



Anexo W

METODOLOGÍA DE SOSTENIBILIDAD

Introducción

En respuesta a la tendencia del sector financiero para incorporar prácticas de sostenibilidad en las operaciones de crédito, se ha desarrollado una mecánica de evaluación con la finalidad de incorporar indicadores de sostenibilidad en los proyectos financiados, conforme a las mejores prácticas internacionales en la materia.

Objetivo

Identificar los elementos de sostenibilidad encontrados y que sirvan de referencia a los propios desarrolladores de vivienda a incentivar la adopción de buenas prácticas en la materia. Así como proporcionar información a MF, que permita la evaluación de largo plazo, de la existencia entre las relaciones de la sostenibilidad y evolución en general de los acreditados y proyectos.

La metodología parte de la definición de cuatro Pilares interdependientes y sus Reactivos, los cuales se asocian a una serie de preguntas de cuyas respuestas determinan el nivel de maduración que les aplique (tres niveles). Los resultados se ponderan para generar una calificación.

a) Pilares de Sostenibilidad:

- i. Económico-Financiero
- ii. Ambiental
- iii. Social
- iv. Gobernanza

b) Reactivos y niveles de maduración.

A cada Pilar se le definen uno o varios Reactivos, a los cuáles se asocian una serie de preguntas, con la finalidad de determinar su nivel de maduración.

Los 3 niveles de maduración, en los que se clasifica son los siguientes:

Clasificación-Nivel	Significado
Bajo	Cumple con un nivel inicial de
Medio	Cumple con un nivel medio de
Alto	Cumple con un nivel alto de maduración

Con la información que tenga la empresa, ésta responde directamente el cuestionario, conforme a lo siguiente:

Nombre: Anexo W Metodología de Sostenibilidad		Código: Anexo W
Fecha de Emisión: 24/01/2024	Fecha de Revisión:	Versión: 01



- Para cada Reactivo se inicia por la pregunta del nivel Medio:
 - En caso de no poder responderla de manera afirmativa se registra el nivel Bajo.
 - Si se puede responder de manera afirmativa a la misma, se intenta responder la pregunta del nivel Alto.
- Se continúa con la pregunta del nivel Alto:
 - En caso de no poder responderla de manera afirmativa se registra el nivel Medio.
 - Si se puede responder de manera afirmativa a la misma, se registra el nivel Alto.

	PILAR	REACTIVO	NIVEL
I	ECONÓMICO-FINANCIERO	Fuentes de financiamiento aseguradas	Bajo: 0 Medio: 1 Alto: 2
II	AMBIENTAL	- Lugar correcto - Resiliente y resistente - Eco tecnologías (materiales y energía)	Bajo: 0 Medio: 1 Alto: 2
III	SOCIAL	- Desarrollos orientados al transporte - Condiciones laborales - Haciendo comunidad	Bajo: 0 Medio: 1 Alto: 2
IV	GOBERNANZA	- Transparencia - Procesos - Gobernabilidad del proyecto	Bajo: 0 Medio: 1 Alto: 2

c) Aplicación de Cuestionario:

El cuestionario lo responde directamente la empresa y el área de análisis de crédito lo procesa en términos de lo señalado en el inciso d.

I. ECONÓMICO-FINANCIERO

Fuentes de Financiamiento Aseguradas

Bajo	Cumple con un nivel mínimo
Medio	¿La empresa depende de varias fuentes de ingresos (capital de la sociedad, flujos sólidos etc.) , para hacer frente al proyecto?
Alto	¿Los socios y la empresa cumplen con niveles de solvencia y capitalización por encima de los parámetros para el desarrollo del proyecto?

II. MEDIOAMBIENTAL Y CAMBIO CLIMÁTICO

Lugar correcto

Bajo	Cumple con un nivel mínimo
------	----------------------------

Nombre: Anexo W Metodología de Sostenibilidad		Código: Anexo W
Fecha de Emisión: 24/01/2024	Fecha de Revisión:	Versión: 01



Medio	¿El proyecto presenta Política Nacional Urbana y de Vivienda en proceso de consolidación y evaluación?
Alto	¿El proyecto tiene Política Nacional Urbana y de Vivienda semiconsolidada y consolidada?

Resiliente y resistente

Bajo	Cumple con un nivel mínimo
Medio	¿El proyecto consume materiales locales para la obra de sus proyectos?
Alto	¿La empresa cuenta con plan de implementación de materiales sostenibles y equipos ambientales?

Eco tecnologías (Materiales y energía)

Bajo	Cumple con un nivel mínimo
Medio	¿La empresa cuenta con programas, normas y/o certificaciones de sustentabilidad? (por ejemplo: ESR, PROFEPA, EFR, FSC, Norma NMX-R-025-SCFI-2015, etc.)
Alto	¿La empresa y/o proyecto cuentan con programas y/o certificaciones Premium? (por ejemplo: ECOCASA, NAMA Facility, EDGE, LEED y WELL.

III. SOCIAL

Desarrollos orientados al transporte

Bajo	Cumple con un nivel mínimo
Medio	¿El Desarrollo se encuentra a menos de 500mts de una parada de autobús?
Alto	¿El Desarrollo se encuentra a menos de 2 km de una estación de tren / metro / un sistema articulado de transporte (BRT) o similar?

Condiciones Laborales

Bajo	Cumple con un nivel mínimo
Medio	¿La empresa cuenta con la política de Recursos Humanos? (por ejemplo: igualdad de oportunidad, la no discriminación, código de conducta y ética, valor sustentable.
Alto	¿Las empresas participantes en el proyecto, cuentan con programas de beneficios a los empleados y sus familias?

Haciendo Comunidad

Bajo	Cumple con un nivel mínimo
Medio	¿El proyecto en desarrollo cuenta con áreas de esparcimiento o áreas comunes mínimas?

Nombre: Anexo W Metodología de Sostenibilidad		Código: Anexo W
Fecha de Emisión: 24/01/2024	Fecha de Revisión:	Versión: 01



Alto

¿El proyecto en desarrollo cuenta con áreas de comunidad y recreación para la población de la localidad?

VI. Gobernanza

Transparencia

Bajo

Cumple con un nivel mínimo

Medio

¿La empresa dictamina la información financiera?

Alto

¿Empresa pública información financiera?

Procesos

Bajo

Cumple con un nivel mínimo

Medio

¿La empresa cuenta con algún tipo de certificación ISO?

Alto

¿La empresa cuenta con certificación por 5 años o más?

Gobernabilidad del proyecto

Bajo

Cumple con un nivel mínimo

Medio

¿La empresa cuenta con un Consejo de Administración empresarial o Fiduciario?

Alto

¿La empresa cuenta con plan de sucesión plenamente definido e identificado?

d) Procesamiento de Datos del Cuestionario

Se registra en el archivo de Excel las respuestas para cada Reactivo, el cual tiene una ponderación predefinida, con la que se genera una calificación

Ejemplo :

	Nivel			
	BAJO	MEDIO	ALTO	%
I. Financiera	-	-		40%
- Fuentes de financiamiento aseguradas				
II. Ambiental	-	-		20%
- Lugar correcto	-		-	
- Resilente y resistente	-	-		
- Ecotecnologías (materiales y energía)				
III. Social	-	-		20%
- Desarrollos orientados al transporte	-	-		
- Condiciones laborales	-	-		
- Haciendo comunidad			-	
IV. Gobernanza	-		-	20%
- Transparencia		-	-	
- Procesos		-	-	
-Gobernabilidad del proyecto	-	-		

CALIFICACIÓN

8.3

en una escala del 1 al 10, siendo diez el nivel máximo deseado.

Nombre: Anexo W Metodología de Sostenibilidad		Código: Anexo W
Fecha de Emisión: 24/01/2024	Fecha de Revisión:	Versión: 01



Cabe señalar que la calificación obtenida, no constituye ni es considerada como factor para el otorgamiento del crédito. Los resultados obtenidos representan un insumo para el análisis de los objetivos descritos anteriormente, hacia la adopción gradual de las mejores prácticas en la materia.

e) Evaluación a Largo Plazo

La metodología anteriormente mencionada será aplicada en todas las nuevas solicitudes de crédito y cartera en balance de MF, el cual deberá considerar los siguientes aspectos:

- a) Experiencia de Pago.
- b) Correlación de cartera vencida (créditos en etapa 3).
- c) Seguimiento de proyecto (anticipo, retrasos en obra/venta, modificaciones en programas).
- d) Valoraciones año vs año.
- e) Entre otros.

El área de Seguimiento y Supervisión, a través de la Gerencia de Seguimiento de Portafolios, durante el 4T de cada año, analizará las evaluaciones de sostenibilidad obtenidas de la cartera en balance proporcionadas por el área de Análisis de Crédito contra el comportamiento de los créditos y/o proyectos considerando los factores mencionados en el párrafo anterior. El resultado de este análisis deberá ser entregado al Director General de MF y a las áreas que lo requieran.

La metodología estará sujeta a mejoras continuas con la finalidad de calibrar sus puntajes de ponderación y/o sus reactivos.

Aplicación a partir de 1 de enero de 2024 con evaluaciones al 4T de cada año.

Nombre: Anexo W Metodología de Sostenibilidad		Código: Anexo W
Fecha de Emisión: 24/01/2024	Fecha de Revisión:	Versión: 01

Evaluación de actividades en materia Socioambiental
Metrofinanciera, S.A.P.I. de C.V. S.O.F.O.M. E.R.

El solicitante se obliga a contestar de forma fidedigna la presente evaluación, con el propósito de identificar actividades consideradas en materia socioambiental.

La presente evaluación se integra por 6 apartados, cada uno de ellos contiene dos preguntas. Se inicia respondiendo a las preguntas marcadas con el número 1 de cada apartado, solamente si se puede responder de manera afirmativa, se continúa con la pregunta número 2. En caso de no responder de manera afirmativa a cualquiera de las preguntas, seleccione la opción "**No determinado**".

I. Resiliente y resistente

- | | | | |
|---|--|-----------------------------|---|
| 1 | ¿El proyecto consume materiales locales para la obra de sus proyectos? | Si ☐ | No Determinado ☐ |
| 2 | ¿La empresa cuenta con plan de implementación de materiales sostenibles y equipos ambientales? | Si ☐ | No Determinado ☐ |

II. Eco tecnologías (Materiales y energía)

- | | | | |
|---|--|-----------------------------|---|
| 1 | ¿La empresa y/o desarrollo cuenta con programas, normas y/o certificaciones de sustentabilidad? (por ejemplo: ESR, PROFEPA, EFR, FSC, Norma NMX-R-025-SCFI-2015, etc.) | Si ☐ | No Determinado ☐ |
| 2 | ¿La empresa y/o desarrollo cuenta con programas y/o certificaciones Premium? (por ejemplo: ECO CASA, NAMA Facility, EDGE, LEED y WELL. | Si ☐ | No Determinado ☐ |

III. Desarrollos orientados al transporte

- | | | | |
|---|--|-----------------------------|---|
| 1 | ¿El Desarrollo se encuentra a menos de 500mts de una parada de autobús? | Si ☐ | No Determinado ☐ |
| 2 | ¿El Desarrollo se encuentra a menos de 2 km de una estación de tren / metro / un sistema articulado de transporte (BRT) o similar? | Si ☐ | No Determinado ☐ |

IV. Condiciones Laborales

- | | | | |
|---|--|-----------------------------|---|
| 1 | ¿La empresa en sus políticas de Recursos Humanos, cuenta con un código de conducta y ética, igualdad de oportunidades, no discriminación o valores similares enfocados a la sustentabilidad? | Si ☐ | No Determinado ☐ |
| 2 | ¿Las empresas participantes en el proyecto, cuentan con prestaciones superiores a la ley y/o programas que beneficien a sus empleados y/o familias? | Si ☐ | No Determinado ☐ |

V. Haciendo Comunidad

- | | | | |
|---|---|-----------------------------|---|
| 1 | ¿El proyecto en desarrollo cuenta con áreas como recepción / lobby, patios, jardinerías, canchas de entretenimiento, salones de usos múltiples o piscinas, entre otros? | Si ☐ | No Determinado ☐ |
| 2 | ¿El proyecto en desarrollo cuenta con áreas de comunidad y recreación para la población de la localidad como centros educativos, comerciales o recreativos? | Si ☐ | No Determinado ☐ |

VI. Procesos

- | | | | |
|---|--|-----------------------------|---|
| 1 | ¿La empresa cuenta con algún tipo de certificación ISO? | Si ☐ | No Determinado ☐ |
| 2 | ¿La empresa cuenta con certificación ISO por 5 años o más? | Si ☐ | No Determinado ☐ |

Nombre y firma del Apoderado

ID Proyecto	FOLIO SGC	ACREDITADO	PROYECTO	Sost. Calif.
RPM-17771-28062	314	JADE GRUPO INMOBILIARIO, S.A. DE C.V.	LA CASTELLANA	9.5
RPM-17775-28066	299	Edificando el Futuro, SA de CV	LA RESERVA RESIDENCIAL III ETAPA	8
RPM-17773-28064	296	CONSTRUCTORA PROHACE, S.A. DE C.V.	RESIDENCIAL ALTARIA PRIMERA ETAPA	10
RPM-17774-28065	279	JADE GRUPO INMOBILIARIO, S.A. DE C.V.	LA RIVERA	9.5
RPM-17772-28063	305	AGUICORZO T CONSTRUYE SA DE CV	VILLAS DORADAS HUATULCO IV	9
RPM-17760-28051	277	SERVICIO CAUCEL, S.A. DE C.V.	MATHEA TEMOZON	4
RPM-17761-28052	285	EGI CONSTRUCCIONES SAPI DE CV	ANDANA LA HUERTA	7.5
RPM-17759-28050	278	ORLANDO GONZALEZ CARRILLO	SAN GABRIEL II	-
RPM-17756-28047	271	VIDA NUEVA EN SU CASA, S.A. DE C.V.	Hacienda Real Mz 01 lote 01, 04 y Mz 04 Lote 19 y Mz 5 Lote 2	8
RPM-17743-28035	250	JADE GRUPO INMOBILIARIO S.A. DE C.V.	LA CASTELLANA	10
RPM-17744-28036	240	FIDEICOMISO 5317-2022 GFM	ARENE APARTMENTS	8.5
RPM-17743-28035	250	JADE GRUPO INMOBILIARIO S.A. DE C.V.	LA CASTILLEJA	10
RPM-17741-28033	252	GRUPO DESARROLLADOR PROVITOL, SA DE CV	MONTE ALEGRE	8.5
RPM-17704-27996	207	CONSTRUCTORA DEL INMUEBLES DEL VALLE, S.A. DE C.V	LA VICTORIA SEXTUPLES	-
RPM-17730-28022	226	CONSTRUCTORA DEL INMUEBLES DEL VALLE, S.A. DE C.V	LOMAS DEL VALLE 2DA SECCIÓN 2DA ETAPA	-
RPM-17777-28068	306	CONSTRUCTORA HYG DEL BAJO, S.A.P.I. DE C.V	VERONESA	
RPM-17779-28070	312	INMOVILIA S.A. DE C.V.	COTO ABETO JARDINES DE LA PRIMAVERA	7.5