

**ESTRATEGIA AMBIENTAL Y SOCIAL (ESS)
CR-L1073**

MUCAP Crédito para la mejora del hogar para la BdP en Costa Rica

I. Descripción del Proyecto

1.1 El objetivo del proyecto es aumentar el acceso a créditos para mejoras de hogar y así ayudar a reducir el déficit cualitativo de vivienda para la base de la pirámide (BdP) en Costa Rica. Para lograr ese objetivo OMJ propone la aprobación de un préstamo de USD 5 millones y un plazo máximo de 7 años a la Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo (Mucap) para profundizar su programa de créditos de reparación, ampliación y mejora de vivienda dentro del segmento de la BdP costarricense, con lo que se espera se beneficien al menos 1.250 familias.

1.2 Mucap es la primera asociación mutualista costarricense, creada setiembre de 1970. Es una institución financiera cuya principal función es promover el ahorro y la inversión nacional y extranjera, para orientar esos recursos en la solución de los problemas habitacionales del país. Mucap cuenta con 23 agencias en las 7 provincias del país. Además, a través de una alianza estratégica con Walmart Costa Rica, Mucap ha instalado 13 vagones de crédito en las tiendas Maxi Pali, Maxi Bodega y Walmart. Mucap es la segunda institución financiera con mayor colocación del BFV.

1.3 La mutual se enfocará por primera vez a través de este proyecto en brindar financiamiento para mejoras de hogar particularmente al segmento poblacional de ingresos familiares mensuales menores a CRC 822,747 (USD 1.500). La propuesta de valor de Mucap estará enfocada en cambiar la percepción de ese segmento a través de un enfoque en tiempos de aprobación, costos transaccionales y calidad del servicio de acompañamiento del proyecto constructivo. Mucap provee los servicios de un ingeniero durante la visita de campo, quien elabora un presupuesto y un plano constructivo de las obras. El costo de estos servicios (alrededor del 1.5% del monto del préstamo) se incluye en los gastos de cierre pagados por el cliente (alrededor de 6%).

1.4 Como parte de su estrategia de mercadeo, los ejecutivos de crédito de Mucap se apoyarán en su red nacional de agencias y vagones de crédito para promover el ahorro y el producto de reparación, ampliación y mejora de vivienda barrio por barrio con publicidad dirigida a las necesidades de cada comunidad. Las principales necesidades de financiamiento pre-identificadas por Mucap son (1) mejoras a sistemas eléctricos, (2) reparación de techos, (3) acabado y pintura de paredes y (4) ampliaciones.

1.5 El plazo máximo para los sub-préstamos otorgados bajo este proyecto será de 15 años mientras que las tasas de interés estarán entre 12-15% anual (rango aceptable en el mercado local para este tipo de producto), lo que en su conjunto ayudará a minimizar el costo del crédito y le

permitirá a Mucap combatir la percepción de costos altos que constituye una de las principales causas de auto-exclusión para la BdP¹. El proyecto encaja con el mandato y la misión de Mucap, por lo que el cliente está comprometido con la expansión del mismo inclusive utilizando fondos propios.

II. Estado y Cumplimiento

2.1 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.

III. Impactos Sociales y Ambientales y Riesgos

3.1 Dada la naturaleza de esta transacción y los montos de la misma (US\$ promedio y máximo) 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.

3.2 Los riesgos e impactos ASSSL más comunes en este tipo de operaciones son aquellos asociados a la reparación, ampliación y mejora de viviendas, 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:

- 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

¹ Las políticas de crédito de Mucap limitan el monto máximo de la cuota que el cliente pagará a un 30% de los ingresos del cliente

3.1 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 Mucap, 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.

3.2 La DD socio-ambiental se enfocará , sin limitarse, a las siguientes actividades:

- Evaluar el cumplimiento de Mucap con los criterios ASSSL en Costa Rica;
- Evaluar el proceso de evaluación de crédito, aprobación y procedimientos para manejar los riesgos y / o impactos de los préstamos de reparación, ampliación y mejora de vivienda que el cliente ya ha otorgado. 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 y la falta de servicios básicos y evaluar los posibles riesgos ambientales que pueden estar asociados con los préstamos de autoconstrucción; 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 auto-construidas. Esta evaluación asegurará el cumplimiento de las leyes, normas y regulaciones de construcción nacionales, buenas prácticas y estándares internacionales.
- Evaluar la cartera completa de Mucap así como también la cartera de préstamos de reparación, ampliación y mejora de vivienda, para establecer los posibles riesgos reputacionales asociados con la participación de empresas o actividades consideradas inaceptables para el BID en proyectos de Mucap.
- Evaluar el inventario actual de pasivos ASSSL en la cartera de créditos de Mucap, y en las instalaciones. Y si existen, desarrollar un plan de acción para resolverlos correctamente.
- Evaluar el cumplimiento con los principios y derechos fundamentales del trabajo en Mucap 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 Mucap 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 reparación, ampliación y mejora de vivienda de Mucap para promover el acceso de crédito para este programa.
- Evaluar los procedimientos de Mucap para seleccionar a los beneficiarios que tendrán acceso a préstamos de autoconstrucción. 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 reparación, ampliación y mejora de vivienda. Esta evaluación incluirá todos los aspectos relacionados con salud, la seguridad y aspectos laborales.

Los resultados de la debida diligencia se presentarán en un Informe de Gestión Ambiental y Social (IGAS) y se resumirán en la Propuesta de Préstamo.