono Sustentable que será emitido por Vinte por el equivalente en pesos mexicanos de hasta US\$40.0 millones de dólares. La emisión del bono tomará la forma de una colocación privada de deuda sustentable con NADBank en lugar del modelo tradicional de Vinte para la emisión de bonos en la Bolsa Mexicana de Valores (BMV). Los fondos del Bono Sustentable serán utilizados por Vinte para financiar la construcción de desarrollos habitacionales sustentables ubicados dentro de la jurisdicción geográfica del

⁴² Fuente: Política Ambiental, Social y de Gobernanza (ASG) del NADBank, (<https://www.nadb.org/uploads/content/files/Pol%C3%ADtica%20ASG%20del%20NADBank.pdf>).

NADBank en Mexico de acuerdo con los requisitos del Marco de Referencia de Bonos Sustentables Vinte para Inversiones de NADBank.⁴³

Al igual que otros bonos que ha emitido Vinte, el Bono Sustentable será un instrumento de deuda corporativa, y tres compañías subsidiarias de Vinte actuarán como avalistas de la deuda. La fuente de pago será el flujo de efectivo generado por las operaciones comerciales normales del Promotor, fondos provenientes de financiamientos bancarios y/o futuras emisiones de bonos.

Un análisis preliminar realizado por el NADBank verificó que el Promotor del Proyecto tiene la autoridad legal para contratar el financiamiento y la experiencia para llevar a cabo el Proyecto. Vinte se dedica a la urbanización y desarrollo de viviendas sustentables. Es líder en el mercado mexicano y cuenta con la experiencia, capacidad institucional, procedimientos, y recursos humanos para gestionar y supervisar la construcción de desarrollos residenciales.

Considerando las características del Proyecto y con base en los análisis financieros y de riesgos realizados, el propuesto Bono Sustentable se considera viable desde un punto de vista financiero y presenta un nivel de riesgo aceptable para el NADBank. Por lo tanto, el NADBank propone comprar el Bono Sustentable por el equivalente en pesos de hasta \$40.0 millones de dólares para apoyar la construcción de vivienda sustentable en la región fronteriza de México.

4. ACCESO PÚBLICO A INFORMACIÓN

4.1. Consulta pública

El 8 de noviembre de 2024, el NADBank publicó el borrador de la propuesta de certificación y financiamiento para brindar a la sociedad civil la oportunidad de presentar comentarios durante un período de 30 días.

4.2. Actividades de difusión

A través de su sitio web, el Promotor ofrece acceso público a información sobre sus desarrollos de vivienda existentes y planificados, incluyendo una descripción detallada de su modelo de negocio, gobierno corporativo e información financiera. Además, el fuerte compromiso de Vinte con la sustentabilidad se demuestra al informar acerca de los beneficios ambientales medidos como resultado de la instalación de viviendas con certificación EDGE, su calificación ESG como empresa y sus contribuciones a los ODS, así como de sus políticas y acciones emprendidas para crear una cultura y un producto de empresa centrados en objetivos ambientales, sociales y económicos.

Durante la revisión llevada a cabo por el NADBank acerca de la información disponible públicamente sobre el Promotor del Proyecto, sus inversiones y prácticas comerciales, no se

⁴³ Vinte se obliga usar los fondos del Bono Sustentable de acuerdo con los criterios establecidos en el Marco de Referencia de Bonos Sustentables Vinte para Inversiones de NADBank.

detectó ninguna preocupación relevante relacionada con una posible inversión en el Proyecto propuesto.