

ESTRATEGIA AMBIENTAL Y SOCIAL (ESS)

I. Descripción del Proyecto

- 1.1 El objetivo principal del proyecto es incrementar el acceso a crédito tanto para la oferta como para la demanda de viviendas de interés social (VIS) en Ecuador y de esta manera contribuir a disminuir el déficit cuantitativo de vivienda en el país. A fin de cumplir con este objetivo, OMJ propone otorgar un préstamo *senior* garantizado de hasta US\$10 millones a Asociación Mutualista de Ahorro y Crédito para la Vivienda (Mutualista Pichincha), ente regulado por la Superintendencia de Bancos del Ecuador.
- 1.2 El préstamo tiene un plazo de hasta 7,5 años con dos de gracia. Los recursos del préstamo BID serán canalizados para: (i) expandir la cartera de crédito de vivienda social de la Mutualista Pichincha a través de préstamos dirigidos a la Base de la Pirámide (BdP) para la adquisición de viviendas nuevas tipo VIS²²; y (ii) expandir la cartera de crédito comercial de la Mutualista Pichincha a través de préstamos dirigidos a constructores enfocados en proyectos VIS para incrementar la oferta de ésta.

II. Riesgos Medioambientales y Sociales del Proyecto

- 2.1 Dada la naturaleza de esta operación y el monto de los sub-préstamos (desde US\$6.000 hasta US\$30.000), podría haber riesgos e impactos ambientales, sociales, de seguridad y salud y laborales (ASSSL) que varíen de mínimos a moderados.
- 2.2 Los riesgos e impactos ASSSL más comunes en este tipo de operaciones asociados a la compra de viviendas, esta 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:
 - 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).
- 2.3 Debido a que el proyecto incrementará la oferta de vivienda de interés social y el acceso a préstamos para la BdP para la adquisición de éstas viviendas en Ecuador, se espera que el proyecto tenga un impacto social positivo. Los riesgos e impactos potenciales asociados con esta operación son aquellos relacionados con proyectos específicos financiados por Mutualista Pichincha con la presente financiación, y pueden incluir: riesgos financieros y legales asociados con las operaciones de Mutualista Pichincha y riesgos e impactos directos relacionados con inversiones en ciertos sectores.
- 2.4 Durante la debida diligencia se evaluara la capacidad de Mutualista Pichincha para identificar y mitigar todos los posibles impactos mencionados.

²² El precio de las viviendas de interés social (VIS) oscilan entre US\$6.000 y US\$30.000, las cuales se consideran viviendas con soluciones integrales (luz, agua potable, alcantarillado etc.).

III. Cumplimiento

3.1 Dado que es una operación de intermediación financiera y de acuerdo a la directiva B.13 de la Política De Medio Ambiente y de Cumplimiento de Salvaguardias Ambientales y Sociales del BID (OP 703), esta operación no está sujeta a una categorización de impacto social y ambiental.

IV. Estrategia Ambiental y Social para la Debida Diligencia

4.1 La debida diligencia ambiental y social para esta operación estará enfocada en verificar el cumplimiento de Mutualista Pichincha con la Política de Medio Ambiente y de Cumplimiento de Salvaguardias del BID para lo cual se considerarán los siguientes aspectos:

- Evaluar el cumplimiento de Mutualista Pichincha con leyes y regulaciones ambientales, sociales, de salud y de seguridad laboral nacionales aplicables, incluyendo tratados internacionales, los cuales hayan sido ratificados por Ecuador.
 - Analizar los procedimientos actuales de Mutualista Pichincha para operaciones existentes y evaluar su capacidad de adaptación a esta operación teniendo en cuenta el tamaño de los préstamos y los sectores a financiar;
 - Analizar la capacidad actual de evaluación y aprobación de los créditos y los procedimientos de control (lista de exclusión, planes de acción) para la gestión de los pasivos ambientales y sociales, los riesgos y/o los impactos de las operaciones.
 - Evaluar los procedimientos actuales que deberían como mínimo incluir: (i) disposiciones para los oficiales de crédito a ser entrenados y calificados para identificar temas / pasivos ambientales, sociales, laborales de salud y seguridad, y (ii) consideraciones de los temas ambientales y sociales en el análisis de los préstamos tales como:
 - Eliminar proyectos que estén en la lista de exclusión del BID;
 - Verificar el cumplimiento de las disposiciones legales ambientales, sociales, laborales de salud y seguridad aplicables a sub-préstamos;
 - Evaluar y gestionar los riesgos potenciales y pasivos ambientales, sociales, laborales de salud y seguridad que puedan estar asociados con sub-préstamos.
 - Identificar los pasivos de seguridad y salud ambiental y ocupacional en las instalaciones y operaciones de Mutualista Pichincha, y si es necesario, una evaluación de la adecuación de los planes de acción para resolver adecuadamente.
 - Evaluar los planes de contingencia y procedimientos de Mutualista Pichincha (por ejemplo, los programas de respuesta a emergencias, construcción de simulacros de evacuación, etc.), incluyendo su competencia técnica, nivel de formación y recursos suficientes para garantizar la aplicación adecuada.
 - Evaluar si los procedimientos de Mutualista Pichincha son equitativos, justos e imparciales en términos sociales (por ejemplo, edad, género, patrimonio cultural, etc.)
- 4.2 Los resultados de la diligencia debida se presentarán en un Informe de Gestión Ambiental y Social y se resumen en la Propuesta de Préstamo para establecer los requisitos ambientales, sociales, laborales, de salud y seguridad, los cuales deben también reflejarse en el contrato de préstamo.