

# Informe de Manejo Ambiental y Social

## FONAVIPO ES-L1035

### A. Descripción del Proyecto

El objetivo de la operación propuesta es apoyar a la población de bajos ingresos para solucionar su problema habitacional mediante la ampliación de los recursos de financiación del Fondo Nacional de Vivienda Popular ("FONAVIPO" o el "Fondo") para su distribución (mediante préstamos) a Instituciones Autorizadas de primer piso que proveen financiación a poblaciones de bajos ingresos (el "Proyecto").

Se estima que FONAVIPO incorporara nuevo financiamiento en el orden de los US\$ 88 millones en los próximos 5 años (incluyendo los US\$7 millones solicitados al BID).

FONAVIPO ofrece a las Instituciones Autorizadas los siguientes destinos de crédito: construcción y mejoramiento de vivienda, compra de vivienda nueva o usada, compra de lotes, proyectos habitacionales de interés social y minicréditos para el mejoramiento de la vivienda. Las instituciones seleccionadas para recibir un préstamo del proyecto tendrán que cumplir con criterios de selección que incluyen: (i) Ser institución autorizada del Programa de Crédito de FONAVIPO; (ii) Contar con convenio de crédito vigente; y (iii) Contar con una calificación de riesgo que le permita utilizar los recursos de FONAVIPO.

De esta forma se beneficiará a familias de bajos ingresos, con un crédito para la compra de lote, mejoramiento habitacional, compra de vivienda o construcción de su vivienda. Los beneficiarios finales del proyecto de Financiamiento incluirán a un aproximado de 2,300 familias representando a 9,500 personas de bajos ingresos, con necesidades individuales de financiamiento estimadas en montos promedios de US\$3,000.00, para construcción de vivienda progresiva o para los destinos antes mencionados, hasta un monto máximo de US\$23,000.00.

Asimismo, se gestionaran fondos de Cooperación Técnica para la implementación de un Centro de Información y Asesoría al Usuario, cuyo propósito será el de brindar una asesoría personalizada, equitativa y transparente para la búsqueda de financiamiento a aquellas familias que forman la base de la pirámide. El Centro de Información y Asesoría contribuirá a facilitar el acceso a soluciones habitacionales a un promedio anual de 15,600 familias.

Por otra parte la Cooperación Técnica incluye un componente de Capacitación a las Instituciones Autorizadas de créditos de FONAVIPO, para sensibilizarlas en la responsabilidad ambiental y social para financiar soluciones habitacionales saludables a la población objetivo.



## **B. Cumplimiento Ambiental y Social**

La Estrategia Ambiental y Social del proyecto fue aprobada por el Grupo de Revisión Ambiental y Social (ESR) el 7 de Febrero del 2009. Dado que el proyecto consiste en intermediación financiera, esta operación no requiere clasificación tal como lo indica la Directiva B.13 de la Política de medio ambiente y cumplimiento de salvaguardas.

## **C. Impactos y Riesgos Ambientales y Sociales -Portafolio de FONAVIPO**

Dada la naturaleza de esta operación y el hecho de que el Proyecto proveerá recursos a entidades que sub-prestarán a familias de bajos ingresos para acceder o mejorar su vivienda, se espera que el proyecto tenga un impacto social positivo y que el impacto medioambiental sea mínimo. Los potenciales impactos y riesgos ambientales serían de carácter temporal y están relacionados con las actividades de construcción o de mejoramiento de las soluciones habitacionales (impactos que pueden ser eficazmente mitigados por medio de normas predeterminadas y aplicación de mejores practicas tales como el uso de códigos de construcción, etc.). Por otro lado, podría haber un riesgo crediticio que se podría dar por ocurrencia eventual de desastres naturales debido a las características geográficas del país.

La cartera de FONAVIPO para el 2008 se distribuyo de la siguiente manera: 83.70% para mejoramiento habitacional, 6.71% para la construcción de vivienda, 6.49% adquisición de vivienda, 2.80% adquisición de lote y 0.30% Adquisición de lote y construcción de vivienda; beneficiándose con el Programa de Crédito a 7,453 familias. El crédito promedio es de US\$3,000.00 por familia para la mejora de la vivienda progresiva, por lo tanto, los impactos serán menores sobre el medio ambiente. A manera de ejemplo, los impactos ambientales de construcción podrían incluir: erosión del suelo, debido a movimientos de tierra, generación de escombros, generación de partículas despedidas, entre otros. Los impactos de higiene ocupacional incluyen: ruidos durante las actividades de construcción y exposición al polvo.

El Fondo Nacional de Vivienda Popular durante el 2008 benefició y atendió con todos sus programas a un total de 15,435 familias.

El Salvador, por su ubicación geográfica es uno de los países con exposición a la ocurrencia de eventos de origen naturales (terremotos, huracanes, deslizamientos de tierra, erupciones volcánicas, inundaciones o una combinación de estos fenómenos), los cuales causan pérdidas y daños que entre otros podrían afectar la capacidad de pago del prestatario. El riesgo crediticio se podría dar por ocurrencia eventual de desastres naturales. Para manejar este riesgo se va a preparar un procedimiento básico que incluirá las medidas necesarias para reducir este riesgo y que sea a su vez sea consistente con la Política Sobre Gestión del Riesgo de Desastres OP-704.



#### **D. Manejo de la Gestión Ambiental y Social**

Una de las fortalezas de FONAVIPO es contar con un Sistema de Gestión de Calidad certificado bajo la norma ISO 9001:2000 desde el año 2004. En Junio del 2008 se realizó la auditoria de mantenimiento al Sistema, teniendo como enfoque principal el encontrar evidencia objetiva de la mejora del Sistema y la conformidad con la Norma ISO 9001:2000. El resultado final fue la renovación del certificado.

El programa de Gestión Ambiental considera el ambiente de trabajo. Durante la Debida Diligencia se observo que FONAVIPO cuenta con un Sistema de Seguridad y Prevención de Riesgos laborales. El edificio de FONAVIPO cuenta con señalización, iluminación de emergencia y medidas de diseño que facilitan la evacuación de los empleados en caso de emergencia. FONAVIPO solo cuenta con una oficina principal en el centro de la capital. Tiene una clínica permanente para sus empleados y como parte del manejo ambiental tiene un programa de reciclaje de papel, plástico y vidrio. FONAVIPO tiene actualmente 105 empleados. El Fondo cuenta con normas de recursos humanos, donde se establecen las políticas de contratación, salario y beneficios para los empleados.

Como banco de segundo piso, no tiene contacto directo con los usuarios finales de los créditos, pero si vela porque todos sus convenios de vivienda que administra se desarrollen siguiendo especificaciones técnicas establecidas por el Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano (VMVDU), las cuales definen las diferentes tipificaciones de vivienda para los beneficiarios. A manera de ejemplo, el VMVDU envía las especificaciones con las que deberá contar una Solución Habitacional Minima tales como: tienen que estar ubicadas en zonas fuera de riesgo, deben de ser construidas con materiales sismo resistente, tener acceso a servicios básicos, etc.

Actualmente FONAVIPO proporciona recursos a 58 instituciones autorizadas tales como, cajas de crédito, bancos de los trabajadores, cooperativas y otras ubicadas en todo el país. Estas instituciones autorizadas atienden, específicamente, poblaciones de bajos ingresos con los subsidios y los créditos. Estas instituciones acceden al financiamiento de FONAVIPO de manera regular y están distribuidas en todo el país. Son instituciones principalmente del sistema de FEDECREDITO, del sistema de FEDECASES y microfinancieras no reguladas.

Cada institución intermediaria es responsable de evaluar los créditos elegibles. Las instituciones autorizadas que operan con fondos de FONAVIPO emplean distintos procedimientos para evaluar los créditos desde el punto de vista ambiental y social. Este procedimiento no esta estandarizado, en algunos de los casos se verifica que los clientes tengan titulo de la propiedad, avalúan las condiciones del terreno, licencias o permisos de construcción otorgados por las municipalidades, calidad de materiales, conexión a servicios básicos, calidad de la construcción (sismo resistente), etc. Algunas de las intermediarias van más allá de una revisión ambiental y social y ofrecen servicios de consulta para la construcción, calidad de los materiales, diseño, necesidad de conexión a servicios básicos, etc. Algunas de estas intermediarias han contratado a organizaciones sin fines de lucro tales como Acción Internacional, para que elaboren guías específicas de construcción para vivienda social. Otras intermediarias están trabajando con fundaciones en El Salvador que dan asesoría con el objetivo de fomentar métodos y tecnologías de construcción disponibles localmente y que sean apropiados, seguros, eficientes e inocuos para el medio ambiente.



Con los fondos de la cooperación técnica, FONAVIPO brindara capacitación a las instituciones autorizadas del programa de créditos, para sensibilizarlas en la responsabilidad ambiental y social para financiar soluciones habitacionales seguras y saludables. La cooperación técnica también contara con un programa que brindara asesora técnica-constructiva con el fin de brindar a las familias una solución constructiva acorde a su problemática habitacional, posibilidades económicas y disponibilidad de aportes no reembolsables.

#### **E. Requisitos Ambientales y Sociales**

Como parte del contrato de préstamo el BID requerirá que FONAVIPO prepare un procedimiento básico estandarizado para la evaluación socio-ambiental de los créditos a otorgar, que deberá ser aplicado por las Instituciones Autorizadas. Este procedimiento ambiental y social para la evaluación y supervisión de los créditos otorgados, debe cumplir con: (i) La lista de exclusión de Garantía No Soberana NSG; (ii) La Política de Medio Ambiente y Cumplimiento de Salvaguardias (OP-703) y la Política de Desastres Naturales e Inesperados (OP-704); y (iii) La legislación nacional vigente en materia de normas de construcción y socio-ambientales.

Durante la vigencia del préstamo, FONAVIPO deberá preparar y presentar un informe de observancia ambiental y social con una frecuencia, alcance y forma satisfactorio para el BID. Dicho informe incluirá un resumen de: (i) Los avances hechos en la capacitación e implementación del procedimiento estandarizado y del programa de capacitación ambiental y social a las Instituciones Autorizadas, al ser incluida en incluida en la cooperación técnica no reembolsable; (ii) Reporte de los créditos otorgados con los fondos del BID; y (iii) Una descripción sucinta de cualquier efecto imprevisto que se haya registrado durante el periodo correspondiente.

El BID hará un seguimiento de los aspectos ambientales, sociales, de salud y seguridad del préstamo mediante acciones de supervisión internas (visitas al terreno, revisión de documentos, etc.). El BID tendrá derecho, conforme a la documentación del préstamo, a contratar la realización de una auditoria independiente en materia ambiental, de salud y de seguridad, en caso de ser necesario.

