

## ESTRATEGIA SOCIAL Y AMBIENTAL (ESS)

*“Financiera Confianza - Acceso de la Base de la Pirámide en Perú  
a financiamiento para construcción progresiva de vivienda productiva”*

PE-L1170

### **I. Descripción del Proyecto**

- 1.1 El objetivo del proyecto es contribuir a reducir el déficit de vivienda en Perú, facilitando el acceso de microempresarios de la base de la pirámide (BdP) a soluciones financieras para construcción progresiva de vivienda productiva. Para cumplir este objetivo, Financiera Confianza S.A.A. (CONFIANZA) ha estructurado el programa “Construyendo Confianza”, mediante el cual financian compra de terreno, construcción, ampliación y acabados para los predios que sirven de vivienda y negocio para sus clientes microempresarios. El Sector de Oportunidades para la Mayoría (OMJ) del Banco propone el otorgamiento de un préstamo de hasta US\$10 millones o su equivalente en PEN a CONFIANZA para apoyar la expansión de este programa. Asimismo, el BID buscará atraer nuevas fuentes de financiamiento para CONFIANZA a través de la sindicación de un préstamo B de hasta US\$20 millones adicionales, lo que implicará además economías para el cliente en cuanto a costos transaccionales.
- 1.2 CONFIANZA es una entidad financiera regulada resultante de la fusión en abril 2013 de Caja Nuestra Gente y Financiera Confianza, dos entidades con amplia trayectoria e importante cobertura nacional. Su misión es promover el desarrollo económico y social de los emprendedores peruanos de bajos ingresos, a través de las “Finanzas Sostenibles Productivas”, metodología en la cual se basa su programa Construyendo Confianza. Esta metodología, desarrollada por la Fundación Microfinanzas BBVA, busca acompañar y contribuir al crecimiento y éxito de sus clientes. De esta manera, los clientes de CONFIANZA inicialmente solo acceden a financiamiento de capital de trabajo (con plazo promedio de 3 meses) antes de poder acceder a Construyendo Confianza (con plazo promedio de 36 meses).
- 1.3 Dado que gran número de sus clientes son informales, la metodología de evaluación de CONFIANZA requiere visitas al domicilio y al negocio del cliente como parte del análisis. El proceso de evaluación de un crédito de Construyendo Confianza se inicia con la visita de un asesor de crédito a la vivienda productiva del microempresario donde recolecta la documentación necesaria al mismo tiempo que revisa el proyecto de construcción progresiva a realizar. Dado que CONFIANZA ofrece una variedad de soluciones de crédito, sus asesores trabajan de cerca con sus clientes para asegurar que el crédito que decidan tomar sea el más adecuado a sus necesidades y de esa forma buscan asegurar el uso de los recursos. La eficacia de estos procesos de selección y monitoreo quedan evidenciados en la alta calidad de la cartera de Construyendo Confianza.
- 1.4 El éxito de Construyendo Confianza se explica no sólo por la necesidad de financiamiento para construcción y mejoramiento de vivienda en el país, sino también por las características del producto: (i) atienden con un solo producto el financiamiento de vivienda productiva; (ii) no se requiere de garantía hipotecaria; (ii) se consideran los ingresos familiares para decidir

el monto del crédito; (iii) se financia hasta el 100% del presupuesto de obra; y (iv) se ofrece un plazo de hasta 60 meses.

- 1.5 Desde diciembre del 2013 CONFIANZA viene ejecutado satisfactoriamente el proyecto “Ahorro para Emprendedores” (PE-M1089) que cuenta con una cooperación técnica del FOMIN por US\$189.800. Asimismo, cuenta con un préstamo subordinado vigente de la CII por US\$4 millones (PE3925A-01), orientado al financiamiento de microempresas, que fue aprobado en abril de 2011 con un plazo de 6 años y viene ejecutándose satisfactoriamente.
- 1.6 Cabe mencionar que para esta transacción se tendrá acceso a las lecciones aprendidas de OMJ a través de su cartera de 5 proyectos de mejoramiento de vivienda implementados en Colombia, México, Nicaragua y El Salvador.

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

- 2.1 Dada la naturaleza de esta transacción 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.
- 2.2 Los principales riesgos e impactos ASSSL involucrados en esta operación son aquellos asociados a la construcción progresiva de viviendas sociales, que puedan estar relacionados con la localización, la integridad de las viviendas y los servicios básicos (alcantarillado, electricidad, agua).
- 2.3 Adicionalmente existen otros potenciales riesgos e impactos tales como:
- Construcción de viviendas con 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. Estado y Cumplimiento**

- 3.1 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.

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

- 4.1 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 CONFIANZA, a través de un análisis de los impactos ASSSL y los riesgos asociados a su negocio de financiamiento de construcción progresiva. Durante este proceso, el Banco establecerá si los procedimientos ambientales existentes son apropiados para evaluar y gestionar adecuadamente los posibles riesgos e impactos.
- 4.2 La DD socio-ambiental incluirá específicamente, sin limitarse, los siguientes componentes:

- Evaluar el cumplimiento de CONFIANZA con los criterios ASSSL en el Perú;
- Evaluar el proceso de evaluación de crédito, aprobación y procedimientos para manejar los riesgos y / o impactos de los préstamos de construcción progresiva que ya se han ejecutado a través del programa “Construyendo Confianza”. 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 (en especial poner énfasis en el código de la construcción que trate sobre construcción antisísmica) y la falta de servicios básicos) y evaluar los posibles riesgos ambientales que pueden estar asociados con los préstamos de construcción progresiva. Debido a que es un programa a nivel nacional y puede impactar a comunidades indígenas, evaluar todo lo referente a planes y regulaciones relacionadas a Etnoingeniería; y (ii) contar con las políticas 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 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 CONFIANZA así como también la cartera de préstamos de construcción progresiva, para establecer los posibles riesgos reputacionales asociados con la participación en proyectos de CONFIANZA, empresas o actividades consideradas inaceptables para el BID.
- Evaluar el inventario actual de pasivos ASSSL en la cartera de créditos de CONFIANZA, y en las instalaciones. Y si existen, desarrollar un plan de acción para resolverlos correctamente.
- Verificar si CONFIANZA cuenta con acceso a los datos existentes relacionados con proyectos de vivienda anteriores.
- Evaluar el cumplimiento con los principios y derechos fundamentales del trabajo en CONFIANZA 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 CONFIANZA 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 construcción progresiva de vivienda de CONFIANZA para promover el acceso de crédito para este programa.
- Evaluar los procedimientos de CONFIANZA para seleccionar a los beneficiarios que tendrán acceso a préstamos de construcción progresiva. 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 construcción progresiva para mejorar la 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 resumen en la Propuesta de Préstamo.