

DOCUMENTO DEL BANCO INTERAMERICANO DE DESARROLLO

**MÉXICO**

**PROGRAMA GLOBAL DE CRÉDITO PARA EL DESARROLLO DE MERCADOS  
HIPOTECARIOS VI**

**(ME-X1006; ME-L1163)**

**PERFIL DE PROYECTO**

Este documento fue preparado por el equipo compuesto por: Leticia Riquelme, CMF/CME, Jefe de Equipo; Andrés Blanco, IFD/FMM, Jefe de Equipo Alterno; Claudio Alatorre, INE/CCS; Isabel Haro, Isabelle Braly-Cartillier, Pablo Carrión, Stephanie Suber, IFD/CMF; Juan Carlos Pérez-Segnini, SGO/CME; Gloria Coronel Víctor Escala, FMP/CME; Miriam Garza (CID/CME); y Tatiana Virviescas (CID/CME).

De conformidad con la Política de Acceso a Información, el presente documento está sujeto a divulgación pública

## MÉXICO

### PROGRAMA GLOBAL DE CRÉDITO PARA EL DESARROLLO DE MERCADOS HIPOTECARIOS VI

#### I. DATOS BÁSICOS

<b>Título del Proyecto:</b>	Programa Global de Crédito para el Desarrollo de Mercados Hipotecarios VI
<b>Número del Proyecto:</b>	ME-X1006; ME-L1163
<b>Equipo de Proyecto:</b>	Leticia Riquelme, CMF/CME, Jefe de Equipo; Andrés Blanco, IFD/FMM, Jefe de Equipo Alterno; Claudio Alatorre, INE/CCS; Isabel Haro, Isabelle Braly-Cartillier, Pablo Carrión, Stephanie Suber, IFD/CMF; Juan Carlos Pérez-Segnini, SGO/CME; Gloria Coronel Víctor Escala, FMP/CME; Miriam Garza (CID/CME); y Tatiana Virviescas (CID/CME).
<b>Prestatario y Organismo Ejecutor:</b>	Sociedad Hipotecaria Federal (SHF)
<b>Garante:</b>	Estados Unidos Mexicanos
<b>Plan de Financiamiento:</b>	BID (CO): US\$200 millones
<b>Salvaguardias:</b>	Políticas identificadas: B.13 Clasificación: No requerida

#### II. JUSTIFICACIÓN GENERAL Y OBJETIVOS

##### A. Antecedentes y Problemática Actual

- 2.1 **Contexto macroeconómico.** México se ha caracterizado por ser una de las economías emergentes con mayor estabilidad macroeconómica durante los últimos años. La inflación ha sido de un solo dígito desde el año 2000, y el país ha tenido un crecimiento económico promedio equivalente a alrededor de 2,5% anual en los últimos diez años, lo cual ha impulsado el crecimiento de los mercados hipotecarios. Durante el 2014, el crecimiento económico fue de 2,6%, y hacia adelante los analistas esperan un crecimiento de aproximadamente 3%.
- 2.2 **Política de vivienda y desarrollo urbano en México.** A principios de 2000, México tenía un mercado de financiamiento hipotecario significativamente débil; la crisis de 1994 había diluido la originación de hipotecas por parte de la banca y el INFONAVIT<sup>1</sup> tan solo otorgaba 185 mil créditos al año. Había un mercado totalmente desatendido y un rezago habitacional considerable. Es por esta razón, que la política pública establecida por el Gobierno de México entre 2001 y 2012, buscaba atender este rezago, proponiendo que todo mexicano tuviera acceso a una vivienda, a través del financiamiento y la concesión de subsidios<sup>2</sup>.
- 2.3 El BID, a través de la línea CCLIP ME-X1006 para Sociedad Hipotecaria Federal (SHF), apoyó al Gobierno Federal en estos esfuerzos, coadyuvando a

<sup>1</sup> Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, el cual actualmente coloca alrededor de 500 mil créditos al año, siendo el intermediario de hipotecas más relevante del país.

<sup>2</sup> Programa Sectorial de Vivienda 2001-2006.

minimizar el rezago habitacional de manera importante<sup>3</sup>. Después de diez años de abatir el rezago, se encontraron nuevos desafíos en términos de desarrollo urbano<sup>4</sup>, con lo cual el Gobierno Federal lanzó la Política Nacional de Vivienda (PNV) para el 2013, en donde promueve el desarrollo de ciudades compactas y sustentables, diversificando también la oferta de soluciones habitacionales como la vivienda en renta.

- 2.4 Aunado a lo mencionado, se espera que las principales ciudades de México enfrenten el aumento y concentración de la población urbana, que pasará de 80.4 millones en 2010 a 103,3 millones en 2030<sup>5</sup>. Lo anterior implica planear y gestionar ciudades con la capacidad de asentar de manera segura, sustentable y eficiente a la población, a través de la oferta de soluciones adecuadas de vivienda, cobertura de servicios, impulso a las actividades económicas y alternativas adecuadas de movilidad.
- 2.5 **Mercado de vivienda en renta.** A pesar de las acciones emprendidas para mejorar la calidad y la cantidad de oferta de vivienda en México, entre sus 31,5 millones de hogares existe un rezago habitacional de 9 millones. Durante el 2014 se demandaron más de 1 millón de créditos<sup>6</sup> y se formaron cerca de 590.000 hogares nuevos; contar con un mercado de vivienda eficiente y accesible, reduce la incidencia de asentamientos irregulares, disminuye el impacto en el medio ambiente y aumenta la movilidad social. Además, el acceso a viviendas intra-urbanas trae consigo ventajas asociadas a la ubicación de las mismas, que inciden en la huella de carbono y refuerzan la contención urbana que busca la PNV. Una de las alternativas para ampliar el acceso a la vivienda en zonas intra-urbanas es la vivienda en renta.
- 2.6 El alquiler es la opción de preferencia para grupos demográficos más dinámicos (jóvenes, inmigrantes, hogares unipersonales, etc.)<sup>7</sup>, aquellos que requieren mayor movilidad residencial y por tanto pueden preferir una tenencia temporal. La vivienda en alquiler permite a estos hogares evitar los altos costos de transacción de comprar y vender una vivienda que, en América Latina, pueden llegar a representar un 12% del valor total del activo. En cuanto a la calidad, el alquiler presenta condiciones de infraestructura similares a las de la vivienda en propiedad, y mucho mejores que las de la vivienda informal<sup>8</sup>.
- 2.7 Además, las edificaciones de vivienda en alquiler que mantienen estándares de eficiencia, han demostrado beneficios en el desempeño ambiental y energético, logrando una operación eficiente que genera ahorros importantes tanto a los administradores de estos proyectos, como a los que habitan las viviendas. Se tiene información que el sector residencial mexicano representa el 16% del

---

<sup>3</sup> El rezago en el 2000 era del 37%, mientras que a finales del 2012 fue solo del 30%.

<sup>4</sup> Ciudades con bajas densidades y en la periferia, que en algunos lugares ha generado que la mancha urbana se incremente hasta en 7 veces (en un periodo de 30 años, datos del IMCO).

<sup>5</sup> Programa Nacional de Vivienda 2014-2018.

<sup>6</sup> Incluyendo créditos de mejora, adquisición y autoproducción de vivienda.

<sup>7</sup> El 32,9% de hogares urbanos encabezados por hombres entre 15 y 39 años alquila, para mayores de 60 es 7,5%. Hogares encabezados por mujeres jóvenes llega a ser hasta del 38,3%.

<sup>8</sup> Carencias en conexiones a agua, saneamiento y electricidad para vivienda en alquiler es 3,9%, para el caso de propiedad es 9,1% cuando existen títulos y 10,5% cuando no. En el caso de materiales el déficit en el alquiler es 10% mientras que para la propiedad con título es 13,2%.

total de uso de energía en el país<sup>9</sup>, y que contribuye de manera indirecta en la emisión de Gases de Efecto Invernadero (GEI) en otros sectores, tales como el de la construcción, la industria del cemento y del acero, transporte, agua y saneamiento. La implementación de medidas de eficiencia en el uso de la energía es, en general, más costo eficiente en el sector vivienda que en otros sectores<sup>10</sup>.

- 2.8 Sin embargo, y a pesar de todos los beneficios que conlleva un mercado formal y sustentable de vivienda en renta, en la actualidad el mercado mexicano de vivienda en renta se compone principalmente de propietarios individuales que, en la mayoría de los casos, establecen contratos de manera informal (menos del 5% de los contratos pagan impuestos por estos ingresos). Existe una oportunidad de mejorar la eficiencia del mercado en México, incentivando la participación de inversionistas institucionales en la construcción y administración de vivienda en alquiler, logrando economías de escala tal y como sucede en mercados desarrollados (en Estados Unidos, más de la tercera parte del mercado es manejada por este tipo de agentes).
- 2.9 El gobierno mexicano, a partir de las nuevas políticas de vivienda, ha empezado a desarrollar el tema de vivienda en renta a través del INFONAVIT, SHF y la propia CONAVI<sup>11</sup>. El BID, apoyando estos esfuerzos, ha acompañado a SHF en la identificación de elementos que minimicen el riesgo crediticio de operaciones financieras para vivienda en renta<sup>12</sup>, así como en la revisión de un producto financiero que pilotearon en 2014.
- 2.10 **El rol de SHF en la creación de un mercado de vivienda en renta.** Los proyectos de vivienda en renta requieren de periodos largos de amortización<sup>13</sup> y enfrentan riesgos elevados por la falta de garantías sobre una fuente de pago estable y confiable (nivel de ocupación y de impago de rentas). En general, en México, existe una aversión de la banca a invertir en grandes proyectos de largo plazo, además de escasa experiencia en el financiamiento basado en flujos propios (*project finance*)<sup>14</sup>, lo que genera restricciones al financiamiento de proyectos de este tipo. Asimismo, se busca diseñar criterios que fomenten la formalización y buenas prácticas de operación, así como desarrollar mecanismos innovadores que ayuden a mitigar los riesgos incrementales de un sector aún bastante inexplorado por la banca<sup>15</sup>. Debido a estos elementos el papel de SHF se vuelve relevante, por su capacidad para contribuir a la formación de un mercado formal de vivienda en renta vía el financiamiento de nuevos proyectos en condiciones de plazo adecuadas, generado un efecto demostrativo en el sector.

---

<sup>9</sup> Balance Nacional de Energía, 2008 ([bit.ly/bne2008](http://bit.ly/bne2008)).

<sup>10</sup> McKinsey, *GHG abatement cost curve V 2.0*; CONUEE.

<sup>11</sup> Comisión Nacional de Vivienda.

<sup>12</sup> Se apoyó a SHF en la elaboración de un estudio para diseñar un seguro de vivienda en renta.

<sup>13</sup> Los bajos niveles de profundidad financiera en México (crédito al sector privado 27% del PIB), afectan el plazo de los créditos. El vencimiento promedio de un préstamo era de 3 años (CNBV).

<sup>14</sup> El énfasis de la normativa internacional (Basilea III) en asegurar liquidez de corto plazo y solvencia tiene como resultado una menor disposición de la banca para otorgar crédito de largo plazo y/o un incremento en los costos de financiamiento.

<sup>15</sup> La reforma financiera del 2013 reconoce el papel que tiene la BD para promover el financiamiento a largo plazo, especialmente en los sectores estratégicos o desatendidos por la banca comercial.

## B. Solución Propuesta y Objetivo del Programa

- 2.11 El Banco aprobó una Línea CCLIP para apoyar a la SHF con instrumentos que le permitan dotar de liquidez y estabilidad a los mercados hipotecarios primario y secundario<sup>16</sup>. Al amparo de dicha línea, el BID ha apoyado a SHF con cinco programas de crédito y diversas cooperaciones técnicas, para atender el rezago habitacional a través de programas para desarrollar el mercado de vivienda social, fomentar el desarrollo urbano ordenado y sustentable, así como para profundizar los mercados secundarios hipotecarios.
- 2.12 El presente programa propone un esquema de financiamiento cuyo objetivo es contribuir al desarrollo de vivienda sustentable en renta para México. El programa se ejecutará como una Operación Global de Crédito, canalizando recursos a través de la Banca Pública de Desarrollo (BD) bajo dos componentes complementarios: (i) **Componente I. Crédito directo de largo plazo**, que proveerá financiamiento a proyectos para producción o rehabilitación de edificios que estén destinados a ofrecer vivienda en renta<sup>17</sup>. Se incluirá dentro del diseño de la operación que estas edificaciones cuenten con un componente de sustentabilidad que las haga eficientes en el uso de electricidad, gas, agua y ubicación; y (ii) **Componente II. Línea contingente para cobertura de riesgos de mercado**, que canalizará recursos de manera contingente, permitiendo a las empresas desarrolladoras acceder a financiamiento adicional ante potenciales variaciones en sus flujos de caja esperados por condiciones de mercado imprevistas (por ejemplo, si la ocupación de los proyectos cae por debajo de un nivel mínimo).
- 2.13 Debido a que se pretende formalizar este mercado y con el fin de apoyar los componentes financieros, se están diseñando una serie de requisitos mínimos y esquemas de certificación para profesionalizar la figura de administradores de vivienda en renta y *green leases*<sup>18</sup>; así como esquemas de seguros para minimizar el riesgo crediticio y operacional que pudieran presentar estos proyectos.
- 2.14 La estrategia del Banco en México 2013-2018 (GN-2749) considera como área prioritaria de acción el desarrollo de los mercados financieros, teniendo entre sus objetivos promover el crédito en sectores no atendidos, incluyendo el sector de la vivienda, específicamente a través de la BD. Asimismo, el Banco apoyará al país en el sector de desarrollo urbano, contribuyendo a su objetivo de promover el crecimiento ordenado, seguro y sustentable de las ciudades.
- 2.15 El programa también contribuirá a las prioridades de financiamiento del Informe sobre el Noveno Aumento General de Recursos del Banco Interamericano de Desarrollo (GCI-9) (AB-2764) al financiar proyectos que apoyan la mitigación y adaptación al cambio climático y la sostenibilidad ambiental. El programa contribuye a las metas regionales de Protección del

---

<sup>16</sup> El mercado secundario de hipotecas se refiere al mercado financiero en el que las hipotecas existentes son empaquetadas y vendidas como valores respaldados por hipotecas.

<sup>17</sup> En principio se apoyarán proyectos de vivienda media, debido a que se está desarrollando el mercado. Se espera en operaciones posteriores bajar a otros segmentos de la población, una vez que exista la infraestructura institucional requerida.

<sup>18</sup> Contratos entre el arrendador y administrador de la vivienda para asegurar la eficiencia del edificio.

medio ambiente y respuesta frente al cambio climático e Instituciones de promoción del crecimiento y bienestar social.

### **III. ASPECTOS TÉCNICOS Y CONOCIMIENTO DEL SECTOR**

- 3.1 El prestatario y ejecutor del programa será la SHF que contará con la garantía de los Estados Unidos Mexicanos. SHF es una Sociedad Nacional de Crédito cuya Ley Orgánica le marca la misión de impulsar el desarrollo de los mercados primario y secundario de crédito a la vivienda, mediante el otorgamiento de crédito y garantías destinadas a la construcción, adquisición y mejora de vivienda. SHF busca el desarrollo de los mercados de vivienda, a través de vincular el financiamiento del desarrollo con la PNV<sup>19</sup>.
- 3.2 Desde 2014, SHF ha trabajado en la promoción de créditos para proyectos de vivienda en renta, habiendo cerrado a la fecha un primer piloto para un proyecto en la ciudad de Monterrey. Actualmente, cuenta con proyectos potenciales por US\$300 millones, con proyectos que podrían estar listos para financiar en el corto plazo, por lo que se propone reconocer gastos retroactivos.
- 3.3 Con lo previsto en la GN2259-1, "...el Banco no proporcionará financiamiento retroactivo ni reconocerá gastos efectuados antes del ingreso oficial del proyecto en el inventario de operaciones." En tal sentido, se recomienda presentar en el POD un financiamiento retroactivo de hasta un 20% del monto del préstamo para gastos elegibles, a partir de 14 de julio 2014, que es la fecha del ingreso oficial del proyecto en el inventario de operaciones del Banco.

### **IV. SALVAGUARDIAS AMBIENTALES Y ASPECTOS FIDUCIARIOS**

- 4.1 Según la Directiva B.13 de la Política de Medioambiente y Cumplimiento de Salvaguardias (OP-703), esta operación no cuenta con una clasificación. No obstante, se espera que los potenciales impactos negativos y riesgos socio-ambientales sean los típicos del sector de vivienda (construcción y operación). Se prevé que estos impactos y riesgos serán localizados y de corto plazo para lo cual se dispone de medidas de mitigación efectivas. Para el manejo de estos impactos y riesgos y el monitoreo de cualquier aspecto socio-ambiental de los proyectos, la SHF deberá implementar un Sistema de Gestión Ambiental y Social basado en la normativa local y estándares internacionales del sector.

### **V. RECURSOS Y CRONOGRAMA DE PREPARACIÓN**

- 5.1 Se prevé la distribución del POD al QRR el 18 de junio, y la aprobación del préstamo en septiembre de 2015. Se requerirán recursos por un total de US\$69.720 para completar la preparación de la operación.

---

<sup>19</sup> Programa institucional 2014-2018.

CONFIDENCIAL

<sup>1</sup> La información contenida en este Anexo es de carácter deliberativo, y por lo tanto confidencial, de conformidad con la excepción relativa a “Información Deliberativa” contemplada en el párrafo 4.1 (g) de la “Política de Acceso al Información” del Banco (Documento GN-1831-28).

## SAFEGUARD POLICY FILTER REPORT

PROJECT DETAILS	
<b>IDB Sector</b>	FINANCIAL MARKETS-FINANCING FOR ENVIRONMENTAL SUSTAINABILITY
<b>Type of Operation</b>	Conditional Credit Line for Investment Projects (CCLIP)
<b>Additional Operation Details</b>	
<b>Investment Checklist</b>	Generic Checklist
<b>Team Leader</b>	Riquelme, Leticia (LRIQUELME@iadb.org)
<b>Project Title</b>	Global Credit Program for Development of Mortgage Markets VI
<b>Project Number</b>	ME-L1163
<b>Safeguard Screening Assessor(s)</b>	Suber, Stephanie (ssuber@IADB.ORG)
<b>Assessment Date</b>	2015-04-09

SAFEGUARD POLICY FILTER RESULTS		
<b>Type of Operation</b>	Loan Operation	
<b>Safeguard Policy Items Identified (Yes)</b>	The Bank will make available to the public the relevant Project documents.	(B.01) Access to Information Policy– OP-102
	The operation is in compliance with environmental, specific women’s rights, gender, and indigenous laws and regulations of the country where the operation is being implemented (including national obligations established under ratified Multilateral Environmental Agreements).	(B.02)
	The operation (including associated facilities) is screened and classified according to their potential environmental impacts.	(B.03)
	The Bank will monitor the executing agency/borrower’s compliance with all safeguard requirements stipulated in the loan agreement and project operating or credit regulations.	(B.07)
	Operation for which ex-ante impact classification may not be feasible. These loans are: Policy-based loans, Financial Intermediaries (FIs) or loans that are based on performance criteria, sector-based approaches, or conditional credit lines for investment projects.	(B.13)
	Suitable safeguard provisions for procurement of goods and services in Bank financed projects may be incorporated into project-specific loan agreements, operating regulations and bidding documents, as appropriate, to ensure environmentally responsible	(B.17)



	procurement.	
<b>Potential Safeguard Policy Items(?)</b>	No potential issues identified	
<b>Recommended Action:</b>	Operation has triggered 1 or more Policy Directives; please refer to appropriate Directive(s), including B13, for guidance. No project classification required. Submit Report and PP (or equivalent) to ESR.	
<b>Additional Comments:</b>		

### ASSESSOR DETAILS

<b>Name of person who completed screening:</b>	Suber, Stephanie (ssuber@IADB.ORG)
<b>Title:</b>	Project Assistant
<b>Date:</b>	2015-04-09

### COMMENTS

No Comments
-------------

## ESTRATEGIA AMBIENTAL Y SOCIAL

- 1. El programa.** El objetivo de la Línea de Crédito Condicional para Proyectos de Inversión (CCLIP, por sus siglas en inglés) es apoyar a la SHF con instrumentos que le permitan dotar de liquidez y estabilidad a los mercados hipotecarios primario y secundario. El Sexto Programa bajo la Línea proveerá el desarrollo de un mercado de vivienda en alquiler eficiente e inclusivo en México.
- 2. Categorización de impacto ambiental.** Por ser una línea CCLIP, de acuerdo a la directiva B.13 de la Política de Medio Ambiente y Cumplimiento de Salvaguardias (GN-2208-20 y OP-703), esta operación no requeriría de clasificación.
- 3. Impactos ambientales y sociales.** La Línea y su Sexto Programa no plantean riesgos socio-ambientales importantes, ya que financiarían la construcción de vivienda en alquiler sustentable, en zonas intraurbanas. Los riesgos e impactos ambientales y sociales potenciales en estos tipos de proyectos se relacionan con la ubicación de la tierra. Cuando están presentes, los riesgos pueden incluir, por ejemplo: (i) desarrollo de proyectos sobre tierras contaminadas (contaminación del suelo o de las aguas subterráneas), lo que puede representar un riesgo para la salud humana; (ii) desarrollo de proyectos sobre sitios de valor arqueológico, cultural o histórico; o de valor de biodiversidad (iii) desarrollo de proyectos sobre tierras ubicadas en áreas donde el uso / actividades actuales o anteriores pueden resultar o han dado lugar a problemas ambientales localizados (vertederos o áreas de eliminación de desechos industriales, instalaciones, carreteras, puertos, aeropuertos y líneas de transmisión de alta tensión o subestaciones, etc.); (iv) desarrollo de proyectos sobre tierras ubicadas en zonas de alto riesgo a desastres naturales, como tornados, huracanes, inundaciones, o de eventos sísmicos y los incendios; (v) conflictos relacionados a la adquisición de los terrenos. Esto significa que se debe evitar, en lo posible, cualquier tipo de reasentamiento humano. Si fuese el caso de tener reasentamiento involuntario se deberá implementar el respectivo plan de reasentamiento incluyendo las medidas de compensación, siguiendo lo establecido en la Política de Reasentamiento Involuntario del banco (OP-710); (vi) conflictos sociales relacionados a situaciones de reubicación temporal de personas durante las actividades de renovación de las viviendas; (vii) riesgos de seguridad y salud ocupacional a los cuales los trabajadores que participen durante la construcción estén expuestos y; (viii) riesgos de discriminación durante el proceso de arrendamiento a grupos vulnerables tales como mujeres, discapacitados, tercera edad, y personas pertenecientes a grupos indígenas y otras etnias. Finalmente, la capacidad institucional del ejecutor para dar cumplimiento con lo que exige la normativa ambiental local puede ser también un riesgo.

Sin embargo, ya que el programa se centra en proyectos en zonas urbanas ya desarrolladas, y que los proyectos elegibles tienen elementos de sostenibilidad, se prevé que el nivel de riesgo ambiental y social será muy limitado (FI-3).

**4. Estrategia para la debida diligencia ambiental y social.** Consistente con el enfoque para operaciones de intermediación financiera, el Banco realizará el análisis del programa propuesto en dos niveles:

- i. A nivel corporación, específicamente la capacidad de la SHF para manejar y aplicar las salvaguardias ambientales y sociales del Banco, identificando la capacidad y experiencia de áreas en la entidad que permitan aplicar las salvaguardias a proyectos e inversiones a ser financiadas con recursos del BID.
- ii. A nivel de los proyectos o inversiones específicas. En este caso y en coordinación con la SHF, se definirán herramientas de gestión que permitan verificar el desempeño ambiental y por ende la elegibilidad de los subprestatarios e identificar los impactos y riesgos de cada proyecto para los que se solicite financiamiento.

En todo caso, durante el análisis ambiental y social del programa se analizarán los siguientes temas:

- i. Normatividad aplicable al proyecto.
- ii. Procedimientos de gestión a ser aplicados por la SHF para evaluar y mitigar los potenciales riesgos ambientales y sociales de los sub-proyectos. En lo referente a la gestión socio-ambiental de la operación/los proyectos, evaluar el Sistema de Gestión Ambiental y Social (SGAS) de la SHF que se implementará para mitigar y controlar cualquier riesgo e impactos socio-ambiental. Verificar que la SHF tendrá la suficiente capacidad como institución para evaluar y asegurar que cada uno de los proyectos implementará el Plan de Gestión Ambiental y Social (PGAS) necesario para este tipo de actividades. El PGAS a más de incluir indicadores sociales y ambientales que sean pertinentes para evaluar el desempeño de los proyecto deberá incluir por lo menos los siguientes planes o información relacionada a (orientada sobre todo más a la fase de construcción):
  - a. Plan de gestión de riesgos, lo que incluye normativa para la construcción de vivienda, y códigos para construcción antisísmica. Ubicación en áreas que no estén expuestas a deslizamiento de tierra, inundaciones, sobre áreas protegidas o sitios arqueológicos o culturales;
  - b. Confirmar si se tienen algún procedimiento/plan de “hallazgo fortuito” en caso de encontrar durante la construcción elementos del patrimonio cultural (restos arqueológicos, por ejemplo)
  - c. Pasivos ambientales por contaminación;
  - d. Plan de seguridad y salud laboral;
  - e. Planes de contingencia;
  - f. Planes de entrenamiento;

- g. Manejo de temas sociales (consulta, sistema de quejas y reclamos). Confirmar cuál será el mecanismo para que Casas Atlas respondan a las inquietudes de personas o comunidades que se pudiesen ver afectadas por el desarrollo de sus proyectos.
- h. Seguimiento y monitoreo ambiental; y
- i. Códigos de convivencia de los inquilinos dentro de las soluciones habitacionales
- j. Evaluar como la SHF verificará que los desarrolladores sigan el proceso adecuado en caso de que durante la adquisición de terrenos se presenten situaciones de reasentamiento involuntario; así como también los planes para cualquier caso relacionado a reubicaciones temporales de inquilinos debido a readecuación de viviendas;
- k. Asegurar que la SHF incluya mecanismos de verificación para la implementación de planes la selección de los inquilinos que ocuparán las viviendas; así como también planes para el mantenimiento de las viviendas;
- l. Verificar que la SHF cuente con los mecanismos necesarios para que todos los proyectos tengan acceso a los servicios básicos tales como agua potable, alcantarillado, electricidad, servicio de recolección de basura, acceso a transporte público, entre otros aspectos;
- m. Evaluar el alcance de los planes que tiene la SHF para promover el tema “viviendas sostenibles” lo que incluye medidas para ahorro de energía, agua, manejo de desechos sólidos, implementación de áreas recreacionales, accesibilidad, normas de convivencia, uso de materiales de construcción que no sean tóxicos o representen una amenaza para la salud de los inquilinos;
- n. Analizar si la SHF implementará algún procedimiento para asegurar que los contratos de arrendamiento evitarán cualquier tipo de discriminación a los diferentes grupos vulnerables; o cualquier situación de desalojo que no esté en línea con las políticas sociales locales y/o del Banco

Los resultados del análisis de la operación serán resumidos en el Informe de Gestión Ambiental y Social (IGAS) que definirá los requerimientos ambientales y sociales del programa.

### ÍNDICE DE TRABAJO SECTORIAL

Tema	Descripción	Fecha	Referencias e hipervínculos
Estrategia de País	Estrategia de país con México 2013-2018	2013	<a href="http://www.iadb.org/es/paises/mexico/estrategia-de-pais,1078.html">http://www.iadb.org/es/paises/mexico/estrategia-de-pais,1078.html</a>
Apoyo Técnico	Análisis Costo-Beneficio del Proyecto	2015	En preparación
Informe	FMI, Informe del Artículo IV	Noviembre 2012	<a href="http://www.imf.org/external/pubs/ft/scr/2012/cr12316.pdf">http://www.imf.org/external/pubs/ft/scr/2012/cr12316.pdf</a>
Análisis	FMI, <i>Mexico: Financial System Stability Assessment</i>	Marzo 2012	<a href="https://www.imf.org/external/pubs/ft/scr/2012/cr1265.pdf">https://www.imf.org/external/pubs/ft/scr/2012/cr1265.pdf</a>
Análisis	Situación Inmobiliaria México. Análisis Económico. BBVA Research México	Setiembre 2014	<a href="http://idbdocs.iadb.org/wsdocs/getDocument.aspx?Docnum=39540658">http://idbdocs.iadb.org/wsdocs/getDocument.aspx?Docnum=39540658</a>
Estadísticas	Estado Actual de la Vivienda En México. Fundación CIDOC y Sociedad Hipotecaria Federal.	Noviembre 2014	<a href="http://idbdocs.iadb.org/wsdocs/getDocument.aspx?Docnum=39540661">http://idbdocs.iadb.org/wsdocs/getDocument.aspx?Docnum=39540661</a>
Informe	Programa Nacional de Vivienda 2014 – 2018. Diario Oficial de la Federación	Abril 2014	<a href="http://www.dof.gob.mx/nota_to_doc.php?codnota=5342863">www.dof.gob.mx/nota_to_doc.php?codnota=5342863</a>

CONFIDENCIAL

<sup>1</sup> La información contenida en este Anexo es de carácter deliberativo, y por lo tanto confidencial, de conformidad con la excepción relativa a “Información Deliberativa” contemplada en el párrafo 4.1 (g) de la “Política de Acceso al Información” del Banco (Documento GN-1831-28).