

**ESTRATEGIA AMBIENTAL Y SOCIAL (ESS)  
PE-L1142**

**ACCESO DE LA BASE DE LA PIRÁMIDE EN PERÚ A FINANCIAMIENTO Y  
ASESORÍA PARA LA CONSTRUCCIÓN PROGRESIVA DE VIVIENDA**

**I. Descripción del Proyecto**

El objetivo del proyecto es contribuir a reducir el déficit habitacional cualitativo de la Base de la Pirámide (BdP) en el Perú, proporcionando acceso a la financiación para la construcción progresiva de vivienda y facilitando la colaboración entre actores clave del sector de la construcción. Para lograr este objetivo, el Sector de Oportunidades para la Mayoría (OMJ) proveerá un préstamo de hasta US\$20 millones a Financiera Edyficar S.A. (EDYFICAR). El préstamo estará estructurado en dos tramos de US\$10 millones, sin comprometer el segundo tramo. EDYFICAR es una conocida institución financiera peruana no bancaria creada por CARE Perú en 1997. Más tarde, en el 2009, el Banco de Crédito del Perú (BCP) adquirió EDYFICAR y se convirtió en el líder del mercado de las microfinanzas. El BCP y EDYFICAR en conjunto tienen una participación del 21,4% en el mercado de las PYME.

EDYFICAR ofrece cobertura nacional a través de 34 agencias, 72 oficinas y 31 locales compartidos con el Banco de la Nación. La expansión a nivel nacional les ha permitido reducir el riesgo de concentración geográfica, con una ventaja frente a otras instituciones cuyos mercados están centralizados. EDYFICAR cuenta con vasta experiencia en el financiamiento de proyectos familiares para la construcción progresiva de vivienda enfocados a la BdP. Los recursos del BID fortalecerán el programa EDYVIVIENDA de EDYFICAR, destinado a financiar proyectos de construcción progresiva de la BdP, con cantidades que oscilan entre US\$120 y US\$20,000 (promedio de US\$2,000), con plazos de hasta 60 meses. En octubre de 2012, la cartera de su programa EDYVIVIENDA consistió de 66,000 créditos vigentes y ascendió a US\$140 millones.

A partir de su experiencia en créditos para construcción progresiva de vivienda, EDYFICAR decide innovar en su oferta de este tipo de créditos y generar un nuevo canal de captación de clientes para EDYVIVIENDA a través de alianzas con redes de ferreterías y maestros de obra, llamado “Canal Moderno”. Este nuevo canal le proporciona a EDYFICAR no solo el acceso a nuevos clientes sino la oportunidad de contribuir a consolidar el ecosistema de la construcción progresiva de vivienda en el país bajo un modelo de negocio en el que se incluyen las familias constructoras, los proveedores de insumos (ferreterías) y la mano de obra tradicional (maestros de obra).

EDYFICAR ha ejecutado satisfactoriamente dos operaciones con el Fondo Multilateral de Inversiones (FOMIN): una cooperación técnica con cargo a la Facilidad de Promoción de la Pequeña Empresa - Línea de Actividad de Fortalecimiento de Instituciones para la Microempresa por US\$255 mil (TC-9902022), y un préstamo con cargo a la Facilidad de Recuperación del

Sector Microempresarial afectado por el terremoto en el Sur del Perú por US\$200 mil (PE-0228). Asimismo, tiene vigente un préstamo de la Corporación Interamericana de Inversiones (CII) por PEN 15 millones (PE3881A-01) el cual se viene ejecutando satisfactoriamente. Para obtener más información acerca de EDYFICAR ir a [www.edyficar.com.pe/](http://www.edyficar.com.pe/)

## **II. Impactos Sociales y Ambientales y Riesgos**

Dada la naturaleza de esta transacción se estima que los potenciales riesgos ambientales, sociales, de salud y seguridad y los riesgos laborales (ASSSL) serían de mínimos a moderados y serán evaluados durante la debida diligencia.

Los principales riesgos e impactos ASSSL involucrados en esta operación son aquellos asociados a la construcción progresiva de viviendas en la BdP, que puedan estar relacionados con la localización, la integridad de las viviendas y los servicios básicos (alcantarillado, electricidad, agua). Adicionalmente existen otros potenciales riesgos e impactos tales como:

- Construcción de viviendas con bajos estándares de construcción;
- Ubicación de las viviendas en lugares expuestos a problemas ambientales localizados, tales como: vertederos de basura abandonados, descargas de aguas residuales; antiguas instalaciones industriales, entre otros;
- Viviendas situadas en zonas expuestas a riesgos naturales, tales como terremotos, inundaciones, deslizamientos de tierra, erupciones volcánicas, e incendios;
- Ausencia de servicios básicos tales como alcantarillado, electricidad, y agua potable;
- Posible discriminación y falta de un proceso equitativo para otorgar los créditos hipotecarios;
- Uso de materiales inadecuados para la construcción (materiales prohibidos, peligrosos y aquellos que no tengan normativa).

## **III. Estrategia para la debida diligencia ambiental y social**

Conforme con la Directiva B.13 de la Política de Medio Ambiente y Cumplimiento de Salvaguardias (OP-703), y dado que se trata de un préstamo a una entidad de intermediación financiera, esta operación no está sujeta a una clasificación de impacto ambiental.

## **IV. Estrategia para la debida diligencia ambiental y social**

De acuerdo con la Política de Salvaguardias Ambientales y Sociales del BID, y como parte del proceso de la Debida Diligencia (DD), el Banco evaluará la capacidad de la gestión socio-ambiental de EDYFICAR, a través de un análisis de los impactos ASSSL y los riesgos asociados a su negocio hipotecario. Durante este proceso, el Banco establecerá si los procedimientos ambientales existentes son apropiados para evaluar y gestionar adecuadamente los posibles riesgos e impactos.

La DD socio-ambiental incluirá específicamente, sin limitarse, los siguientes componentes:

- Evaluar el cumplimiento de EDYFICAR con los criterios ASSSL en el Perú;
- Evaluar el proceso de evaluación de crédito, aprobación y procedimientos para manejar los riesgos y / o impactos de los préstamos de construcción progresiva que ya se han ejecutado a través del programa EDYVIVIENDA. El procedimiento actual debe, como mínimo, ser capaz de: (i) incluir en el proceso de solicitud del crédito un análisis de los aspectos ambientales o sociales (como los riesgos de la localización de las viviendas, las normas de construcción (en especial poner énfasis en el código de la construcción que trate sobre construcción antisísmica) y la falta de servicios básicos y evaluar los posibles riesgos ambientales que pueden estar asociados con los préstamos de construcción progresiva. Debido a que es un programa a nivel nacional y puede impactar a comunidades indígenas, evaluar todo lo referente a planes y regulaciones relacionadas a Etnoingeniería; y (ii) contar con los oficiales de crédito capacitados para identificar posibles impactos o riesgos ambientales, sociales, de salud y seguridad, y laborales;
- Verificar la(s) institución(es) responsable(s) de la evaluación de control de calidad de las viviendas construidas de forma progresiva. Esta evaluación asegurará el cumplimiento de las leyes, normas y regulaciones de construcción nacionales, buenas prácticas y estándares internacionales.
- Evaluar la cartera completa de EDYFICAR así como también la cartera de préstamos de construcción progresiva, para establecer los posibles riesgos reputacionales asociados con la participación en proyectos de EDYFICAR, empresas o actividades consideradas inaceptables para el BID.
- Evaluar el inventario actual de pasivos ASSSL en la cartera de créditos de EDYFICAR, y en las instalaciones. Y si existen, desarrollar un plan de acción para resolverlos correctamente.
- Verificar si EDYFICAR cuenta con algún sistema de información geo-referenciada para identificar los potenciales riesgos para el desarrollo de las nuevas viviendas, y el acceso a los datos existentes relacionados con proyectos de vivienda anteriores.
- Evaluar el cumplimiento con los principios y derechos fundamentales del trabajo en EDYFICAR y el cumplimiento de prácticas laborales justas e imparciales relacionadas con el sexo, la edad, el origen étnico y el patrimonio cultural. Evaluar si los procedimientos de EDYFICAR aseguran que el proceso de aplicación y el análisis financiero son equitativos, justos e imparciales en cuanto a las características sociales (por ejemplo, edad, sexo, patrimonio cultural, etc.).
- Evaluar la estrategia de información del programa de construcción progresiva de vivienda de EDYFICAR para promover el acceso de crédito para este programa.
- Evaluar los procedimientos de EDYFICAR para seleccionar a los beneficiarios que tendrán acceso a préstamos de construcción progresiva. Esta evaluación deberá incluir el enfoque que se aplicará para dar oportunidades a los grupos vulnerables, tales como

familias monoparentales, personas mayores y personas con discapacidad, las mismas puedan obtener acceso a estos préstamos.

- Evaluar el modelo de construcción progresiva para construir nueva vivienda. Esta evaluación incluirá todos los aspectos relacionados con salud, la seguridad y aspectos laborales.

Los resultados de la DD se presentarán en un Informe de Gestión Ambiental y Social (IGAS) y se resumen en la Propuesta de Préstamo.