**Documento del Banco Interamericano de Desarrollo**



**ECUADOR**

**FINANCIAMIENTO DE VIVIENDA SOCIAL EN ECUADOR**

**[EC-U0001]**

**Informe de gestión ambiental y social**

**(IGAS)**

26/09/18

Este documento fue preparado por:

Isabelle Braly-Cartillier (IFD/CMF)

|  |  |
| --- | --- |
| **INFORME DE GESTIÓN AMBIENTAL Y SOCIAL (IGAS)** | |
| **Nombre de la Operación:** | Financiamiento de vivienda social en Ecuador |
| **Número de la Operación:** | EC-U0001 |
| **1. Detalles de la Operación** | |
| **Sector del BID:** | IFD/CMF |
| **Tipo de Operación:** | Garantía Parcial de Crédito bajo el Instrumento de Garantía Flexible |
| **Clasificación de Impacto Ambiental y Social:** | B.13 – FI-3 |
| **Indicador del Riesgo de Desastres:** |  |
| **Deudor Garantizado:** | República del Ecuador |
| **Contra-garante:** | República del Ecuador |
| **Entidad Coordinadora:** | Ministerio de Economía y Finanzas |
| **Préstamo BID US$ (y costo total del proyecto):** | US$300.000.000 |
| **Políticas/Directrices Pertinentes:** | OP-102, OP-703 (B2, B3,B7, B13), OP-704 |
| **2. Resumen Ejecutivo** | |
| De acuerdo con la Política de Medio Ambiente y Cumplimiento de Salvaguardias del Banco (OP-703), Directiva B.13, este programa no puede ser clasificado ex ante, y después del ejercicio de debida diligencia se considera de riesgo bajo (FI-3).  El programa, por medio de una garantía soberana del BID a la emisión de un bono social emitido por el Gobierno de Ecuador en el mercado internacional, proveerá financiamiento – a través de Instituciones Financieras elegibles – para créditos hipotecarios individuales de monto máximo US$70,000 otorgados a beneficiarios elegibles, para adquisición de primera vivienda y nueva solamente.  Los impactos ambientales y sociales y de salud y seguridad potenciales asociados al programa se consideran de bajo nivel para los cuales ya se dispone de medidas de mitigación efectivas principalmente a través del cumplimiento con la normativa local aplicable y con una lista de exclusión extendida (Anexo C).  Estos riesgos e impactos se manejarán a través de un Sistema de Administración de Riesgos Ambientales y Sociales (SARAS). El SARAS incluirá una lista de exclusión de ciertos tipos de proyectos. El SARAS formará parte del Reglamento Operativo del Programa (ROP) cuya finalización y aprobación por el BID será condición de la emisión de la garantía. El Organismo Ejecutor, a través de la Unidad Coordinadora del Programa (UCP) velará por el cumplimiento del programa con el SARAS. | |
| **3. Descripción de la Operación** | |
| El modelo propuesto en la presente operación consiste en la utilización de una garantía soberana del BID para la colocación de un Bono Social emitido en el mercado internacional por el Gobierno de Ecuador.  Los recursos del bono se utilizarán para un componente único cuyo objetivo será de financiar créditos hipotecarios para vivienda social. Asimismo, el componente permitirá ampliar la frontera de crédito hipotecario para vivienda social. Dicho fondeo será canalizado a través de IFI elegibles y sus condiciones serán establecidas en el reglamento operativo del programa (ROP). Cabe notar que el monto individual máximo de crédito hipotecario elegible a este componente será de US$70,000[[1]](#footnote-1) la población objetivo de este componente siendo los hogares que hacen parte del mercado formal de empleo y que son sujetos de crédito para adquisición de una vivienda cuyo valor no supere los US$ 70.000, denominada vivienda de interés público (VIP). Solo se podrá financiar créditos hipotecarios para adquisición de primera vivienda que sea nueva.  - | |
| **4. Impactos, Riesgos y Medidas de Mitigación Principales** | |
| **Requisitos de Evaluación y Divulgación de Información** | |
| **Divulgación de información**  El programa cumplirá con la OP-102 en su aplicación a operaciones B.13.  **Requisitos de evaluación**  Según Directiva B.13 de la Política de Medio Ambiente y Cumplimiento de Salvaguardias no se puede evaluar los riesgos e impactos socioambientales potenciales de los proyectos que se financiaran con recursos del programa, pero se requiere una evaluación de la capacidad institucional de gestión ambiental y social de la Organismo Ejecutor (OE) y el diseño y la implementación de un SARAS para la administración de los riesgos socioambientales potenciales identificados para los subproyectos.  Por medio de discusiones entre el Banco y el OE, el Banco ha confirmado que el OE tiene la capacidad necesaria para aplicar el SARAS que se propone para este programa (ver más abajo). Sólo proyectos de Categoría “C” serán elegibles para financiamiento con recursos del programa. | |
| **Consultas y Participación de los Interesados** | |
| Según Directiva B.13 de la Política de Medio Ambiente y Cumplimiento de Salvaguardias no se requiere Consulta Pública para el programa mismo. Los subproyectos elegibles serán de Categoría “C” que tampoco requieren de consulta pública. | |
| **Impactos y Riesgos Ambientales y Sociales y Medidas de Mitigación** | |
| **Impactos y Riesgos Ambientales y Sociales**  ‘Los riesgos ambientales y sociales asociados con el financiamiento para viviendas pueden comprender la elección de un emplazamiento inadecuado, las deficiencias en el diseño del edificio (entre ellas, su capacidad para soportar desastres) y la construcción inadecuada, así como falta de resolución de cuestiones relacionadas con la tenencia de las tierras. Algunos de estos riesgos pueden provocar daños o pérdida de propiedad o, en ciertos casos, lesiones y problemas de seguridad para los residentes. Los riesgos ambientales y sociales que pueden provocar daños a la propiedad y problemas legales afectan a la situación financiera de los prestatarios y su capacidad para pagar el préstamo hipotecario. Esto representa un riesgo crediticio para las instituciones financieras especializadas en el financiamiento para viviendas. También existen riesgos legales y de reputación para la institución financiera derivados de la propiedad de viviendas en casos de contaminación del suelo u otras responsabilidades de carácter ambiental y social’ (fuente: [*First for Sustainability*).](https://firstforsustainability.org/es/risk-management/understanding-environmental-and-social-risk/environmental-and-social-risk-for-financial-institutions/risk-in-housing/)  Estos riesgos potenciales se consideran de bajo nivel para el programa por el tamaño máximo de cada crédito hipotecario y por las mitigaciones que constituyen el cumplimiento con las normativas locales y las listas de exclusión que se proponen (ver más abajo).  **Marco legal**  El Ministerio del Ambiente de Ecuador es la entidad rectora de los asuntos ambientales y de desarrollo sostenible; para este fin utiliza políticas, normas e instrumentos de mitigación y control. Se apoya en distritos en las diferentes regiones del país y delega responsabilidades en autoridades ambientales locales, incluyendo las municipalidades.  **Ley de Gestión Ambiental** (LGA) (Registro Oficial Nº 245 del 30 de julio de 1999 / Registro Oficial Supremo No. 418 de 10 de septiembre de 2004): En esta Ley se enuncian los principios de la política ambiental, así como las obligaciones tanto del sector público como del privado en la gestión ambiental. Se establece el Sistema Nacional Descentralizado de Gestión Ambiental, conformado por todas las instituciones del Estado a quienes se les haya otorgado competencia ambiental – sistema que será coordinado y regulado por el Ministerio del Ambiente de Ecuador como autoridad ambiental nacional.  **Ley de Prevención y Control de la Contaminación Ambiental** (Decreto Supremo Nº 374, RO Nº 97 del 31 de mayo de 1976): En esta ley se establecen obligaciones específicas en función de la protección del suelo, agua y aire. Tiene relevancia en cuanto a que tiene que observarse de manera integral durante todo el desarrollo de la operación, desde su construcción, operación y mantenimiento y las posibles repercusiones que esto conlleve.  **La Norma Ecuatoriana de la Construcción**: Esta forma parte de las Normas del Hábitat y Vivienda del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (MIDUVI). La aplicación de esta normativa es de carácter obligatorio en todo el territorio nacional. La aprobación de las construcciones es de competencia municipal, de acuerdo con el artículo 240 de la Carta. Este código articula el Código Ecuatoriano de la Construcción Sismo-resistente (2002, NEC-11).  **Medidas de mitigación**  Los impactos potenciales se manejarán:   * Con cumplimiento de los proyectos a financiar con las leyes ecuatorianas * Con aplicación de una lista de exclusión extendida   **Biodiversidad/Hábitat Natural/Hábitat Natural Crítico**  No serán elegibles de financiamiento los créditos hipotecarios para viviendas ubicadas en áreas de relevancia ambiental: (i) en áreas protegidas (ii) y áreas designadas de alto valor para la conservación biológica (*High Value Conservation Area* (HVCA)), (iii) sitios Ramsar; (iv) áreas designadas por La Alianza para Extinción Zero; y (iv) Áreas Importantes para la Conservación de Aves (AICAS) – un mapa detallado de estas zonas será incluido en el ROP.  **Sitio Cultural**  No serán elegibles a financiamiento los créditos hipotecarios para viviendas ubicadas en áreas de relevancia cultural (Sitio Cultural o Sitio Cultural Crítico).  **Contaminación**  No serán elegibles de financiamiento créditos hipotecarios para:   * Viviendas ubicadas en áreas donde las actividades de uso del suelo anteriores podrían resultar en riesgos ambientales localizados, como por ejemplo rellenos sanitarios abandonados o áreas de desechos, centros de producción industrial, etc.; * Viviendas ubicadas en terrenos que presenten riesgos significativos de peligro a la salud humana, tales como contaminación de suelo o aguas subterráneas, o con presencia de gases/materiales peligrosos;   Viviendas ubicadas en áreas donde se tenga la influencia de actividades de alto riesgo ambiental (por ejemplo, almacenamiento de materiales peligrosas, alto potencial de explosiones o incendios, emisiones gaseosas, etc.).  **Pueblos Indígenas**  No serán elegible a financiamiento los créditos hipotecarios para viviendas ubicadas en áreas donde existan demandas por pueblos indígenas.  **Reasentamiento Involuntario**  No serán elegibles de financiamiento los créditos hipotecarios para viviendas ubicadas en áreas donde existan demandas legales sobre los terrenos adquiridos o estén en litigio o existan demandas de grupos sociales que perciban derechos sobre la titularidad de los terrenos.  **Género**  No se prevé que el programa genera impacto negativo en el tema de género.  **Riesgo de Desastres**  El Ecuador se encuentra situado en una de las zonas de más alta complejidad tectónica del mundo - en el punto de encuentro de las placas de Nazca y Suramérica, y la mayor parte del territorio ecuatoriano se encuentra expuesto a una o varias amenazas de origen natural. A través del territorio ecuatoriano atraviesa el denominado cinturón de fuego del Pacífico, con una larga serie de volcanes que pueden incrementar el riesgo de desastres. Se considera que las áreas como de alto riesgo están asociadas con 11 a 13 volcanes que representan amenazas, concentrándose en la Sierra Central y Norte y en la parte Sub-Andina oriental. La zona menos expuesta a los desastres naturales es la región Amazónica, y la más afectada es la zona costera - con un alto riesgo sísmico e impactos causados por inundaciones, sequías, tsunamis y deslizamientos de tierra.  La Norma Ecuatoriana de la Construcción forma parte de las Normas del Hábitat y Vivienda del MIDUVI. La aplicación de esta normativa es de carácter obligatorio en todo el territorio nacional. La aprobación de las construcciones es de competencia municipal, de acuerdo con el artículo 240 de la Carta. Este código articula el Código Ecuatoriano de la Construcción Sismo-resistente (2002, NEC-11). Así que el cumplimiento con la regulación local y la obtención de los permisos necesarios permite la mitigación del riesgo.  **Capacidad institucional**  El BID tiene una relación muy estrecha con el Gobierno de Ecuador, con el MEF y el MIDUVI que ambos serán involucrados en la ejecución del programa. Con el MIDUVI se trabajó muchos temas de vivienda social y se ha fortalecido mucho la capacidad de los actores gubernamentales en estos temas a través de operaciones de préstamos y asistencia técnica (CSD/HUD). El equipo de proyecto confirmo que el Organismo Ejecutor de este programa tiene la capacidad de implementar el SARAS que se desarrollara para este programa. | |
| **Supervisión y Ejecución** | |
| El OE será responsable de velar por el cumplimiento del programa con el ROP, incluyendo el SARAS, así como de coordinar el seguimiento de los requerimientos de monitoreo y evaluación.  En particular, el OE deberá presentar un Informe Anual de Cumplimiento de Gestión de Riesgos Socioambientales con información sobre los proyectos financiados, los riesgos identificados y sus medidas de mitigación ambientales y sociales si fuera relevante y el estado de cumplimiento del programa con el ROP.  El Banco supervisará la gestión ambiental y social y los temas laborales relacionados con el uso de los recursos del programa por un/a especialista del Banco o un/a consultor/a contratado por el Banco. Para este fin, el OE proveerá y facilitará acceso al BID a toda la documentación relevante, personal y proyectos.  De ser necesario, el Banco y el OE acordarán las medidas correctivas correspondientes para resolver cualquier impacto adverso identificado. | |
| **5. Requisitos Ambientales y Sociales** | |
| Con el fin de cumplir con los requisitos de las Políticas de Salvaguardias Ambientales y Sociales del Banco, el OE cumplirá a plena satisfacción del Banco con los términos contractuales y condiciones ESHS incluidos en el Anexo B. Estos términos y condiciones sólo podrán ser modificados mediando consentimiento previo por escrito del Banco, incluyendo el visto bueno del ESG. | |
| **6. Resumen de Cumplimiento con Políticas de Salvaguardias del BID** | |
| Ver Anexo A. | |

**Anexo A: Resumen de Cumplimiento con las Políticas de Salvaguardias del BID**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Políticas / Directrices** | **Estado de Cumplimiento de Requisitos de Políticas / Directrices y Justificación** | **Requisitos / Acciones / Planes / Cronograma** |
| **OP-703 Política de Medio Ambiente y Cumplimiento de Salvaguardias** | | |
| B.2 Legislación y regulaciones nacionales. | Cumplimiento alcanzable a través de condiciones específicas establecidas en documentos legales para acciones durante un período de tiempo definido. | Los documentos legales (Contrato y ROP) requerirán cumplimiento con las normas y leyes aplicables de (i) el OE, (ii) las IFI elegibles, (iii) los proyectos financiados con recursos del bono. |
| B.3 Preevaluación y clasificación. | Cumplimiento pleno logrado. | Por ser una operación B.13 este programa no requiere categorización ex ante. El ejercicio de debida diligencia concluyó que se podía categorizar la operación como FI-3 y que los subproyectos elegibles a financiación con recursos del programa serán de categoría “C”. |
| B.4 Otros factores de riesgo (capacidad institucional del OE). | No se activa. | No se identificó otros factores de riesgo durante el ejercicio de debida diligencia. La capacidad institucional del OE se considera suficiente para manejar los riesgos del programa. |
| B.5 Requisitos de evaluación y planes ambientales. | No aplica (política irrelevante) – B.13. |  |
| B.5 Requisitos de evaluación y planes sociales (incluyendo  plan de restauración de medios de subsistencia[[2]](#footnote-2)). | No aplica (política irrelevante) – B.13. |  |
| B.6 Consultas (incluyendo consultas con mujeres, indígenas y/o minorías afectadas). | No aplica (política irrelevante) – B.1. |  |
| B.7 Supervisión y cumplimiento. | Cumplimiento alcanzable a través de condiciones específicas establecidas en documentos legales para acciones durante un período de tiempo definido. | El OE reportara anualmente sobre el desempeño socioambiental del programa. |
| B.8 Impactos transfronterizos. | No aplica (política irrelevante). |  |
| B.9 Hábitats naturales. | No se activa. | Los proyectos que tengan impacto negativo en Hábitat Natural o Hábitat Natural Crítico no serán elegibles de financiamiento. |
| B.9 Especies invasivas. | No aplica (política irrelevante). |  |
| B.9 Sitios culturales. | No se activa. | Los proyectos que tengan impacto negativo en Sitio Cultural o en un Sitio Cultural Crítico no serán elegibles a financiamiento. |
| B.10 Materiales peligrosos. | No aplica (política irrelevante). |  |
| B.11 Prevención y reducción de la contaminación. | No se activa. | Ver lista de Exclusión en Anexo C. |
| B.12 Proyectos en construcción. | No aplica (política irrelevante) – B.13. |  |
| B.13 Préstamos de política e instrumentos flexibles de préstamo. | Cumplimiento pleno logrado | Durante el ejercicio de debida diligencia, el equipo de proyecto analizó (i) los riesgos e impactos negativos potenciales de los subproyectos elegibles y (ii) la capacidad institucional del OE a manejar estos riesgos. Se desarrolló un SARAS a ser incluido en el ROP. |
| B.14 Préstamos multifase o repetidos. | No aplica (política irrelevante) – B.13. |  |
| B.15 Operaciones de cofinanciamiento. | No aplica (política irrelevante). |  |
| B.16 Sistemas nacionales. | No aplica (política irrelevante). |  |
| B.17 Adquisiciones. | No aplica (política irrelevante). |  |
| **OP-704 Política de Gestión del Riesgo de Desastres Naturales** | | |
| A.2 Análisis y, de ser necesario, gestión de escenario de riesgos tipo 2[[3]](#footnote-3). | Cumplimiento pleno logrado. | En proyectos de construcción el cumplimiento con el Código Ecuatoriano de la Construcción Sismo-resistente (2002, NEC-11) es obligatorio. |
| A.2 Gestión de contingencia en caso de emergencias (Plan de respuesta a emergencias, plan de seguridad y salud de la comunidad, plan de higiene y seguridad ocupacional). | No se activa. |  |
| **OP-710 Política Operativa sobre Reasentamiento Involuntario** | | |
| Minimización del reasentamiento. | No se activa. | Los proyectos que involucren reasentamiento involuntario de población no serán elegibles de financiamiento. |
| Análisis del riesgo de empobrecimiento. |
| Requerimiento para el plan de reasentamiento y/o marco de reasentamiento[[4]](#footnote-4). |
| Consultas del plan de reasentamiento. |
| **OP-765 Política Operativa sobre de Pueblos Indígenas** | | |
| Requerimiento de evaluación sociocultural. | No se activa. | Los proyectos que involucren impactos negativos a pueblos indígenas no serán elegibles de financiamiento. |
| Negociaciones de buena fe y documentación adecuada / Acuerdos con pueblos indígenas afectados. |
| Requerimiento de plan o marco de compensación y desarrollo de pueblos indígenas. |
| Cuestiones relacionadas con la discriminación y/o exclusión. |
| Impactos Transfronterizos. |
| Impactos sobre Pueblos Indígenas Aislados. |
| **OP-761 Política Operativa sobre Igualdad de Género en el Desarrollo** | | |
| Consulta y participación efectiva de mujeres y hombres. | No aplica (política irrelevante) – B.13. |  |
| Riesgo[[5]](#footnote-5) de igualdad de género y salvaguardias. | No se anticipa potencial impacto negativo en la igualdad de género en los proyectos a financiar. |  |
| **OP-102 Política de Acceso a la Información** | | |
| Divulgación de evaluaciones ambientales y sociales[[6]](#footnote-6) previo a la misión de análisis, QRR, OPC y envío de los documentos al Directorio[[7]](#footnote-7). | Cumplimiento pleno logrado | El programa cumplirá con la OP-102 en su aplicación a operaciones B.13. |
| Disposiciones de divulgación de documentos ambientales y sociales durante la Implementación del proyecto. |

**Anexo B. Requisitos Legales ESHS (Ambientales, Sociales, de Salud y Seguridad)**

|  |
| --- |
| **Disposiciones para incluir en el Reglamento Operativo ("ROP")** |
| El ROP incluirá los siguientes compromisos (que constituirán el SARAS del programa):   1. Solo serán elegibles de financiamiento con recursos del programa créditos hipotecarios que cumplen con los criterios de elegibilidad definidos en el ROP. 2. El OE asignará un coordinador ambiental y social para velar al cumplimiento de los requerimientos socioambientales del programa 3. Solo serán elegibles de financiamiento con recursos del programa créditos hipotecarios que cumplen con la lista de exclusión del programa (ver Anexo C.). 4. Solo serán elegibles de financiamiento con recursos del programa créditos hipotecarios que cumplen con todas las leyes y normas nacionales y municipales aplicables. 5. El OE presentará un reporte anual de cumplimiento ambiental y social, detallando la información de los proyectos financiados por el programa, incluyendo cualquier riesgo particular identificado. Los elementos de este reporte serán acordados y detallados en el ROP. 6. El BID supervisará la aplicación del SARAS para proyectos financiados con el uso de recursos del bono social, según sea necesario por un especialista del BID o un consultor externo contratado por el BID. Para este fin, el OE proveerá y facilitará acceso al BID a toda la documentación relevante, personal y proyectos. 7. Si fuera necesario, el BID y el OE acordarán acciones o medidas correctivas necesarias para solventar impactos y riesgos adversos y/o para mejorar su gestión. |

**Anexo C. Lista de exclusión**

No se podrá financiar - con recursos del programa - créditos hipotecarios relacionados a viviendas:

1. Que no cumplen con los criterios de elegibilidad incluidos en el ROP.
2. Que no cumplen con la normativa local.
3. Ubicadas en áreas donde las actividades de uso del suelo anteriores podrían resultar en riesgos ambientales localizados, como por ejemplo rellenos sanitarios abandonados o áreas de desechos, centros de producción industrial, etc.
4. Ubicadas en terrenos que presenten riesgos significativos de peligro a la salud humana, tales como contaminación de suelo o aguas subterráneas o con presencia de gases/materiales peligrosos.
5. Viviendas ubicadas en áreas de relevancia ambiental: (i) en áreas protegidas (ii) y áreas designadas de alto valor para la conservación biológica (*High Value Conservation Area*: HVCA), (ii) sitios Ramsar; (iii) áreas designadas por La Alianza para Extinción Zero; y (iv) áreas Importantes para la Conservación de Aves (AICAS) – un mapa detallado de estas zonas será incluido en el ROP.
6. Viviendas ubicadas en áreas donde se tenga la influencia de actividades de alto riesgo ambiental (por ejemplo, almacenamiento de materiales peligrosas, alto potencial de explosiones o incendios, emisiones gaseosas, etc.).
7. Ubicadas en áreas donde existan demandas legales sobre los terrenos adquiridos o estén en litigio o existan demandas de grupos sociales que perciban derechos sobre la titularidad de los terrenos.
8. Ubicadas en áreas donde existan demandas por Pueblos Indígenas.

1. La población objetivo de este componente son los hogares que hacen parte del mercado formal de empleo y que son sujetos de crédito para adquisición de una vivienda cuyo valor no supere los US$70.000, denominada vivienda de interés público (VIP). [↑](#footnote-ref-1)
2. OP-703 aplica cuando los impactos de los medios de vida no son significativos y no conducen al desplazamiento físico (para más información, ver Orientación transitoria en instrumentos para Desplazamiento físico, Desplazamiento económico y Pérdidas económicas bajo OP-710 y OP-703 (TG-005)). [↑](#footnote-ref-2)
3. El escenario de riesgo tipo 2 ocurre cuando la operación tiene el potencial de exacerbar el riesgo asociado a amenazas para la vida humana, la propiedad, el medio ambiente y el propio proyecto. [↑](#footnote-ref-3)
4. OP-710 aplica cuando los impactos de los medios de vida conducen al desplazamiento físico (para más información, ver Orientación transitoria en instrumentos para Desplazamiento físico, Desplazamiento económico y Pérdidas económicas bajo OP-710 y OP-703 (TG-005)) [↑](#footnote-ref-4)
5. Los riesgos pueden incluir: (i) acceso desigual a los beneficios del proyecto / medidas de compensación; (ii) hombres o mujeres afectados de manera desproporcionada por factores de género; (iii) incumplimiento de la legislación aplicable en materia de igualdad entre hombres y mujeres; y (iv) el riesgo de violencia de género, incluyendo la explotación sexual, la trata de seres humanos y las enfermedades de transmisión sexual; y (v) el desconocimiento de los derechos de propiedad de las mujeres. [↑](#footnote-ref-5)
6. Evaluaciones Ambientales y Sociales incluyen los EIAS, PGAS, PRI, MRI y MGAS. [↑](#footnote-ref-6)
7. Por favor referirse a los protocolos para la documentación y divulgación de información ambiental, social y de higiene y seguridad para más detalles sobre el momento de divulgación de las diferentes Evaluaciones Ambientales y Sociales. [↑](#footnote-ref-7)