



BONO SOCIAL 2022

Reporte de Asignación al 31 de Diciembre 2022

Introducción

Una de las prioridades del Gobierno del Ecuador dentro de su Plan de Prosperidad, es asegurar que los ecuatorianos puedan tener acceso a soluciones habitacionales asequibles y dignas para que puedan mejorar sus condiciones de vida, y asegurar el bienestar social y el desarrollo de los ecuatorianos. Uno de los programas emblemáticos gubernamentales que está apoyando a alcanzar este fin, es el programa “Casa para Todos”, el cual busca proporcionar a la población de bajos recursos vivienda digna.

Con el fin de poder captar recursos que permitan otorgar financiamiento hipotecario a familias de escasos recursos con condiciones financieras favorables, el Gobierno del Ecuador, ha emitido su primer Bono Social Soberano, por un monto de USD 400 millones de dólares, el mismo que cuenta con el apoyo del Banco Interamericano de Desarrollo (BID), tanto para la estructuración de este bono, como para la provisión de una garantía por un monto de USD 300 millones.

Los recursos captados serán destinados a viviendas de interés social (cuyo avalúo sea de hasta 177.66 salarios básicos unificados) y viviendas de interés público (cuyo avalúo vaya desde 177.66 a 228.42 salarios básicos unificados)¹. para el año 2022, estos valores ascendieron a USD 75,505.50 y US\$ 97,078.50 respectivamente. El fin último de este bono, es apoyar al Gobierno del Ecuador a reducir el déficit de vivienda adecuada y digna a nivel nacional.

En alineación con el compromiso que se hizo en el marco del bono social, el Gobierno ecuatoriano, presenta este reporte para el año 2022, donde describe los resultados alcanzados de los fondos captados a partir de la emisión de este bono.

¹ Conforme el Art. 328 de la Constitución de la República del Ecuador, “El Estado fijará y revisará anualmente el salario básico establecido en la ley, de aplicación general y obligatoria.” Para el año 2022 el SBU es de US\$ 425.00.



Antecedentes

El presente reporte está desarrollado conforme a los parámetros establecidos en el documento marco del bono social para vivienda asequible y digna, el mismo que señala las obligaciones adquiridas por el gobierno ecuatoriano.

En este instrumento, se definen los criterios bajo los cuáles se determinará la elegibilidad de los proyectos de viviendas, entre los cuales se menciona:

- La vivienda debe cumplir con el valor máximo establecido para el segmento interesado.
- El incentivo será aplicable sólo para viviendas nuevas.
- El incentivo será aplicable sólo para la adquisición de primera y única vivienda.
- La vivienda debe cumplir con los criterios técnicos establecidos por el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (MIDUVI), los mismos que apuntan a garantizar, el respaldo para la adquisición de viviendas cumpliendo con criterios de calidad mínimos.
- La vivienda debe cumplir con las especificaciones de accesibilidad universal adoptadas por el MIDUVI.

Los criterios de elegibilidad para el uso de los recursos, deberán observar cabalmente las normas y políticas de vivienda en el Ecuador el Reglamento Operativo³ definido para el programa. Los recursos obtenidos del bono social, solo podrán financiar créditos de vivienda de interés social (VIS) y público (VIP), conforme lo definido en la norma emitida para el efecto.

Asimismo, dentro del marco se establece que se realizará un reporte anual del uso de los recursos del bono, el cual será realizado por la Unidad Coordinadora del Programa (UCP), con el apoyo de las diferentes instancias encargadas de la ejecución de este programa y será publicado en la página web oficial del Ministerio de Economía y Finanzas (MEF).

Cabe mencionar que, la emisión de este bono fue reconocida con los premios del Bono Social del Año - Bonos Soberanos y Premio a la Innovación-Estructuración de Bono Social otorgados por Environmental Finance.

² Marco del Bono disponible en: https://www.finanzas.gob.ec/wp-content/uploads/2019/11/Marco_Bono_Ecuador_ESP.pdf

³ reglamento operativo del Programa disponible en <https://www.finanzas.gob.ec/wp-content/uploads/Reglamento-Operativo-290823-Final-Cambios.pdf>

Reporte del Uso de los Recursos

En cumplimiento de los requerimientos de información previstos en el marco del bono social emitido por el Ecuador, a continuación, se describe la información del uso de los recursos al 31 de diciembre de 2022.

Tabla 1. Utilización de los Recursos del Bono Social al 31 de diciembre de 2022

Descripción	Indicador	Vivienda de Interés Social (VIS)	Vivienda de Interés Público (VIP)	Total	Línea Base / Meta
Volumen de crédito Generado por segmento	Monto US\$	94,561,830.21	133,046,036.56	227,607,866.77	Meta: 1025 millones
	Número:	1,843	1,788	3,631	Meta: 17.000
	Monto Promedio:	51,308.64	74,410.53	62,684.62	Meta: 60.000
Distribución por Entidad Financiera Originadora	Mutualista Pichincha	31,656,590.13	45,062,587.55	76,719,177.68	
	Banco del Pacífico	23,122,004.81	17,446,145.85	40,568,150.66	
	Banco Pichincha	38,782,762.00	69,564,239.76	108,347,001.76	
	Banco General Rumiñahui	1,000,473.27	973,063.40	1,973,536.67	
Distribución por Valor de la Vivienda	De 20.000 a 40.000	256		256	
	de 40.001 a 70.000	1,296		1,296	
	de 70.001 y más	291	1,788	2,079	
Distribución por Género en porcentaje	Mujeres:	51.3%	49.5%	50.4%	Base: 44% mujeres
	Hombres:	48.7%	50.5%	49.6%	
Distribución Geográfica de los Créditos por ciudades en Montos	Monto por ciudad:	Ver Anexo 1			Monitorear
	Porcentaje por ciudad:				

Tabla 2. Distribución Geográfica

Plaza	%	Total (USD)
Quito	52.40%	119,256,381.62
Guayaquil	15.21%	34,629,857.13
Ibarra	7.73%	17,585,717.70
Manta	3.95%	8,992,581.28
Ambato	3.93%	8,954,006.27
Cuenca	3.82%	8,698,036.55
Santo Domingo	3.25%	7,392,648.68
Riobamba	2.63%	5,986,967.59
Machala	1.78%	4,050,237.94
Loja	1.15%	2,615,415.08
Portoviejo	0.97%	2,199,709.92
Latacunga	0.45%	1,026,893.09
Quevedo	0.41%	934,175.90
Azogues	0.41%	927,998.00
Milagro	0.37%	843,252.81
Rumiñahui	0.22%	494,000.11
Duran	0.17%	398,179.17
Esmeraldas	0.14%	325,809.71
Otras Plazas (19)	1.01%	2,295,998.22
Total	100.00%	227,607,866.77

Se puede observar que, al 31 de diciembre de 2022, los fideicomisos de titularización constituidos por las entidades financieras participantes han adquirido créditos de Vivienda de Interés Social y Público por un total de US\$ 227.6 millones (3,631 créditos), lo que ha significado un uso de los recursos provenientes de la colocación del Bono Social por US\$ 88.4 millones, gracias al mecanismo de apalancamiento de recursos públicos y privados del programa (ver Reglamento Operativo del Programa),

Las principales razones de esta situación son:

- El MIDUVI desde inicios del programa, optó por utilizar primero los recursos FPCPT, y una vez agotados comenzó a utilizar los fondos del bono social; inicialmente se esperaba que esto sucediera a principios del año 2021, pero la pandemia retrasó el uso de esos recursos.
- El MIDUVI, desde el segundo semestre del 2021 y durante el período 2022, trabajó activamente en fortalecer el programa mediante estrategias de planificación y seguimiento, enfocadas en dinamizar e impulsar las colocaciones de créditos hipotecarios de los segmentos VIS y VIP en alianza con las instituciones financieras participantes y diferentes actores del mercado inmobiliario a nivel nacional. Este programa tuvo como finalidad, socializar los beneficios del Gobierno Nacional en materia de vivienda, lo que ha permitido contar con un importante crecimiento en la generación de cartera hipotecaria del segmento, logrando así, que más familias accedan a una vivienda propia, a través de un crédito hipotecario con tasa preferencial, contribuyendo así, a la reducción

del déficit habitacional del país.

- En julio 2022, conforme la normativa legal vigente ROP – FIH1, se oficializó el ingreso participativo de Banco General Rumiñahui, (AAA-), como nueva institución financiera en el programa.
- La coordinación activa desde el MIDUVI con las diferentes instituciones involucradas en la operativización y ejecución del programa como son CTH, CFN y MEF, ha permitido fortalecer la sostenibilidad del programa, y garantizar el uso óptimo de los recursos asignados desde FIH1 en el marco del programa de vivienda de interés social y público.

A diciembre de 2022, el MIDUVI asignó recursos del bono social para dar continuidad en operaciones a cinco entidades financieras participantes por un monto total de USD 174.9MM, habiéndose entregado anticipos a las entidades participantes, por USD 104,1 millones. Estos anticipos han permitido que se genere una cartera hipotecaria por USD 212.3 MM adicionales en cartera durante el año 2022, que van alienados de acuerdo a la originación de cartera avances de colocación y ventas de cartera en el contexto del programa de vivienda de interés social y público.

Gracias a la progresiva dinamización de las actividades económicas post COVID-19, el fortalecimiento del programa y el crecimiento progresivo que se espera del PIB de la construcción, el MIDUVI estima que, de la totalidad de los recursos existentes, podrían ser utilizados en los próximos dos años y medio.

El programa tiene alcance en 22 de las 24 provincias y en el período 2022, no se evidenció intervención en Orellana y Galápagos.

En lo que respecta a la distribución de los beneficiarios por género, el 50.4% de estos corresponde a mujeres y el 49.6% a hombres (1830 y 1801 respectivamente), lo que muestra que el uso de recursos está cumpliendo con el indicador previamente definido en el marco.

En diciembre de 2022, luego de concluida la etapa de acumulación de cartera prevista en la estructura financiera del programa, dos entidades financieras realizaron la emisión primaria de los valores resultantes de la titularización de la cartera VIS y VIP, por un monto total US\$ 138.65 millones de dólares.

Conforme a lo dispuesto en el Reglamento Operativo del Programa, los recursos del Bono Social que no han sido transferidos a las EFIS como anticipos para la compra de cartera, son mantenidos en inversiones en CETES (Certificados de Tesorería emitidos por el Ministerio de Economía y Finanzas) y en la cuenta corriente que tiene el Fideicomiso Inversión Hipotecaria 1 en el Banco Central del Ecuador.

Informe de Auditoría

En cumplimiento de los requerimientos de información previstos en el marco del bono social emitido por el Ecuador, a continuación, se adjunta la opinión de los auditores.

(Anexo 1)

