

**Estrategia Ambiental y Social (ESS)**  
**Mexican Mortgage Trust Financing Partnership (ME-L1179)**

**I. Información General**

- 1.1 El proyecto propuesto contribuirá al desarrollo y consolidación de los Fideicomisos Hipotecarios como un nuevo instrumento de fondeo para los créditos hipotecarios en México a través de los mercados de capitales. El préstamo del BID contribuirá a que el fideicomiso alcance la escala necesaria que le permita implementar de manera efectiva su estrategia de inversión y pueda ofrecer a los inversionistas una combinación atractiva de retornos financieros y sociales.
- 1.2 El proyecto consiste en un préstamo senior A por hasta US\$ 30 millones, el cual se espera complementar con un co-financiamiento de hasta US\$ 15 millones por parte del Fondo de Co-Financiamiento Chino para América Latina y el Caribe. El préstamo del BID contribuirá a que el fideicomiso alcance el tamaño meta y la escala necesaria para desplegar eficientemente su estrategia de inversiones y de mercado de capitales.

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

- 2.1 De acuerdo a la naturaleza de esta operación para apoyar el fondeo de créditos hipotecarios, y el monto de los subproyectos (los cuales serán en promedio de US\$30,000) los riesgos e impactos ambientales, sociales, de salud, seguridad y laborales (ASSSL) se espera sean de mínimos a moderados y serán evaluados durante la debida diligencia.
- 2.2 Los riesgos e impactos ASSSL asociados con hipotecas se refieren principalmente a la magnitud y ubicación de cada propiedad a ser hipotecada. Entre ellos:
  - Propiedades ubicadas en zonas con contaminación del suelo y/o aguas subterráneas, lo que podría representar un riesgo para la salud humana;
  - Propiedades que se encuentran en los sitios de valor arqueológico, cultural o histórico;
  - Propiedades ubicadas en zonas donde el uso anterior puede haber dado lugar a problemas ambientales localizados (por ejemplo: los vertederos abandonados o áreas de disposición de residuos, instalaciones industriales).
  - Propiedades ubicadas en zonas de alto riesgo de desastres naturales, como tornados, huracanes, inundaciones, eventos sísmicos o incendios.
  - Propiedades ubicadas en zonas con problemas sociales de desplazamiento o asentamientos ilegales que ocupan la propiedad o terreno en el que se encuentra la propiedad;
  - Propiedades en zonas cercanas a áreas ambientales importantes o sensibles (por ejemplo, que albergan especies amenazadas o en peligro de extinción, bosques tropicales, parques naturales, etc.)
  - En el caso de viviendas existentes, presencia de materiales peligrosos tales como: pintura a base de plomo, amianto, equipos que contengan bifenilos policlorados;

- Posible discriminación y barreras para un proceso equitativo al proporcionar las hipotecas tomando en consideración el origen étnico, sexo, religión, edad, etc.

2.3 Esta será la primera asociación del BID con un Fideicomiso Hipotecario en México y en la región, sin embargo, previamente el BID ha ganado experiencia en el sector hipotecario a través de operaciones como Brazilian Securities (BR-L1410), CTH Warehousing Facility (EC-L1031), La Hipotecaria (RG-L1032), e Infonavit (ME-L1112).

### **III. Estado y Cumplimiento**

3.1 Dado que se trata de una operación de intermediación financiera y de acuerdo a la Directiva B.13 de la Política de Medio Ambiente y Cumplimiento de Salvaguardias (OP-703), esta operación no está sujeta a una clasificación de impacto ambiental. De acuerdo a la información recibida hasta el momento, se estima que esta operación sea de riesgo bajo (FI-3). Esta clasificación, los riesgos asociados y las medidas de mitigación serán evaluados durante la debida diligencia.

### **IV. Estrategia para la Debida Diligencia Ambiental y Social**

4.1 De acuerdo con Política de Medio Ambiente y Cumplimiento de Salvaguardias y las Directrices del BID y como parte de su proceso de debida diligencia, el Banco seguirá evaluando los riesgos ambientales y sociales relacionados con esta línea de crédito, los posibles riesgos reputacionales y la capacidad para la gestión de los mismos. El BID garantizará que los riesgos ASSSL, junto con cualquier otra condición necesaria, adaptados a las necesidades concretas de la operación, se incluyan en los acuerdos legales. La debida diligencia ambiental y social que se requiere para esta operación va a formar parte de los siguientes pasos:

- a. Evaluación del estado de cumplimiento del FHIPO con la normativa nacional ASSSL aplicables, así como los convenios y tratados pertinentes que han sido ratificados por México;
- b. Identificación de los pasivos ambientales y de seguridad ocupacional en las instalaciones y operaciones del FHIPO y, si es necesario, una evaluación de la adecuación de los planes de acción para resolverlos adecuadamente.
- c. Evaluación de los procedimientos del FHIPO para asegurarse de que su proceso de aplicación a los préstamos, y análisis es equitativo, justo e imparcial en términos de factores sociales (por ejemplo, edad, género, patrimonio cultural, etc.).
- d. Evaluación de la cartera actual y futura del FHIPO, para establecer: (i) los potenciales riesgos ASSSL específicos y los riesgos relacionados con la inversión en determinados sectores, proyectos o actividades, que puedan ser financiados con cargo a la operación; (ii) riesgos reputacionales asociados a la participación del FHIPO en proyectos, empresas o actividades consideradas inaceptables para el BID o que pueden generar riesgos reputacionales significativos o riesgos importantes para las comunidades locales; y

e. Evaluación completa de las herramientas o sistema del FHIPO para la gestión de riesgos ambientales y sociales (si está disponible) y de toda la valoración actual del crédito, la aprobación y los procedimientos de control de gestión de los potenciales impactos, riesgos y pasivos ambientales y sociales asociados a la cartera del FHIPO.

4.2 Los resultados de la debida diligencia se resumirán en la Propuesta de Préstamo para establecer los requisitos ASSSL que quedarán descritos en los acuerdos legales de la operación.