

1. Alcance de la revisión ambiental y social

IDB Invest evaluó la capacidad de La Hipotecaria Compañía de Financiamiento para manejar los riesgos A&S de su cartera de vivienda mediante entrevista telefónica en marzo de 2019 con la Gerente Financiera y los Oficiales de Riesgo tanto de la matriz en Panamá y la subsidiaria en Colombia. Se revisaron los documentos: i) SISTEMA DE ADMINISTRACIÓN DE RIESGO CREDITICIO 05-005-23 (SARC), ii) MANUAL DE POLÍTICAS - PROYECTOS Y GARANTÍAS y iii) FORMATO DE INFORME ÚNICO DE INSPECCIÓN A PROYECTO.

BID Invest mantiene operaciones con Banco La Hipotecaria S.A. (casa matriz de La Hipotecaria Compañía de Financiamiento incorporada en Panamá) y La Hipotecaria S.A. de C.V. (subsidiaria incorporada en El Salvador), la política para el manejo de riesgos A&S aplican a las tres entidades del grupo. Para esta operación se revisó, sin embargo, la documentación propia - SARC - de la subsidiaria en Colombia.

2. Clasificación ambiental y social, y sus fundamentos

Los subproyectos a los que se brindará apoyo tienen un potencial de riesgo bajo en la cartera actual o futura de LHCF (cartera de préstamos hipotecarios, enfocado al segmento de clientes de renta media y media baja). El valor promedio de los préstamos es aproximadamente US\$57.000. En consecuencia, de conformidad con la Política de Sostenibilidad Ambiental y Social de la CII, la IF se categorizó como IF-3.

3. Riesgos e impactos ambientales y sociales

Los principales riesgos ambientales y sociales de este proyecto se relacionan con la capacidad de la IF para identificar y gestionar los riesgos ambientales y sociales relacionados con sus actividades de préstamo asociados a la localización de las viviendas. Algunos riesgos potenciales podrían incluir: sitios contaminados, susceptibilidad a desastres naturales, incumplimiento de la normativa de construcción, uso de materiales peligrosos durante la construcción, cercanía a áreas ambiental y socialmente sensibles, etc.

LHCF cuenta con capacidad interna para identificar y manejar los riesgos A&S asociados con su cartera de vivienda. El análisis de los aspectos A&S está a cargo de la Gerencia de Operaciones mediante la aplicación del SARC que establece la realización de un avalúo como requisito obligatorio para la aceptación de la garantía hipotecaria. El avalúo lo realizan peritos calificados que verifican que los proyectos no se encuentren en zonas de riesgo A&S tales como: i) zonas de manejo y preservación ambiental; ii) rondas de río; iii) zonas de cesiones; iv) reservas viales; v) zonas de remoción en masa; vi) zonas en riesgo de inundación y afectaciones; vii) servidumbres aparentes y continuas; y viii) áreas no legalizadas tales como: servicios públicos no legalizados, ausencia de equipamiento urbano, áreas de servicios, dotacionales, etc. Se evidenció oportunidad de mejora en el documento de revisión de riesgos A&S (INFORME ÚNICO DE INSPECCIÓN A PROYECTO) para incorporar elementos relacionados a riesgos de incendios.

4. Medidas de mitigación

La Hipotecaria Compañía de Financiamiento deberá garantizar que todos los préstamos respaldados cumplan con lo establecido en la Lista de Exclusión de BID Invest, las leyes locales aplicables en materia ambiental y social. Para que el prestatario conozca mejor los requerimientos de BID Invest, La Hipotecaria Compañía de Financiamiento deberá tomar el curso de capacitación en línea de BID Invest en Gestión de Riesgos Ambientales y Sociales: <https://bddy.me/2Y9FU9Q>.

No se requiere plan de acción.

5. Información de contacto

Por consultas sobre los proyectos, incluyendo temas ambientales y sociales relacionados con una transacción de BID Invest, por favor contacte al cliente (ver ficha Resumen de la Inversión), o a BID

Invest a través del correo electrónico requestinformation@idbinvest.org. Como último recurso, comunidades afectadas tienen acceso al Mecanismo Independiente de Consulta e Investigación de BID Invest utilizando el correo electrónico mecanismo@iadb.org o MICI@iadb.org, o llamando al teléfono +1(202) 623-3952.