



**PROPUESTA DE
CERTIFICACIÓN Y FINANCIAMIENTO
PROYECTO DEL COMPLEJO MÉDICO DE INNERCARE
EN LA CIUDAD DE IMPERIAL, CALIFORNIA**

Publicada: 3 de julio de 2023



ÍNDICE

RESUMEN EJECUTIVO	1
1. OBJETIVO DEL PROYECTO Y RESULTADOS PREVISTOS	3
2. ELEGIBILIDAD	4
2.1. Tipo de proyecto	4
2.2. Ubicación del Proyecto	4
2.3. Promotor del Proyecto y autoridad legal.....	5
3. CRITERIOS DE CERTIFICACIÓN	5
3.1. Criterios técnicos	5
3.1.1. Perfil general de la comunidad.....	5
3.1.2. Uso de energía y agua en instalaciones de atención médica.....	7
3.1.3. Alcance del Proyecto	9
3.1.4. Factibilidad técnica	11
3.1.5. Requisitos en materia de propiedad y derechos de vía	12
3.1.6. Etapas claves del Proyecto.....	12
3.1.7. Administración y operación	12
3.2. Criterios ambientales	13
3.2.1. Efectos/impactos al medio ambiente y a la salud	13
3.2.2. Cumplimiento con leyes y reglamentos aplicables en materia ambiental ...	16
3.3 Criterios financieros	18
4. ACCESO PÚBLICO A LA INFORMACIÓN	19
4.1. Consulta pública	19
4.2. Actividades de difusión	19

RESUMEN EJECUTIVO

PROYECTO DEL COMPLEJO MÉDICO DE INNERCARE EN LA CIUDAD DE IMPERIAL, CALIFORNIA

Resumen del proyecto:

Nombre del proyecto:	Proyecto de Complejo Médico de Innercare en la Ciudad de Imperial, California.
Tipo de proyecto (sector):	Edificios sostenibles.
Objetivo:	<p>Diseñar, construir y operar un complejo médico para pacientes ambulatorios, el cual promueve el uso eficiente de los recursos, como el agua y la energía, así como incorpora técnicas de construcción sostenibles y materiales térmicos eficientes a fin de obtener la certificación de Liderazgo en Energía y Diseño Ambiental (LEED).</p> <p>El Proyecto permitirá ampliar el acceso a servicios de atención médica económicos y sustentables en la región del Valle Imperial de California, que actualmente tiene una gran demanda de este tipo de servicios.</p>
Resultados previstos:	<p>Al incorporar materiales y técnicas de construcción sostenibles en las instalaciones, de conformidad con los criterios de certificación de LEED, el Promotor espera lograr los siguientes resultados ambientales:¹</p> <ul style="list-style-type: none">(i) Una reducción en el consumo de agua equivalente a 286,399 galones [1,084.1 m³] por año, lo que representa una disminución del 43%.(ii) Una reducción en el consumo de energía eléctrica equivalente a 262,235 kilowatts-hora (kWh) al año, lo que representa una disminución del 25%. Esta reducción equivale a la prevención de las siguientes emisiones:<ul style="list-style-type: none">▪ 59,951 kg/año de dióxido de carbono (CO₂);▪ 101.8 kg/año de óxidos de nitrógeno (NO_x); y▪ 2.2 kg/año de dióxido de azufre (SO₂).

¹ Se compara el consumo de agua y de energía con el uso en edificios convencionales con características operativas similares. Se presentan más detalles sobre el cálculo de los beneficios ambientales en el inciso B de la sección 3.2.1. Efectos/impactos ambientales y de salud.

PROYECTO DE DOCUMENTO DEL CONSEJO BD 2023-##
PROPUESTA DE CERTIFICACIÓN Y FINANCIAMIENTO
COMPLEJO MÉDICO DE INNERCARE

Población a beneficiar:	Toda la comunidad. ²
Promptor:	Clínicas de Salud del Pueblo, Inc. (Innercare) ³
Acreditado:	Innercare.
Crédito del NADBank:	\$36.4 millones de dólares.

² El Proyecto beneficiará a la población de la ciudad de Imperial, California. Una vez que las nuevas instalaciones entren en funcionamiento y alcancen su capacidad máxima, se espera que hasta 600 pacientes se inscriban en el Programa de Atención Integral del Adulto Mayor (PACE, por sus siglas en inglés), cuyos servicios se prestarán como parte del Proyecto. No es posible cuantificar el número de habitantes que se verán beneficiados con la clínica y la farmacia que forman parte del Proyecto.

³ Como parte de una campaña de renovación de marca, Clínicas de Salud del Pueblo, Inc., solicitó y obtuvo autorización para usar el nombre comercial "Innercare" de los Condados en los que lleva a cabo actividades. Por lo tanto, a partir del 15 de marzo de 2022, la institución ha utilizado el nombre comercial Innercare, aunque su razón social sigue siendo Clínicas de Salud del Pueblo, Inc.

PROPUESTA DE CERTIFICACIÓN Y FINANCIAMIENTO

PROYECTO DEL COMPLEJO MÉDICO DE INNERCARE EN LA CIUDAD DE IMPERIAL, CALIFORNIA

1. OBJETIVO DEL PROYECTO Y RESULTADOS PREVISTOS

El proyecto que se propone consiste en el diseño, la construcción y la operación de instalaciones médicas para pacientes ambulatorios, que incluye un edificio para el Programa de Atención Integral del Adulto Mayor (PACE, por sus siglas en inglés), junto con una clínica de atención médica general de múltiples especialidades ubicada en la ciudad de Imperial, California (“Innercare-Imperial” o el “Proyecto”). El promotor del sector privado es Clínicas de Salud del Pueblo, Inc. (“Innercare”), una corporación sin fines de lucro con sede en California. Las instalaciones médicas de Innercare-Imperial permitirán aumentar el acceso a servicios de atención médica económicos y sustentables en el Valle Imperial, en donde actualmente existe una gran demanda de dichos servicios. Una vez que las nuevas instalaciones estén en funcionamiento y alcancen su capacidad máxima, se espera que hasta 600 pacientes se inscriban en el programa PACE que ofrecerá el Proyecto.

El Proyecto se construirá con equipo eficiente en el uso de energía y agua e incorporará técnicas de construcción sostenibles y materiales térmicos eficientes. Además, se instalarán 24 estaciones de recarga para vehículos eléctricos. El Promotor buscará la certificación de Liderazgo en Energía y Diseño Ambiental (LEED) para las instalaciones médicas, con la cual se validará el uso eficiente de la energía y otros recursos relacionados con el desarrollo del sitio, las características del inmueble, el rendimiento del equipo médico, etc.⁴

En comparación con los estándares internacionales para un edificio convencional con características operativas similares, se espera que el Proyecto genere los siguientes beneficios ambientales:⁵

- (i) Una reducción en el consumo de agua equivalente a 286,399 galones [1,084.1 m³] por año, lo que representa una disminución del 43%.
- (ii) Una reducción en el consumo de energía eléctrica equivalente a 262,235 kWh al año, lo que representa una disminución del 25%. Esta reducción equivale a la prevención de las siguientes emisiones:
 - 59,951 kg/año de dióxido de carbono (CO₂);

⁴ El programa LEED es un sistema de certificación de edificios verdes reconocido internacionalmente y desarrollado por la organización U.S. Green Building Council [Consejo de Edificios Verdes e EE. UU.].

⁵ La reducción en el consumo de energía y agua reportada por el consultor LEED contratado por el Promotor se obtiene como resultado de los componentes de eficiencia energética y para el ahorro de recursos que se instalan en el inmueble. Se presentan más detalles sobre el cálculo de los beneficios ambientales en el inciso B de la sección 3.2.1. Efectos/impactos ambientales y de salud.

- 101.8 kg/año de óxidos de nitrógeno (NOx); y
- 2.2 kg/año de dióxido de azufre (SO₂).

2. ELEGIBILIDAD

2.1. Tipo de proyecto

El Proyecto pertenece a la categoría de edificios sostenibles.

2.2. Ubicación del Proyecto

La Ciudad de Imperial se encuentra aproximadamente a 6.4 km al norte de El Centro, la cabecera del condado, y a casi 18 km al sur de Brawley, California. El Proyecto se construirá aproximadamente a 22.5 km al norte de la frontera con México, en las siguientes coordenadas: latitud 32°51'52.37" norte y longitud 115°34'16.61" oeste. En la Figura 1 se muestra la ubicación geográfica del Proyecto.

Figura 1
MAPA DE UBICACIÓN DEL PROYECTO



2.3. Promotor del Proyecto y autoridad legal

El promotor del proyecto del sector privado es Clínicas de Salud del Pueblo, Inc. (el “Promotor” o “Innercare”), entidad que implementará el Proyecto y contratará el financiamiento. Innercare es una empresa sin fines de lucro con sede en California, constituida el 25 de junio de 1970 con el nombre de Clínica de Salubridad de Campesinos. El 25 de agosto de 1977 cambió su nombre a Clínicas de Salud del Pueblo. Como parte de una campaña de renovación de marca, Clínicas de Salud del Pueblo, Inc., solicitó y obtuvo autorización para cambiar su nombre comercial, por lo cual, a partir del 15 de marzo de 2022, la institución ha utilizado Innercare como su denominación comercial, aunque su razón social sigue siendo Clínicas de Salud del Pueblo, Inc. Innercare cuenta con la autoridad legal necesaria para desarrollar el Proyecto.

3. CRITERIOS DE CERTIFICACIÓN

3.1. Criterios técnicos

3.1.1. Perfil general de la comunidad

De acuerdo con datos de la Oficina del Censo de Estados Unidos, en 2022, el Condado Imperial tenía una población de alrededor de 178,713 habitantes, lo que representa el 0.43% de la población del estado. La población del condado aumentó en aproximadamente un 3.6% o 758 habitantes en 2021, siendo el octavo condado de más rápido crecimiento demográfico en el estado de California. En 2022, el condado tenía una tasa promedio de pobreza del 17.3 %, que es más alta que el nivel de pobreza del 12.3 % estimado para el estado de California. Se calcula que la mediana del ingreso familiar en 2021 era de \$49,078 dólares, que es 41.6% menos que los \$84,097 dólares estimados para el estado.⁶

En 2022, la Oficina del Censo de EE.UU. estimó que la ciudad de Imperial tenía una población de 21,233 habitantes y que la mediana de ingreso familiar era de \$81,657 dólares.⁷ Las tres industrias más grandes de la ciudad son la administración pública (17.9%), el comercio minorista (16.5%) y la atención médica (14.6%).⁸ La mayor cantidad de empleos del sector privado están asociados con la agricultura (ganadería, transporte y apoyo administrativo) y los sectores de comercio minorista (ventas).

El Proyecto se ubicará en la ciudad de Imperial, que es el centro geográfico de las principales comunidades del Valle Imperial. Aunque la ciudad de Imperial no se identifica como un área de pobreza persistente, las comunidades que la rodean tienen algunas de las medianas de ingreso familiar más bajas del estado de California. Por ejemplo, tanto Calexico como El

⁶ Fuente: Oficina del Censo de EE.UU., Datos básicos [QuickFacts], (<https://www.census.gov/quickfacts/fact/table/imperialcountycalifornia,CA,US/IPE120221>).

⁷ Fuente: Oficina del Censo de los Estados Unidos, <https://www.census.gov/quickfacts/imperialcitycalifornia>

⁸ Fuente: Data USA 2020, Imperial, CA, <https://datausa.io/profile/geo/imperial-ca>

Centro tienen una mediana de ingreso familiar por debajo de \$50,000 dólares y tasas de pobreza de 21% y 23.7%, respectivamente.⁹

Se espera que el Proyecto beneficie a la comunidad al crear oportunidades de empleo y generar ingresos durante su construcción y operación. Se prevé que el Proyecto genere aproximadamente 150 nuevos empleos en el centro médico durante su operación y aproximadamente 250 empleos indirectos permanentes.

Servicios de salud en la localidad

El Condado Imperial tiene dos hospitales con licencia, ambos clasificados como centros de cuidados intensivos a corto plazo. Uno se encuentra en Brawley y el otro en El Centro. El Proyecto será el primer centro de atención médica en la ciudad de Imperial y también el primero que contará con el programa PACE en la región del Valle Imperial.

PACE es un programa creado con el objetivo de brindar atención y servicios integrales de salud a adultos mayores con necesidades de atención crónica para permitir que mantengan su independencia en el hogar durante el mayor tiempo posible. Los programas PACE brindan servicios médicos y sociales integrales a clientes delicados de salud que residen en la comunidad, a través de un equipo interdisciplinario de profesionales de la salud. A la mayoría de los participantes, el paquete integral de servicios les permite permanecer en la comunidad en lugar de recibir atención en un asilo de ancianos. Para ser susceptible para participar en un programa PACE, la persona debe cumplir con ciertos requisitos, que incluyen:

- Tener 55 años o más
- Residir en el área de servicio de una organización PACE
- Ser elegible para recibir cuidado en un asilo de ancianos
- Poder vivir en forma segura en la comunidad.

De acuerdo con datos de la Organización Nacional PACE, en abril de 2023, había programas PACE en 32 estados y el Distrito de Columbia, lo que equivale a 306 Centros PACE en todo el país con más de 60,000 personas inscritas en el programa. Se estima que la edad promedio de los participantes es de 77 años.¹⁰

Como parte del trámite para ser aprobado como proveedor de PACE, el Promotor elaboró un estudio de factibilidad para comprender mejor las necesidades de los servicios de PACE en la región del Condado Imperial. El estudio reveló que la población elegible dentro del condado es de alrededor de 1,400 personas. Además, se prevé que la población mayor de 65 años en el Condado Imperial aumente en un 7.4% entre 2022 y 2027 y se espera que la población elegible para el programa PACE aumente un 6.7 % durante el mismo lapso. Con base en esta tendencia demográfica, el Proyecto permitirá mejorar la disponibilidad de servicios de salud especializados en la región para esta población objeto.

⁹ Fuente: Oficina del Censo de EE.UU., Datos básicos [QuickFacts].

¹⁰ Fuente: *National PACE Association* [Asociación Nacional PACE], Datos y tendencias de PACE. (<https://www.npaonline.org/sites/default/files/PDFs/infographic/NPA-infographic-April2023.pdf>)

Junto con el objetivo de satisfacer esta necesidad crítica de atención médica, el nuevo centro médico para pacientes ambulatorios no solo brindará un mejor acceso a los servicios de salud dentro de la región del Condado Imperial, sino que también incorporará prácticas de construcción y diseño que permitirán ahorrar energía y agua, además de instalar equipos de alta eficiencia para el funcionamiento en general de las instalaciones.

3.1.2. Uso de energía y agua en instalaciones de atención médica

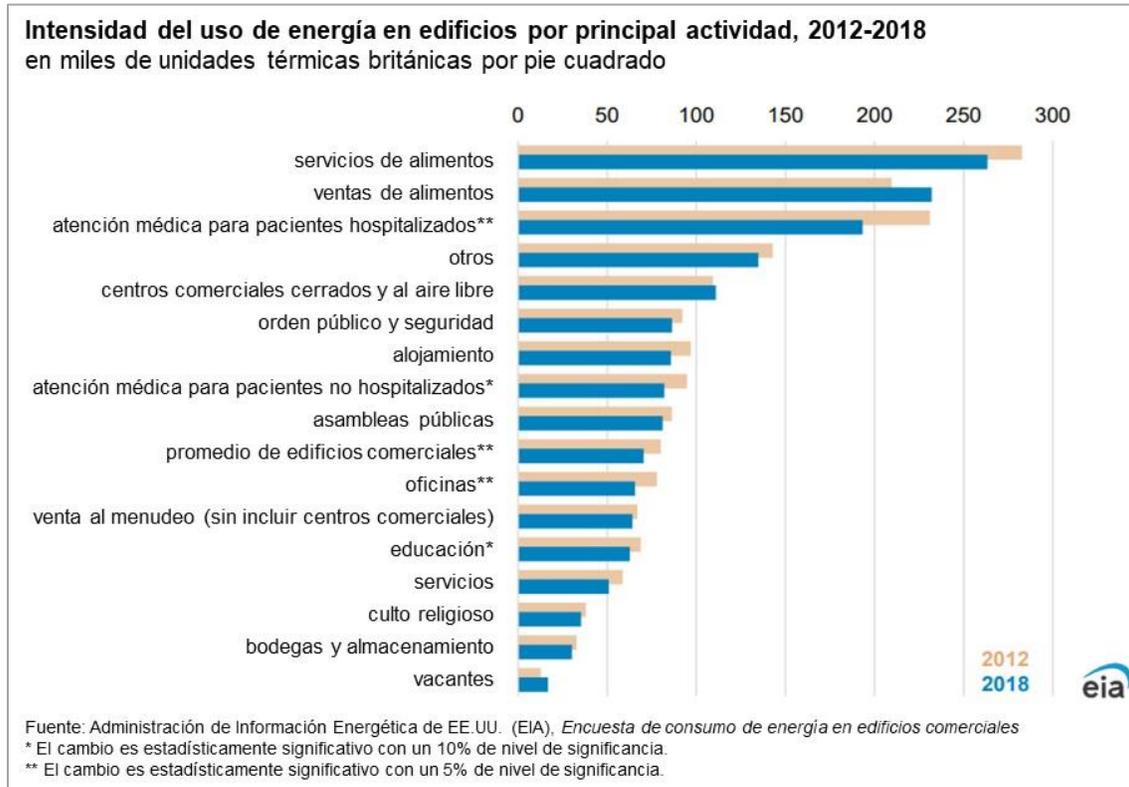
Las instalaciones de atención médica, como clínicas y hospitales, son uno de los principales usuarios de energía y agua en el sector de edificios comerciales. Los hospitales de todo el mundo se enfrentan al reto de implementar prácticas de eficiencia energética e hídrica que contribuyan a reducir su huella de carbono y su impacto en el medio ambiente.

Según la Encuesta de consumo de energía en edificios comerciales (CBECS, por sus siglas en inglés) realizada en 2018 por la Administración de Información Energética de EE. UU. (EIA, por sus siglas en inglés), las instalaciones de atención médica tienen unos de los índices más altos de intensidad del uso de la energía eléctrica (EUI, por sus siglas en inglés) en el sector de edificios comerciales.¹¹ Sin embargo, desde 2012 hasta 2018, las instalaciones para pacientes hospitalizados y ambulatorios han mostrado reducciones importantes en el consumo de energía por metro cuadrado a partir de los principales combustibles (electricidad, gas natural, combustóleo y calefacción urbana).¹² Según los combustibles incluidos en el análisis, la electricidad (60%) y el gas natural (34%) fueron las principales fuentes de energía para los edificios comerciales en 2018. La Figura 2 muestra la intensidad del uso de combustibles en los edificios por su actividad principal. Cabe destacar que las instalaciones para pacientes ambulatorios, que son similares al Proyecto propuesto, lograron una reducción estadísticamente significativa del 10%, como se observa en la figura.

¹¹ La intensidad de uso de la energía eléctrica (EUI, por sus siglas en inglés) se refiere a la cantidad de energía utilizada por unidad de área anualmente y es un indicador que se utiliza comúnmente para medir el rendimiento energético de un edificio. Se calcula dividiendo la energía total consumida por el edificio en un año por la superficie bruta total (por ejemplo: BTU/pie cuadrado).

¹² La calefacción urbana es un activo de infraestructura subterráneo mediante el cual se suministra energía térmica a varios edificios desde una o más centrales.

Figura 2
INTENSIDAD DEL USO DE ENERGÍA EN EDIFICIOS COMERCIALES

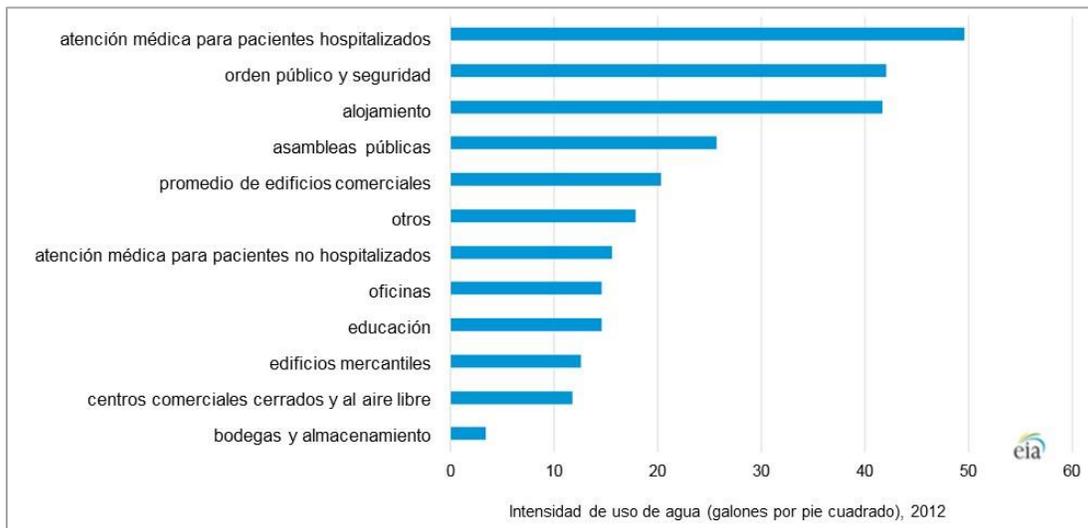


Fuente: EIA, CBECS 2018,
<https://www.eia.gov/consumption/commercial/data/2018/pdf/CBECS%202018%20CE%20Release%202%20Flpbook.pdf>

En la CBECS de 2012, publicada en 2017, también se analizó el consumo de agua en edificios de gran tamaño. La EIA estimó que los 46,000 edificios comerciales con una superficie de más de 200,000 pies cuadrados (18,580 m²) incluidos en el análisis utilizaron alrededor de 359,000 millones de galones de agua (1,359 millones de m³), equivalentes a 980 millones de galones por día (42,936 litros por segundo) en 2012. Este nivel de consumo representa aproximadamente el 2.3% del suministro público total de agua en Estados Unidos.

Los edificios de atención médica para pacientes hospitalizados fueron los más grandes consumidores de agua en 2012, con un promedio de casi 50 galones por pie cuadrado (2,037 litros por metro cuadrado) por año. En el caso de instalaciones para pacientes ambulatorios, se consumió alrededor de un tercio de esa cantidad, con un promedio de alrededor de 16 galones por pie cuadrado (652 litros por metro cuadrado). Con una ocupación diaria mínima, en los edificios para bodegas y almacenamiento se usaron solo 3.4 galones por pie cuadrado (139 litros por metro cuadrado), siendo los edificios grandes que consumen menos agua. La Figura 3 muestra la intensidad del consumo de agua en los edificios comerciales de gran tamaño.

Figura 3
INTENSIDAD DEL USO DE AGUA EN EDIFICIOS COMERCIALES



Fuente: EIA, CBECS 2012 (<https://www.eia.gov/consumption/commercial/reports/2012/water/>).

Las instalaciones para pacientes ambulatorios, como el proyecto propuesto de Innercare, no son los mayores consumidores de energía y agua entre los grandes edificios comerciales; sin embargo, debido a la naturaleza de todos los servicios de atención médica, el agua y la energía son clave para la prevención y el control de infecciones dentro de la instalación médica y la comunidad circundante. Esta obligación limita las acciones disponibles en este subsector para reducir el uso de recursos locales críticos y controlar los costos relacionados. Al incorporar equipos eficientes, junto con técnicas de construcción sostenibles y materiales térmicos eficientes, especialmente en una región con calor intenso y un suministro de agua restringido, el Proyecto reducirá la demanda de agua y energía, optimizará las operaciones de las instalaciones y las características del sitio y mejorará el acceso a los servicios de atención médica especializada en el Condado de Imperial.

3.1.3. Alcance del Proyecto

El proyecto que se propone consiste en el diseño, construcción y operación de instalaciones médicas para pacientes ambulatorios, incluyendo instalaciones para el programa PACE, junto con una clínica de atención médica general de múltiples especialidades. Los principales componentes del Proyecto son:

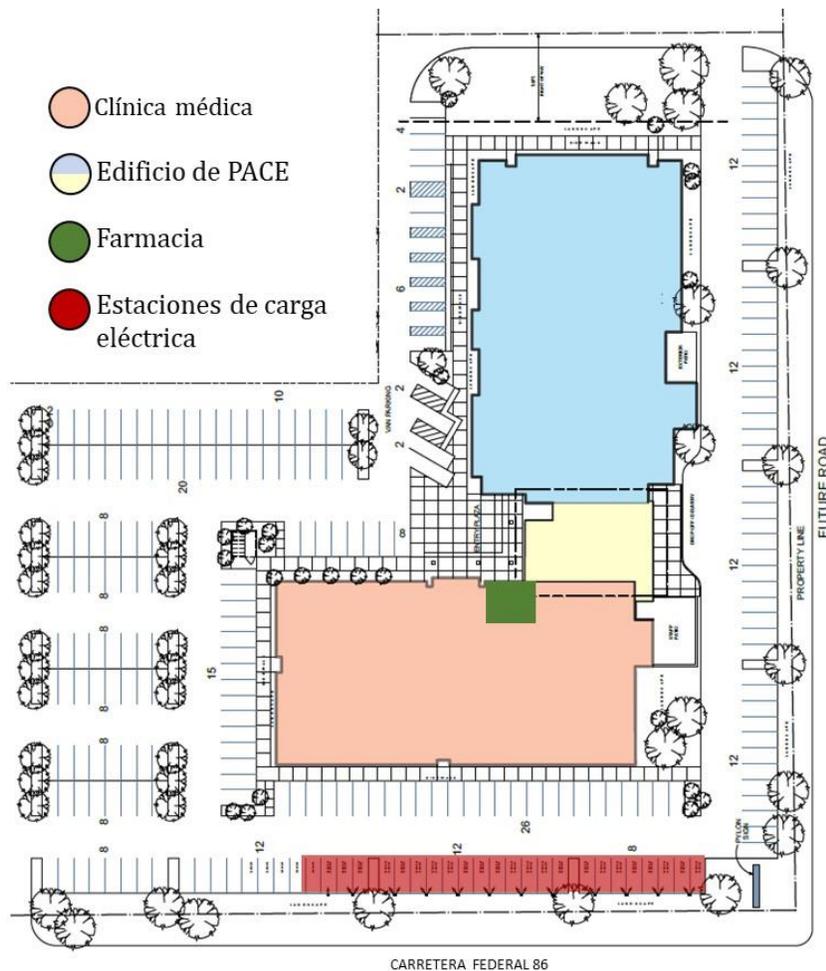
- *Clínica de atención médica.* Construcción de un edificio de aproximadamente 20,000 pies cuadrados (1,858 m²) para atender a pacientes ambulatorios, que incluyen servicios de atención primaria, dental, salud conductual, telemedicina, laboratorio, radiología, control de enfermedades crónicas, salud comunitaria y servicios educativos.
- *Edificio para el programa PACE.* Construcción de un edificio de aproximadamente 33,000 pies cuadrados (3,066 m²) para establecer un centro de cuidado para adultos

mayores que ofrezca servicios de enfermería; terapias física, ocupacional y recreativa; comidas; asesoría nutricional; trabajo social; y cuidado personal.

- **Farmacia.** Construcción de un espacio de aproximadamente 2,000 pies cuadrados (186 m²) para las funciones relacionadas con una farmacia, incluida el suministro de medicamentos recetados y dispositivos médicos. La farmacia se construirá dentro del área de la clínica.
- **Estacionamiento.** Construcción de 231 cajones de estacionamiento, que incluyen ocho espacios accesibles para personas con discapacidad y 24 estaciones de carga de vehículos eléctricos.

La Figura 4 muestra la ubicación de los principales componentes dentro del área del Proyecto.

Figura 4
DIAGRAMA DE DISTRIBUCIÓN DEL PROYECTO



Por otra parte, el Proyecto incorporará técnicas de construcción sostenibles, elementos de eficiencia energética y componentes interiores y exteriores para el ahorro de agua y

materiales térmicos eficientes para la edificación de las instalaciones. El Promotor buscará obtener la certificación LEED para el Proyecto en el nivel “Certificado”, lo cual validará el uso eficiente de la energía y otros recursos en las instalaciones.¹³

3.1.4. Factibilidad técnica

Con una trayectoria de más de 50 años en la prestación de servicios a personas de bajos ingresos o sin hogar y a trabajadores agrícolas migrantes o temporales, Innercare es el primer centro de salud para migrantes financiado por el Gobierno Federal en Estados Unidos y actualmente administra diez clínicas médicas, cinco clínicas dentales, tres farmacias, una clínica de optometría y tres centros WIC.¹⁴ Para el nuevo complejo médico, Innercare aprovecha la oportunidad para seleccionar equipo de alta eficiencia a fin de hacer un mejor uso del agua y la energía, lo que no solo es más ecológico, sino que también reduce los gastos operativos esenciales.

El Promotor se ha esforzado por incorporar los aspectos de certificación LEED en el diseño y la construcción del Proyecto y ha contratado a un consultor que ayudará a realizar un análisis y hacer recomendaciones sobre las tecnologías que habrán de incluirse en el proyecto ejecutivo. Entre estas medidas que se incluirán en el diseño, se destacan la optimización de la iluminación interior, el confort térmico, la calidad del aire dentro de las instalaciones y componentes interiores y exteriores para reducir el consumo de agua, las cuales en conjunto generan una inversión más viable para la operación general de las instalaciones.

El Promotor se encuentra en proceso de evaluar los componentes y equipos de varios proveedores a fin de seleccionar los que mejor se adaptarán a las características del nuevo complejo médico. En el proceso de evaluación de tecnologías se toman en cuenta elementos como el desempeño técnico, la oferta comercial y las garantías. Asimismo, se evalúa la viabilidad del Proyecto en función de la rentabilidad y confiabilidad de las tecnologías a utilizar.

El 22 de diciembre de 2022, el Promotor presentó a la Ciudad de Imperial una solicitud preliminar para tramitar el permiso de construcción. La solicitud completa se presentó el 15 de mayo de 2023 (diseño exterior) y el 15 de junio de 2023 (diseño interior). La Ciudad de Imperial informó al Promotor que el permiso de construcción será revisado y emitido en un plazo de 90 días posteriores a la fecha de solicitud. Se espera que el permiso de construcción se emita a fines de agosto de 2023.

¹³ Existen cuatro niveles de certificación LEED: Certificado (40–49 puntos), Plata (50–59 puntos), Oro (60–79 puntos), Platino (80 puntos o más).

¹⁴ El Programa Especial de Nutrición Suplementaria para Mujeres, Infantes y Niños, conocido como el Programa WIC, por sus siglas en inglés, otorga recursos no reembolsables federales a los estados para proporcionar alimentos suplementarios, remisiones de atención médica y educación nutricional a mujeres de bajos ingresos embarazadas o en etapa postparto lactantes o no lactantes, así como a bebés y niños de hasta cinco años que se encuentran en situación de riesgo nutricional.

3.1.5. Requisitos en materia de propiedad y derechos de vía

El sitio donde se construirán las instalaciones del nuevo complejo médico abarca una superficie total de 4.3 acres (1.7 hectáreas) en un área poblada en la zona norte de la ciudad de Imperial. Las nuevas instalaciones ocuparán aproximadamente 55,000 pies cuadrados (5,110 m²). En diciembre de 2022, el Promotor adquirió el terreno y el derecho de vía para el Proyecto a través de un contrato de arrendamiento de terreno a 35 años con opción para ampliar el plazo por tres períodos adicionales de cinco años y una opción de compra.

El sitio está clasificado como zona C-2 (uso comercial general), destinado a proporcionar áreas para el uso continuo, la optimización y el nuevo desarrollo de comercios minoristas, servicios personales, entretenimiento, oficinas y usos comerciales relacionados que atraerán a clientes de todas partes de la comunidad y de la región, lo cual es compatible con los usos previstos por el Proyecto. El Promotor consultó a la Ciudad de Imperial para solicitar una verificación del uso de suelo y, el 10 de mayo de 2023, recibió una carta de confirmación que indica que el desarrollo de una clínica de atención médica es un uso permitido conforme a la clasificación actual de uso de suelo y que el único requisito pendiente es el permiso de construcción.

3.1.6. Etapas claves del Proyecto

Se prevé realizar el cierre financiero para el tercer trimestre de 2023. La preparación del sitio del Proyecto comenzará en septiembre de 2023 y se espera que la construcción del complejo médico finalice para septiembre de 2024. En el Cuadro 1 se presenta la situación que guardan las actividades que son clave para la implementación del Proyecto.

Cuadro 1
RESUMEN DE ACTIVIDADES CLAVE DEL PROYECTO

Actividad clave	Situación actual
Evaluación de impacto ambiental Fase I (sitio del Proyecto)	Finalizada (junio de 2021)
Programa de disposición final de desechos infecciosos para instalaciones de servicios de salud	Finalizado (octubre de 2022)
Contrato de arrendamiento del sitio del Proyecto	Celebrado (diciembre de 2022)
Contrato de planeación preliminar	Celebrado (enero de 2023)
Oficio de confirmación de uso de suelo	Emitido (mayo de 2023)
Oficio de verificación de servicios de agua y alcantarillado	Emitido (mayo de 2023)
Permiso de construcción	Previsto para septiembre de 2023
Finalización de la construcción	Prevista para septiembre de 2024

3.1.7. Administración y operación

Innercare se encargará de la operación y el mantenimiento del complejo médico a través del programa de mantenimiento implementado para todas sus instalaciones. El programa de mantenimiento incluye procedimientos preventivos y correctivos. Gracias a la experiencia adquirida en la gestión y operación de proyectos de esta índole desde 1970, Innercare tiene

una sólida trayectoria en el desarrollo de este tipo de tareas. Además, como lo requiere la certificación LEED, el Promotor deberá elaborar manuales de operación y mantenimiento para garantizar la operación eficiente de los inmuebles. Innercare elaborará los manuales necesarios antes de poner en funcionamiento las nuevas instalaciones.

Con respecto a la administración de obras, el Promotor ha contratado los servicios de una empresa desarrolladora y gestora de proyectos mediante la celebración de un contrato de planeación previa. La empresa ha gestionado varios programas de construcción públicos y privados, incluyendo instalaciones de atención médica, oficinas y otros proyectos complejos. Con una amplia experiencia en la gestión de programas de construcción con un valor de más de \$50,000 millones de dólares en los últimos 35 años, la empresa se considera muy competente para desarrollar este Proyecto.

En términos de plantilla médica, se espera que el Proyecto genere 150 nuevos puestos de personal de salud, incluyendo especialidades médicas, como audiología, odontología, optometría, podología y logopedia; enfermería; terapias físicas, ocupacionales y recreativas; asesoramiento nutricional; y trabajo social.

3.2. Criterios ambientales

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

A. Condiciones existentes

En la construcción, equipamiento y operación de instalaciones médicas se utilizan recursos como el agua y la energía. La construcción del Proyecto generará un aumento en la demanda de los recursos energéticos e hídricos de la localidad; sin embargo, el Proyecto está diseñado para aumentar la eficiencia energética e hídrica durante la operación de las instalaciones médicas, en comparación con el escenario base, como se describe a continuación. Con el fin de evaluar el desempeño previsto del Proyecto, el Promotor contrató los servicios de un consultor LEED.

Energía

De acuerdo con la CBECS de 2018 realizada por la EIA, la intensidad del uso de energía en los centros de atención médica ambulatoria fue de aproximadamente 80,000 BTU por pie cuadrado (2.18 kWh por metro cuadrado) de espacio construido.^{15, 16} Además, según este informe, 60,000 BTU por pie cuadrado de la energía consumida en los centros de atención médica ambulatoria es en forma de electricidad, con lo cual el promedio de intensidad del uso de energía eléctrica en estas instalaciones es equivalente a 1.63 kWh por metro cuadrado.

¹⁵ La unidad térmica británica (BTU) es una medida del contenido de calor de los combustibles o fuentes de energía. Mil BTU equivalen a 0.2931 kWh.

¹⁶ Fuente: EIA, CBECS de 2018,

(<https://www.eia.gov/consumption/commercial/data/2018/pdf/CBECS%202018%20CE%20Release%20%20Flipbook.pdf>)

Para fines de la certificación LEED, el punto de referencia que utiliza el consultor contratado por el Promotor es una instalación existente de Innercare ubicada en Brawley, California, a menos de 13 kilómetros al noreste del sitio del Proyecto. En 2022, la intensidad del uso de electricidad en esa instalación fue de 1.8 kWh por metro cuadrado, que es ligeramente más alta que el promedio de intensidad de consumo eléctrico a nivel nacional en edificios similares. Esto se debe principalmente a una mayor demanda de electricidad para el uso de aire acondicionado en una región donde las temperaturas máximas durante el verano alcanzan un promedio de más de 104°F (40°C).

Las instalaciones del Proyecto utilizarán energía para iluminación, sistemas de calefacción, ventilación y aire acondicionado, equipo médico, equipo administrativo, etc. Para garantizar una operación adecuada y evitar un alto consumo de energía, el Proyecto incorporará elementos de eficiencia energética en el diseño relacionados con el desarrollo del sitio y las prácticas y materiales de construcción, así como con la instalación de equipo de alta eficiencia.

Agua

Según los datos de la CBECS de 2012 realizada por la EIA, la intensidad del uso de agua en centros de atención médica para pacientes ambulatorios fue de aproximadamente 16 galones por pie cuadrado (652 litros por metro cuadrado) de espacio construido.¹⁷ El consultor contratado por el Promotor utilizó el calculador de LEED que está disponible en línea para estimar el uso de agua en interiores y exteriores a fin de determinar el punto de referencia de consumo para fines de la certificación LEED.¹⁸ De acuerdo con el calculador, la intensidad del uso de agua es de 12.23 galones por pie cuadrado (498 litros por metro cuadrado), cifra que es inferior al promedio nacional para edificios similares en 2012. No obstante, el Promotor planea reducir el consumo de agua potable mediante la instalación de inodoros, mingitorios, lavabos y regaderas de bajo flujo dentro de los edificios y componentes de riego por goteo fuera de los edificios, junto con diseños paisajísticos autóctonos y de bajo consumo de agua.

El Proyecto recibirá los servicios de agua potable y alcantarillado sanitario de la Ciudad de Imperial. El 8 de mayo de 2023, el Promotor recibió un oficio de verificación de los servicios, en el cual la Ciudad confirma que cuenta con la capacidad suficiente para brindar estos servicios, teniendo en cuenta las asignaciones de agua existentes del Distrito de Riego Imperial.

B. Impactos del Proyecto

Como se describió en la sección anterior, con el fin de calcular la reducción en el consumo de recursos, el consultor comparó el desempeño energético del Proyecto con una instalación de características similares que sirve como punto de referencia. Para el cálculo del consumo de agua en interiores y exteriores, se utilizó la calculadora proporcionada por LEED para realizar la comparación. De acuerdo con los resultados preliminares informados en mayo de 2023, se

¹⁷ Fuente: EIA, CBECS 2012 (<https://www.eia.gov/consumption/commercial/reports/2012/water/>)

¹⁸ La calculadora de consumo de agua de LEED está disponible en estos enlaces:

En interiores: <https://www.usgbc.org/resources/leed-v4-indoor-water-use-reduction-calculator>

En exteriores: <https://www.usgbc.org/resources/leed-v4-outdoor-water-use-reduction-calculator>

espera que el Proyecto genere beneficios ambientales y para la salud humana relacionados con los siguientes resultados.

- **Agua:** Se prevé que el Proyecto permitirá reducir el consumo de agua en un 43% en comparación con la instalación de referencia, lo que representa un ahorro aproximado de 286,399 galones (1,084.1 m³) por año. Con base en las proyecciones de personal, los usuarios de la clínica y las visitas por día, se espera que el edificio ahorre aproximadamente 108,840 galones (412 m³) de agua potable dentro del edificio cada año y 175,092 galones (663 m³) por año en cuanto a las actividades de riego y jardinería.¹⁹ La intensidad del consumo de agua prevista para el Proyecto es de 7.06 galones por pie cuadrado (288 litros por metro cuadrado).
- **Energía:** En comparación con la instalación de referencia, se prevé que el Proyecto permitirá reducir el consumo de electricidad en aproximadamente un 25%, lo que representa un ahorro de 262,235 kWh/año. Como resultado, la intensidad del uso de energía prevista para el Proyecto sea igual a 14.55 kWh por pie cuadrado (1.35 kWh por metro cuadrado). Esta reducción en el consumo de energía eléctrica equivale a la prevención de las siguientes emisiones:²⁰
 - 59,951 kg/año de CO₂;
 - 101.8 kg/año de NO_x; y
 - 2.2 kg/año de SO₂.

Además de los resultados de eficiencia hídrica y energética que se buscan lograr para el nuevo complejo médico, el diseño del Proyecto incluye otras prácticas que brindarán un beneficio ambiental:

- **Reciclaje de los residuos de materiales de construcción:** Más del 75% de los residuos generados por la construcción del Proyecto serán desviados del relleno sanitario y se reciclarán en forma adecuada.
- **Efecto de isla de calor:** El Proyecto permitirá reducir el efecto de isla de calor mediante la utilización de materiales de color claro en el techo y los elementos sólidos de jardinería que rodean el edificio, los cuales reflejan la energía solar de vuelta a la atmósfera, reduciendo así la cantidad de energía que tiene que utilizarse para mantener los edificios frescos en los días soleados y calurosos. Además, al menos el 50% de todos los cajones de estacionamiento tendrán sombra por árboles o por estructuras con paneles fotovoltaicos.
- **Estaciones para recarga de vehículos eléctricos:** Con el fin de reducir la contaminación y los impactos en el suelo derivados del uso de automóviles, así como para fomentar el uso de automóviles ecológicos, se instalarán estaciones de recarga de vehículos

¹⁹ Fuente: Información proporcionada por el Promotor. Las estimaciones se basan en los cálculos realizados por el consultor LEED con la calculadora de consumo de agua en interiores y exteriores.

²⁰ Los cálculos de CO₂, NO_x y SO₂ se basan en la cantidad de posibles emisiones que se evitarán como resultado de reducir la demanda futura de electricidad generada a partir de combustibles fósiles equivalente a 262.2 MWh/año y en los factores de emisión del estado de California. Los factores de emisión del estado de California según informa la EIA el 10 de noviembre de 2022 son: 0.2286 toneladas métricas/MWh para CO₂; 0.0003883 toneladas métricas/MWh para NO_x y 0.0000083 toneladas métricas /MWh para SO₂.

eléctricos en 24 de los cajones de estacionamiento o el 10% de la capacidad de estacionamiento del Proyecto.

- *Transporte público*: Innercare ha entablado pláticas con la instancia encargada del transporte público, Imperial Valley Transit, sobre la posibilidad de ubicar una parada de autobuses en el sitio. Además, se contará con camionetas de 10 a 12 pasajeros para los participantes del programa PACE, lo que mejorará la calidad del aire y la movilidad.
- *Instalaciones para bicicletas*: Como parte del Proyecto, se instalarán espacios para guardar bicicletas a corto y a largo plazo, además de vestidores que estarán disponibles para todos los usuarios del edificio.
- *Espacio verde y para caminar o andar en bicicleta*:²¹ El proyecto incluye convertir un dren pluvial sin revestimiento a cielo abierto (dren Dahlia) que corre a lo largo del límite oriente del predio en un sistema subterráneo, lo que permitirá el desarrollo de espacios verdes, senderos multimodales y puntos de acceso al área de estacionamiento desde la carretera adyacente. Esta mejora al sitio brindará movilidad segura y reducirá la exposición a molestias como condiciones de agua estancada que propician la reproducción de mosquitos y malos olores

Por último, en consideración de estos factores y otras mejores prácticas incorporadas en el diseño y la construcción del Proyecto, el Promotor ha realizado importantes esfuerzos para garantizar la operación eficiente de las nuevas instalaciones.

C. Impactos transfronterizos

No se prevén impactos transfronterizos negativos a consecuencia de la ejecución del Proyecto.

3.2.2. Cumplimiento con leyes y reglamentos aplicables en materia ambiental

A. Autorizaciones ambientales

El sitio del Proyecto tiene la designación de uso de suelo correcta y está debidamente autorizado para el desarrollo de una clínica de atención médica; por lo tanto, la Ley de Calidad Ambiental de California (CEQA, por sus siglas en inglés) no es procedente. En 2012, durante el proceso original de aprobación del uso de suelo del predio, se aplicó la ley CEQA y se emitió como resultado una Declaración de Impactos Negativos Mitigados. Dado que el uso del suelo no ha cambiado, la Ciudad de Imperial confirmó que la única autorización pendiente para el Proyecto son los permisos de construcción correspondientes.

Aunque no era un requisito reglamentario, el 8 de septiembre de 2022, un consultor independiente a nombre del Promotor llevó a cabo la etapa 1 de la evaluación ambiental del sitio del Proyecto con la finalidad de detectar la presencia de condiciones ambientales reconocidas, condiciones ambientales reconocidas históricas, condiciones ambientales

²¹ Los detalles sobre la modificación de la infraestructura propuesta para el control de aguas pluviales están actualmente en revisión.

reconocidas controladas y cualquier otra condición en el terreno que debe considerarse para la ejecución del Proyecto. El consultor realizó las siguientes actividades:

- Revisión de registros – Obtuvo y revisó los registros disponibles para detectar las condiciones ambientales antes descritas en relación con el sitio del Proyecto y pudo revisar las operaciones históricas.
- Inspección visual del sitio – Llevó a cabo un recorrido del sitio a fin de observar cualquier condición ambiental reconocida en el mismo.
- Entrevistas – Realizó entrevistas a los propietarios, operadores y ocupantes anteriores y actuales que estaban disponibles, así como a los funcionarios del gobierno a nivel estatal y municipal, según corresponda, para obtener información sobre las condiciones ambientales reconocidas en relación con el sitio del Proyecto.

Con base en la información disponible, no se encontraron condiciones ambientales reconocidas en relación con el sitio del Proyecto.

Debido a la índole del Proyecto, se generarán residuos infecciosos. De acuerdo con el capítulo 7, artículo 7, sección 75069, del Título 22 del Código de Reglamentos de California, los centros de salud, las agencias de atención médica a domicilio, las clínicas y las agencias de remisión de pacientes deben contar con una política para la gestión de residuos infecciosos y los procedimientos relacionados y su cumplimiento de la política debe ser certificado periódicamente, por lo general una vez al año, por el Departamento de Servicios de Salud de California. La última revisión de cumplimiento de las instalaciones de Innercare se realizó en octubre de 2022. Una vez concluido el Proyecto, las nuevas instalaciones se apegarán a dicha política.

Como parte de la política para la gestión de residuos infecciosos, el Promotor celebró un contrato y realizó una actualización de precios con una empresa que presta los servicios de tratamiento y eliminación de residuos biomédicos fuera del sitio. Se prevé que el plazo de servicio inicial comience una vez que el Proyecto entre en funcionamiento (septiembre de 2024).

B. Medidas de mitigación

Considerando los estudios previos del sitio y las mejores prácticas de gestión, el Promotor implementará las siguientes medidas de mitigación y recomendaciones para reducir, mitigar y controlar cualquier impacto ambiental que pueda surgir durante la preparación del sitio y la construcción y operación del Proyecto:

- Aire:
 - Se utilizará agua o supresores de polvo en las áreas de almacenamiento y tráfico para evitar las emisiones de polvo
 - Se cubrirán los materiales de construcción para evitar escombros y emisiones de polvo durante las labores de almacenamiento y transporte.
 - Se usará equipo de construcción diésel equipado con catalizadores o que funciona con un combustible alternativo y se sustituirá el equipo que utiliza combustibles fósiles con modelos eléctricos.

- Ruido:
 - Se usarán materiales acústicos para la construcción (ventanas, materiales para los muros, etc.)
 - Se diseñarán espacios de aire entre los paneles exteriores e interiores.
- Transporte/tráfico: Se requiere señalización en las vialidades adyacentes a fin de minimizar las demoras ocasionadas por la obra en las vialidades laterales.
- Gases de efecto invernadero:
 - Se usarán aparatos eléctricos, iluminación y elementos de construcción de bajo consumo de energía.
 - Se instalarán casilleros o soportes para bicicletas en el sitio.
 - Se plantarán árboles en las zonas de estacionamiento.
 - Se instalará señalización y se brindará accesibilidad al transporte público.

C. Tareas y autorizaciones ambientales pendientes

No hay ninguna autorización ambiental pendiente para la ejecución del Proyecto.

3.3 Criterios financieros

La construcción del Proyecto se financiará con un crédito del NADBank, así como con el capital propio del Promotor y de un inversionista impulsado por los Créditos Tributarios para Nuevos Mercados (NMTC, por sus siglas en inglés).

El mecanismo propuesto para el pago del crédito es estándar para transacciones similares de NMTC en Estados Unidos. La fuente de pago serán los ingresos generados por los servicios de atención a pacientes en los centros médicos y del PACE, así como los recursos no reembolsables aportados por instancias federales. Se estima que los ingresos de Innercare serán suficientes para: a) sufragar los gastos programados de operación y mantenimiento; b) pagar el servicio de la deuda del crédito; c) fondear la reserva para el servicio de la deuda y otras reservas, en su caso; y d) cumplir con los requerimientos de cobertura del servicio de la deuda.

Considerando las características del Proyecto y en función de los análisis financieros y de riesgo realizados, el Proyecto propuesto se considera financieramente viable y presenta un nivel de riesgo aceptable. Por lo tanto, el NADBank propone otorgar a Innercare un crédito de hasta \$36.4 millones de dólares a tasa de mercado para la construcción del Proyecto.

4. ACCESO PÚBLICO A LA INFORMACIÓN

4.1. Consulta pública

El 3 de julio de 2023, el NADBank publicó la versión preliminar de la propuesta de certificación y financiamiento del Proyecto para brindar a la sociedad civil la oportunidad de presentar comentarios durante un periodo de 30 días. A continuación, se indica la documentación del Proyecto que está disponible para consulta, previa solicitud:

- Evaluación de impacto ambiental del sitio (Etapa I).
- Cartas de apoyo emitidas por funcionarios electos a nivel federal, estatal y municipal; instituciones públicas; centros médicos; universidades y colegios; y la comunidad empresarial

4.2. Actividades de difusión

Como parte del trámite para ser aprobado como proveedor del PACE por el Departamento de Servicios de Atención Médica de California, el Promotor recibió docenas de cartas que manifiestan apoyo al desarrollo del complejo médico en la Ciudad de Imperial emitidas por funcionarios electos a nivel federal, estatal y municipal, instituciones públicas, centros médicos, instituciones académicas y la comunidad empresarial, entre otros.

El NADBank realizó una búsqueda en los medios de comunicación para detectar la posible opinión de la sociedad civil sobre el Proyecto. Se encontraron referencias al Proyecto en los sitios web que se indican a continuación:

- *Calexico Chronicle* (29 de julio de 2022) – “*Innecare Plans Senior Center on ‘Ghost Hotel’ Site*” [Planea Innecare centro de atención a adultos mayores en el sitio de un “hotel fantasma”] Se describe un acuerdo para el desarrollo del primer centro PACE en el Condado Imperial.
(<https://calexicochronicle.com/2022/07/29/innecare-plans-senior-center-at-ghost-hotel/>).
- *Imperial Valley Press* (August 1, 2022) – “*Innecare files to build Valley’s first PACE Center*” [Tramita Innecare la construcción del primer Centro PACE en el Valle]. Se destaca la ampliación de los servicios de salud para la comunidad de adultos mayores de la región.
(https://www.ivpressonline.com/innecare-files-to-build-valley-s-first-pace-center/article_d75528f2-0f91-11ed-9249-4f7c5eeba341.html).

No se ha detectado oposición de la ciudadanía al Proyecto.