



Marco del Bono Social Para Vivienda Asequible y Digna

República del Ecuador | Septiembre 2019



La República del Ecuador se encuentra en proceso de emitir su primer Bono Social con el objetivo de diversificar sus fuentes de recursos para el financiamiento del acceso a la vivienda asequible y digna, y así reducir el déficit habitacional en el país. Los recursos de los bonos serán destinados a financiar la política pública de vivienda asequible y digna a través de la facilitación de capital en condiciones apropiadas para la Vivienda de Interés Social (VIS) y la Vivienda de Interés Público (VIP) (ver descripción más abajo). En secciones sucesivas del presente documento se explica en detalle el Marco del Bono Social Para Vivienda Asequible y Digna de la República del Ecuador, desarrollado según los Principios de Bonos Sociales 2018¹ publicados por la Asociación Internacional de Mercados de Capital Internacionales (ICMA por sus siglas en inglés) y sus cuatro componentes principales: (i) Uso de los recursos, (ii) Proceso para la evaluación y la selección de proyectos; (iii) Administración de los Recursos e (iv) Informes.

Este marco será sometido a la revisión externa de una institución de renombre internacional.

Los bonos soberanos serán beneficiarios de una Garantía de Crédito otorgada por el Banco Interamericano de Desarrollo (BID), organización multilateral de calificación de crédito AAA.

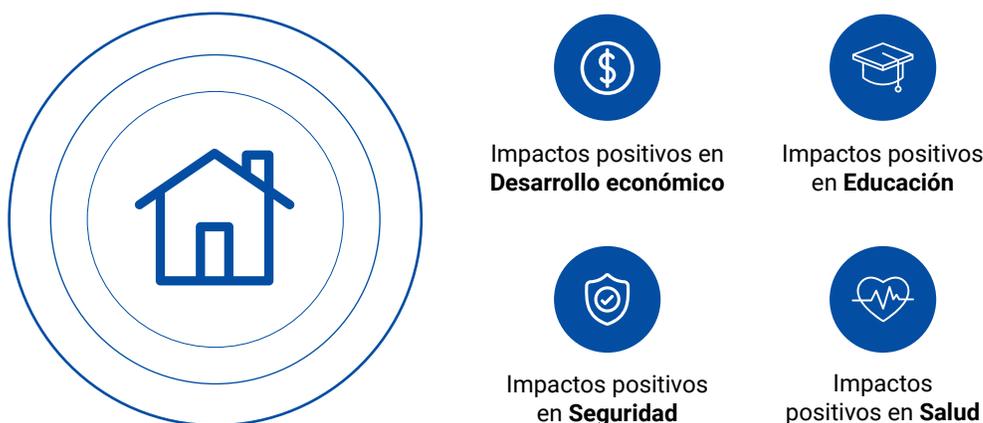
Este documento ha sido redactado por la República del Ecuador en colaboración con el BID como garante del Bono Social.

1. <https://www.icmagroup.org/green-social-and-sustainability-bonds/social-bond-principles-sbp>

1. Antecedentes.

La vivienda es esencial para una vida decente; y así lo entienden muchas de las constituciones alrededor del mundo, incluida la de Ecuador, al resguardar ese derecho.

El acceso a la vivienda asequible y digna es vital para vivir en las condiciones adecuadas sin verse en la necesidad de recurrir a soluciones informales carentes de los servicios básicos y en zonas de alto riesgo. El acceso a la vivienda asequible y digna es crucial para mejorar la calidad de vida y promover el desarrollo social y económico. La vivienda influye en las condiciones de vida de las personas y en sus niveles de salud y educación, factores clave para reducir la pobreza y avanzar en el desarrollo económico. Como se muestra en el gráfico, el acceso a vivienda asequible y digna tiene múltiples beneficios económicos y sociales, siendo uno de los pilares del crecimiento económico sostenible e inclusivo.



Para este proyecto se considera la definición de 'vivienda asequible y digna' dispuesta por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de EE.UU. es decir una vivienda que el comprador puede pagar con el 30 % o menos de sus ingresos.

La brecha habitacional en Ecuador es amplia y continúa creciendo. Según datos al año 2017, habían 4.360.000 hogares en Ecuador, el 69 % son viviendas urbanas y el 31 % rurales. El déficit habitacional afecta a casi la mitad de los hogares (67 % en zonas rurales y el 38 % en zonas urbanas). A nivel urbano, el 21 % del déficit es cuantitativo (252.013 hogares en 2017), mientras que el 79 % restante es cualitativo (957.335 hogares en 2017)². A nivel rural, el 62 % es cualitativo y el 38 % es cuantitativo.

2. El déficit cualitativo hace referencia a viviendas que no disponen de unos estándares mínimos, hay un exceso de hacinamiento (tres personas por cuarto), o no disponen servicios básicos (agua potable, alcantarillado, recolección de basuras, o electricidad). Mientras que el déficit cuantitativo hace referencia a la necesidad de nueva vivienda de los habitantes que constituyen nuevos hogares o que requieren reemplazar su vivienda porque ya resulta irrecuperable.

Se calcula que el déficit habitacional en Ecuador aumenta a una tasa de 40.000 hogares por año, principalmente debido a la formación de nuevos hogares como consecuencia de: (i) una alta tasa de crecimiento demográfico (más alto aún en áreas urbanas)³, (ii) una estructura demográfica muy joven⁴, y (iii) una reducción sostenida de la tasa de crecimiento respecto del tamaño de la vivienda (-1,1 %). Estos factores contribuyen a explicar por qué, comparativamente, Ecuador se destaca debido a la relativa magnitud de su déficit cuantitativo, que casi duplica el promedio en Latinoamérica⁵.

Las causas principales del déficit habitacional son la limitada capacidad de ahorro de la población y la ausencia de préstamos hipotecarios a tasas asequibles ofrecidos por el sistema financiero para una gran parte de la población.

La adquisición de una vivienda es una de las decisiones más importantes en cuanto a inversión a lo largo de la vida para la mayoría de la población; la capacidad para lograrlo depende en gran medida de la posibilidad de acceder a un préstamo hipotecario.

Sin embargo, la situación actual del mercado hipotecario en Ecuador presenta problemas estructurales, tanto en el lado de la oferta como en el de la demanda.

Del lado de la demanda, la mayoría de la población no tiene los ahorros necesarios para cubrir la cuota de entrada requerida, de al menos el 30% del valor de la vivienda, para acceder a un préstamo hipotecario. En total, el 23% de la población de Ecuador, es decir alrededor de 3,8 millones de personas de los 16,8 millones de habitantes del país, vive bajo la línea de pobreza. La distribución de la población por decil de ingresos muestra que los primeros dos deciles no superan la línea de pobreza y, por lo tanto, apenas pueden ahorrar luego de cubrir las necesidades básicas de consumo. La tasa de ahorro personal no da cifras positivas hasta el quinto decil de la distribución de los ingresos⁶.

Del lado de la oferta, el mercado actual es corto en plazos y alto en tasas. Dada la distribución de los ingresos en Ecuador, sólo el 20 % de las familias cuenta con un ingreso mayor a 1.527 dólares mensuales, con lo cual pueden comprometerse al pago de una hipoteca de 35.299 dólares a diez años, por ejemplo.

3. La tasa de crecimiento poblacional en el último periodo intercensal (2001-2010) fue de 1,95% y se espera que se ajuste a 1,5% anual hasta el 2030. Proyecciones del Instituto Nacional de Estadística del Ecuador.

4. La población menor de 15 años representa el 27,5% del total y en el otro extremo, la población mayor de 65 años representa el 7,25%. Según datos del Banco Mundial (2016), la tasa de fecundidad es de 2,49 hijos por mujer, elevada si se la compara con otros países de la región como Brasil 1,73, Chile 1,77 y Colombia 1,85.

5. Para una revisión de la literatura sobre los efectos del acceso a vivienda en la calidad de vida de las personas, véase Boullón, César Patricio Editor. Un espacio para el desarrollo. Los mercados de vivienda en América Latina y el Caribe. BID. DIA. Desarrollo en las Américas. 2012.

6. Galdeman, N. A Comparison of Saving Rates: Micro Evidence from Seventeen Latin American and Caribbean Countries (IDB Working Paper Series N° IDB-WP-602). July 2015.

Así que la demanda de créditos atendida por los bancos privados en el país se ha orientado mayormente en los segmentos de población con alto poder adquisitivo con tasas de interés de hasta el 10,78% anual. Los segmentos de bajos y medianos ingresos han sido desatendidos por el sistema financiero, una brecha que la política habitacional, y en particular con la emisión de este Bono Social Ecuador, se propone atender.

Para permitir que la población de ingreso bajo y medio tenga acceso a una vivienda asequible y digna se necesita apoyo público. Esta emisión tiene como objetivo permitir a esta población el acceso a vivienda sin que tenga que dedicar más que un tercio de sus ingresos a este propósito y, por tanto, no tenga que sacrificar su nivel de vida.

La República del Ecuador se compromete a reducir el déficit de viviendas asequibles y dignas a nivel nacional. El Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (MIDUVI) es la entidad gubernamental que lidera las políticas del sector en Ecuador y ha instrumentado su política habitacional a través del programa Casa para Todos (CPT).

El programa Casa para Todos se divide en dos segmentos según el precio de la vivienda.

- Un segmento de Vivienda de Interés Social (VIS) para casas de hasta 177,66 Salarios Básicos Unificados (SBU⁷ - valor equivalente a 70.000 dólares estadounidenses) para abarcar – a través de tres categorías diferentes – un espectro que va desde hogares cuyos habitantes viven en condiciones de pobreza o de extrema pobreza y cuyos ingresos provienen del trabajo informal, a hogares de bajos ingresos; y
- Un segmento de Vivienda de Interés Público (VIP) para viviendas de entre 177,66 y 228,42 SBU (70.001 a 90.000 dólares estadounidenses), disponibles para hogares cuyo nivel de ingresos es de bajo a mediano, empleados de manera formal o independientes, bancarizados y capaces de adquirir su primera casa con un crédito hipotecario si pueden acceder a términos y condiciones apropiadas, y que de momento no cuentan con crédito para su vivienda en el sector financiero.

Los incentivos difieren de un segmento al otro, de un subsidio total para los estratos más bajos (casas de menos de 21.000 dólares - Valor actualizado y equivalente a 67,56 SBU) a una tasa de interés preferencial para el segmento más alto (casas de hasta 90.000 dólares – valor actualizado y equivalente a entre 177,66 y 228,42 SBU) y pasando por una combinación de ambos instrumentos de apoyo para los segmentos intermedios.

El incentivo queda sujeto al cumplimiento de estrictos criterios de elegibilidad para cada segmento y cada categoría, tanto para viviendas VIS como VIP.

7. Al 27 de diciembre del 2018, se oficializa el incremento salarial para 2019, de USD \$386.00 a USD \$394.00. <http://www.trabajo.gob.ec/incremento-del-salario-basico-unificado-2019/>

Tales criterios de elegibilidad están determinados por el MIDUVI y van más allá del máximo umbral de valores anteriormente citados.

Los criterios principales son los siguientes:

- 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 MIDUVI. Tales criterios técnicos 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.

El objetivo de la emisión del Bono Social es proveer financiamiento bajo términos y condiciones adecuadas (tasa de interés preferencial y plazo adecuado) para los segmentos VIS y VIP interesados por medio del apalancamiento de fondos privados procedentes de inversores internacionales en la búsqueda de inversiones con alto impacto social. Los recursos serán canalizados por intermedio de entidades del sistema financiero del Ecuador.

2. Reglas para el uso de recursos.

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

2.1. Criterios de elegibilidad aplicables a los créditos hipotecarios

Los créditos hipotecarios elegibles dentro de este marco deberán cumplir con las siguientes condiciones:

a. Créditos de Vivienda de Interés Social

- El otorgamiento de los créditos será para compra de primera y única vivienda.
- Valor de la Vivienda: Hasta 177,66 Salarios Básicos Unificados.
- Cuota de Entrada: Al menos el 5% del avalúo comercial del inmueble.
- Monto Máximo del Crédito: Hasta 177,66 Salarios Básicos Unificados, pudiendo incluirse dentro del monto a financiar los gastos asociados a la instrumentación de la operación, relacionados con: gastos legales, avalúos, seguros y otros, los cuales podrán ser financiados en la misma operación de crédito, siempre y cuando el total del crédito no exceda el avalúo comercial del inmueble.
- Plazo: Al menos 20 (veinte) años y máximo 25 (veinte y cinco) años.
- Tasa Máxima inicial: 4,99% efectiva anual, reajutable o fija.
- Periodicidad de Pago de Dividendos: Mensual.
- Tipo de Garantía: Primera Hipoteca.
- Período de Gracia: Hasta 6 (seis) meses.
- Tipo de Vivienda: Vivienda Terminada.

→ Ingresos Brutos Máximos Consolidados de los Deudores: Para deudores en relación de dependencia: 6,34 Salarios Básicos Unificados. Para el caso de deudores que no tengan relación de dependencia (independientes) el valor corresponderá al margen neto del negocio, es decir los ingresos del negocio descontados los gastos de la actividad económica. Para la verificación de los ingresos y gastos, se utilizarán los criterios que para el efecto mantenga la entidad originadora de la cartera. La cuota de los créditos elegibles no podrá superar un tercio del ingreso o margen bruto del hogar beneficiado.

b. Créditos de Vivienda de Interés Público

→ El otorgamiento de los créditos será para compra de primera y única vivienda.

→ Valor de la Vivienda: Desde 177,67 hasta 228,42 Salarios Básicos Unificados.

→ Cuota de Entrada: Al menos el 5% del avalúo comercial del inmueble.

→ Monto Máximo del Crédito: Desde 177,67 hasta 228,42 Salarios Básicos Unificados, pudiendo incluirse dentro del monto a financiar los gastos asociados a la instrumentación de la operación, relacionados con: gastos legales, avalúos, seguros y otros, los cuales podrán ser financiados en la misma operación de crédito, siempre y cuando el total del crédito no exceda el avalúo comercial del inmueble.

→ Plazo: Al menos 20 (veinte) años y máximo 25 (veinte y cinco) años.

→ Tasa Máxima inicial: 4,99% efectiva anual, reajutable o fija.

→ Periodicidad de Pago de Dividendos: Mensual.

→ Tipo de Garantía: Primera Hipoteca.

→ Período de Gracia: Hasta 6 (seis) meses.

→ Tipo de Vivienda: Vivienda Terminada.

→ Ingresos Brutos Máximos Consolidados de los Deudores: Para deudores en relación de dependencia: 6,34 Salarios Básicos Unificados. Para el caso de deudores que no tengan relación de dependencia (independientes), el valor corresponderá al margen neto del negocio, es decir los ingresos del negocio descontados los gastos de la actividad económica de su negocio o actividad. Para la verificación de los ingresos y gastos, se utilizarán los criterios que para el efecto mantenga la entidad originadora de la cartera. La cuota de los créditos elegibles no podrá superar un tercio del ingreso o margen bruto del hogar beneficiado.

- Precio por Metro Cuadrado: Menor o Igual a 2,49 Salarios Básicos Unificados, para el cálculo del valor por metro cuadrado se utilizará la definición establecida para el efecto por la Superintendencia de Bancos.

2.2. Criterios de elegibilidad aplicables a la vivienda subyacente del préstamo hipotecario

a. Sólo serán elegibles las viviendas categorizadas como VIP y VIS que cumplan con lo dispuesto por el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (MIDUVI) en el marco del programa Casa para Todos (CPT):

- La vivienda deberá 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.
- Las viviendas deberán cumplir con los criterios técnicos establecidos por el MIDUVI incluyendo las especificaciones de accesibilidad universal.

b. Únicamente las viviendas que hayan recibido las autorizaciones y los permisos pertinentes serán elegibles.

c. Para la Definición de Vivienda Terminada se utilizarán los siguientes parámetros: para que las viviendas de interés social y público se consideren como terminadas se deberá cumplir con al menos lo siguiente:

- Cumplir con las Normas Ecuatorianas de la Construcción (NEC).
- Cumplir con las Normas Técnicas del Servicio Ecuatoriano de Normalización (INEN).
- Cumplir con la demás normativa vigente tanto a nivel nacional como local, y,
- Contar con al menos los siguientes acabados:
 - Cubierta y todas las puertas y ventanas.
 - Pisos: masillados, con acabado alisado antideslizante y/o pintura epóxica.
 - Paredes: mampostería revocada con filos definidos.
 - Instalaciones: vistas que guarden protección, según normas técnicas de seguridad.

- Cocina: el área de cocina debe contar con los muebles altos y bajos, espacio para refrigeradora, mesón de cocina, donde se ubique el fregadero, espacio para manipulación de alimentos y para colocar como mínimo un electrodoméstico de cocina. Para el caso de viviendas de hasta 177,66 Salarios Básicos Unificados, los muebles altos y bajos no son obligatorios.
- Clósets en dormitorios: son obligatorios para viviendas entre 177,67 y 228,42 Salarios Básicos Unificados, y opcionales para las viviendas de hasta 177,66 Salarios Básicos Unificados.
- Baños: todos los baños deben contar con piezas sanitarias y la grifería necesaria acorde a su diseño.

Se establecen como opcionales únicamente los acabados relacionados con mobiliario de cocina y clósets en dormitorios, excepto en viviendas cuyo precio oscile entre 177,67 y 228,42 Salarios Básicos Unificados, en cuyo caso, será obligatorio que los inmuebles cuenten con dichos acabados

2.3. Criterios de elegibilidad aplicables al hogar beneficiario del préstamo hipotecario (los deudores).

- a. Los dividendos o cuotas de las hipotecas elegibles no superarán un tercio del ingreso bruto⁸ del hogar beneficiario.
- b. Los Ingresos Brutos Máximos Consolidados de los Deudores serán: para deudores en relación de dependencia: 6,34 Salarios Básicos Unificados; para el caso de deudores que no tengan relación de dependencia (independientes), el valor corresponderá al margen neto del negocio, es decir los ingresos del negocio descontados los gastos de la actividad económica de su negocio o actividad. Para la verificación de los ingresos y gastos, se utilizarán los criterios que para el efecto mantenga la entidad originadora de la cartera. La cuota de los créditos elegibles no podrá superar un tercio del ingreso o margen bruto del hogar beneficiado.

2.4. Criterios de elegibilidad aplicables a las entidades financieras intermediarias (EFIs)

- a. Sólo podrán participar en el programa instituciones financieras privadas, de la economía popular y solidaria, e instituciones financieras públicas.
- b. Para que las EFIs puedan participar deberán cumplir con los siguientes requisitos:
 - Mantener una calificación de riesgo actualizada de al menos A, otorgada por una agencia calificadora de riesgo acreditada.

8. https://en.wikipedia.org/wiki/Affordable_housing

- Contar con Estados Financieros Auditados del último ejercicio fiscal inmediato anterior a la fecha de la postulación para participar del programa.
- Contar con capacidad legal y experiencia técnica para manejar los recursos entregados, generar créditos de vivienda en condiciones adecuadas y manejo apropiado del riesgo de crédito (otorgamiento, perfeccionamiento legal, administración y cobranza), validados por el Servidor Maestr⁹.
- Cumplir con al menos los requerimientos mínimos de: solvencia, liquidez y capital definidos por el ente de control respectivo.
- Declaración de la ENTIDAD de que las operaciones de crédito han sido tramitadas sin discriminación de: edad, género, etnia, color, origen social, idioma, religión, filiación política, orientación sexual, discapacidad o diferencia de cualquier índole, siguiendo el principio constitucional de igualdad ante la ley.
- La ENTIDAD FINANCIERA, debe comprometerse a generar al menos el 15% de cartera de vivienda de interés social, del segmento 2 letra b), es decir viviendas cuyo avalúo comercial se encuentre entre los 57,56 Salarios Básicos Unificados y 101,52 Salarios Básicos Unificados del volumen de cartera a financiar bajo el presente esquema.

9. Conforme a lo definido en el Reglamento Operativo del Programa, la función de Servidor Maestro será desempeñada por la Corporación de Desarrollo de Mercado Secundario de Hipotecas CTH S.A.

3. Administración de los recursos (esquema de ejecución).

Se prevé la emisión de un Bono Social dirigido a inversionistas institucionales, colocado en el mercado internacional, observando las normas y reglamentos de la jurisdicción que corresponda.

La República del Ecuador, como emisor del bono, y el BID, que actuará como su garante, acordarán el esquema de ejecución y lo detallarán en el reglamento operativo (RO). El Banco Interamericano de Desarrollo como garante de la emisión supervisará la ejecución y el cumplimiento del RO.

Los recursos de la emisión quedarán bajo la responsabilidad del Ministerio de Economía y Finanzas (MEF). La ejecución de dichos recursos se realizará a través de una Unidad Coordinadora del Proyecto (UCP)¹⁰, que además se hará cargo del control y monitoreo de la operación.

Junto a la entidad pública competente, la UCP coordinará la creación de un fideicomiso destinado a administrar los recursos de la emisión: el Fideicomiso de Administración (FA). El FA será administrado por el Fiduciario designado. Los recursos provenientes de la emisión serán depositados en la Cuenta Única del Tesoro Nacional y posteriormente transferidos al FA en una cuenta abierta en el Banco Central de Ecuador.

Los recursos serán distribuidos desde el FA a los Fideicomisos de Titularización (FTC) constituidos por las EFIs según las instrucciones impartidas por el Constituyente del Fideicomiso de Administración¹¹.

Si existieran recursos no utilizados, que no hayan sido requeridos por las EFIs y que se encuentren disponibles en el Fideicomiso de Administración (FA), podrán ser invertidos de acuerdo a los siguientes criterios:

→ Inicialmente, un tercio en valores autorizados por la JUNTA DE POLÍTICA Y REGULACIÓN MONETARIA Y FINANCIERA a 18 meses plazo, que podrán consistir en:

- Bonos del Estado emitidos por el Gobierno del Ecuador
- Certificados de Depósito emitidos por entidades financieras públicas

10. La Unidad Coordinadora del Programa UCP, estará conformada por el (los) funcionario (s) que el Ministerio de Economía y Finanzas designe para el efecto.

11. Actualmente se ha establecido que sea el MIDUVI el constituyente del Fideicomiso de Administración

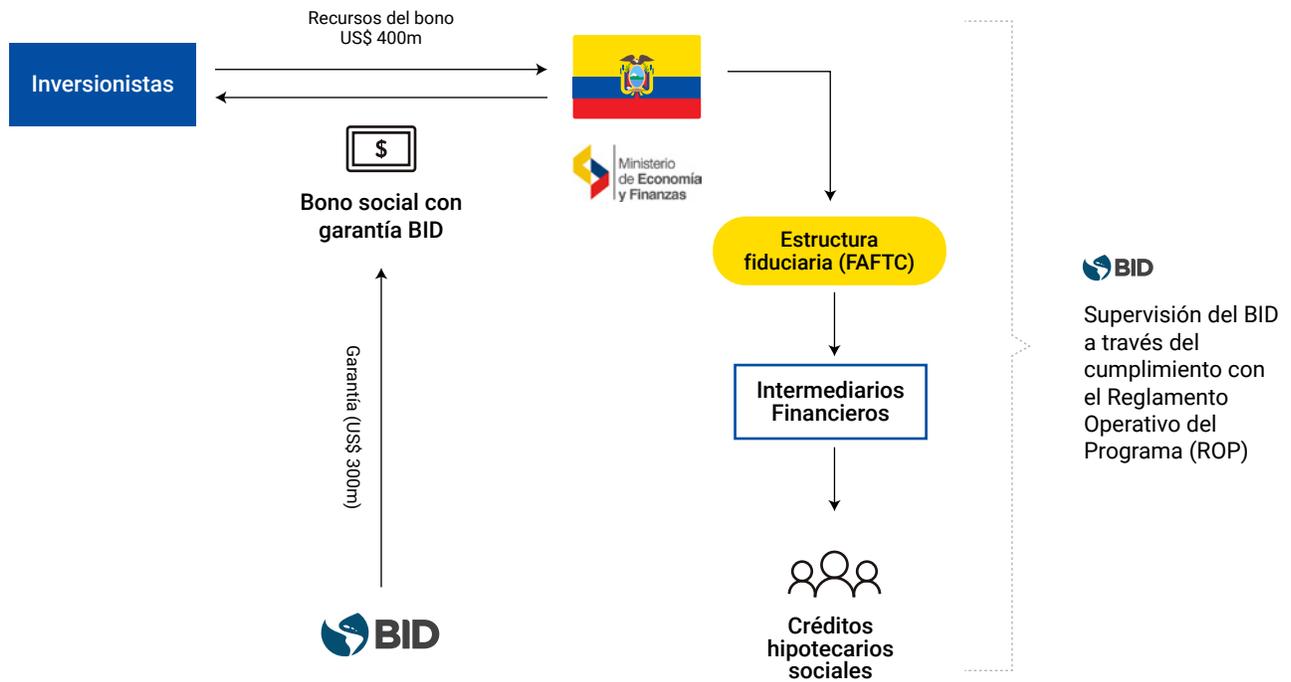
Una vez que se cobren estas inversiones, se colocarán a plazos de hasta 6 meses.

- Mantendrá en la cuenta del FA, en el Banco Central del Ecuador, el valor necesario para cubrir las proyecciones de colocación de cartera establecidas por las EFIs participantes para los próximos seis meses.
- El saldo de los recursos, en valores autorizados por la JUNTA DE POLÍTICA Y REGULACIÓN MONETARIA Y FINANCIERA con plazos de hasta 6 meses, que podrán ser:
 - Títulos de Corto Plazo (CETES) emitidos por el Ministerio de Economía y Finanzas.
 - Bonos del Estado emitidos por el Gobierno del Ecuador
 - Certificados de Depósito emitidos por entidades financieras públicas

Dichas inversiones deberán asegurar la disponibilidad de fondos para garantizar a las EFIs la liquidez necesaria para continuar con el programa de vivienda. En ningún caso se realizarán inversiones en instrumentos para los cuales se haya declarado que los fondos serán usados para el financiamiento de actividades intensivas en gases de efecto invernadero (GEI) o actividades ambientalmente controvertidas.

El FA será estructurado en observancia a las normas y legislación vigente, y será auditado por una empresa de auditorías independiente, acordada por el Garante, en cumplimiento de los procedimientos dispuestos en los principios de auditoría nacional vigentes. Los informes de auditoría serán publicados en la página web del Fiduciario y del Ministerio de Economía y Finanzas.

3.1. Esquema de Ejecución



4. Proceso para la selección de las Entidades Financieras participante (EFIs).

Para que las EFIs puedan participar deberán cumplir con los requisitos presentados en la sección 2.4., letra b.

Las nuevas EFIs postulantes, para participar del programa, deberán notificar al Servidor Maestro del programa, su interés de participar, para coordinar la revisión de la capacidad técnica instalada, así como de los procesos relacionados al manejo del riesgo de crédito y su adecuado seguimiento. La revisión que efectuará el Servidor Maestro, se enfocará en cubrir los siguientes aspectos:

- Aprobación y Desembolso de Operaciones de Crédito.
- Documentación utilizada.
- Proceso de Administración de Cartera.
- Cobranzas y procedimientos extrajudiciales y judiciales.
- Infraestructura tecnológica instalada.
- Reportes utilizados para seguimiento y control

Con la revisión efectuada, el Servidor Maestro preparará un informe de los hallazgos obtenidos para conocimiento de la EFI interesada, del MEF y del Constituyente quienes autorizarán, negarán o condicionarán la participación de la entidad en el programa.

En la solicitud de participación también deberán notificar el volumen de cartera proyectado a generar.

5. Proceso para la evaluación y selección de los proyectos.

Los recursos serán distribuidos desde el FA a los Fideicomisos de Titularización (FTC) constituidos por las EFIs a través de un proceso supervisado por el Ministerio de Economía y Finanzas en coordinación con el Constituyente del FA. Este proceso y los criterios de elegibilidad para seleccionar las hipotecas serán los dispuestos por el reglamento operativo y totalmente alineado con este marco, lo que constará en los Contratos de Constitución de cada uno de los Fideicomisos de Titularización. El Servidor Maestro verificará que la EFI quede comprometida por contrato a respetar lo que sea pertinente del reglamento operativo. Cada Agente de Manejo supervisará el cumplimiento de las EFIs con las obligaciones estipuladas en los documentos legales de los fideicomisos de titularización.

6. Sistema de Administración de Riesgos Ambientales y Sociales (SARAS).

Con el fin de cumplir con los requisitos de las Políticas de Salvaguardias Ambientales y Sociales del BID, el MEF cumplirá a plena satisfacción del BID con los términos contractuales y condiciones siguientes que constituyen el SARAS.

Sólo serán elegibles de financiamiento con recursos del programa créditos hipotecarios:

- que cumplen con los criterios de elegibilidad definidos en este documento y en el Reglamento Operativo
- que cumplen con la lista de exclusión del Programa, conforme lo definido en el Anexo: Lista de Exclusiones, de este Marco.
- que cumplen con todas las leyes y normas nacionales y municipales aplicables

El Emisor presentará, dentro de su reporte anual de la emisión (ver más abajo), una sección sobre el desempeño social de la misma.

El BID supervisará la aplicación del SARAS para proyectos financiados con el uso de recursos del Bono, según sea necesario por un especialista del BID o un consultor externo contratado por el BID, para este fin, el MEF proveerá y facilitará acceso al BID a toda la documentación relevante, personal y proyectos. El MEF será responsable de asignar un coordinador para responder al Banco sobre temas socioambientales.

Si fuera necesario, el BID y el MEF acordarán acciones o medidas correctivas necesarias para solventar impactos y riesgos adversos y/o para mejorar su gestión.

7. Informes.

El Bono Social será revisado anualmente y de manera independiente por una empresa de auditorías designada por el Garante y por una empresa independiente para garantizar que se respete los compromisos de este marco y los Principios del Bono Social del ICMA.

Todas las declaraciones y los informes de auditoría serán publicados en la página web oficial del Ministerio de Economía y Finanzas.

La República del Ecuador proveerá a los tenedores de bonos un informe anual del uso de los recursos del bono y de la adherencia con este marco. El informe evaluará el progreso según los indicadores de resultado y el cumplimiento con los criterios de elegibilidad. Este informe será elaborado por la UCP, para el seguimiento del programa y serán requeridos los siguientes indicadores:

Descripción	Indicador	VIS	VIP	Total	Línea Base / Meta
Volumen de crédito Generado por segmento	Monto US\$: Número: Monto Promedio:				Meta: 1025 millones Meta: 17.000 Meta: 60.000
Distribución por Entidad Financiera Originadora	Entidad A: Entidad B: Entidad C:				
Distribución por Valor de la Vivienda	De 20.000 a 40.000 de 40.001 a 70.000 de 70.001 y más				
Distribución por Género en porcentaje	Mujeres: Hombres:				Base: 44% Mujeres
Distribución Geográfica de los Créditos por ciudades en montos	Monto por ciudad: Porcentaje por ciudad:				Monitorear

A la expiración del bono, la República del Ecuador brindará un informe de evaluación de impacto. Este informe se realizará en coordinación con el BID y conforme a las metodologías de evaluación de impacto del desarrollo del mismo BID.

8. Alineación con los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS).

Los ODS son las 17 metas básicas establecidas por la Organización de las Naciones Unidas (ONU) en el 2015 para poner fin a la pobreza, proteger el planeta y garantizar que todas las personas gocen de paz y prosperidad en el año 2030. El Bono Social Para Vivienda Asequible y Digna de Ecuador está en conformidad con cuatro de los 17 Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS): fin de la pobreza (ODS 1); agua limpia y saneamiento (ODS 6); reducción de las desigualdades (ODS 10); y ciudades y comunidades sostenibles (ODS 11).



ODS	Meta del ODS
Fin de la pobreza (ODS 1)	1.4 De aquí a 2030, garantizar que todos los hombres y mujeres, en particular los pobres y los vulnerables, tengan los mismos derechos a los recursos económicos y acceso a los servicios básicos, la propiedad y el control de la tierra y otros bienes, la herencia, los recursos naturales, las nuevas tecnologías apropiadas y los servicios financieros, incluida la microfinanciación - 1.4.1 Proporción de la población que vive en hogares con acceso a los servicios básicos.
Agua limpia y saneamiento (ODS 6)	6.1 De aquí a 2030, lograr el acceso universal y equitativo al agua potable a un precio asequible para todos - 6.1.1 Proporción de la población que utiliza servicios de suministro de agua potable gestionados sin riesgos.
Reducción de las desigualdades (ODS 10)	10.4 Adoptar políticas, especialmente fiscales, salariales y de protección social, y lograr progresivamente una mayor igualdad.
Ciudades y comunidades sostenibles (ODS 11)	11.1 De aquí a 2030, asegurar el acceso de todas las personas a viviendas y servicios básicos adecuados, seguros y asequibles y mejorar los barrios marginales.

9. Programa BID.

Desde hace veinte años el BID provee asistencia técnica y financiamiento a la República del Ecuador con el objetivo de lograr mejoras en el sector de la vivienda y el desarrollo urbano, como lo reflejan las seis operaciones de préstamos y doce proyectos de cooperación técnica que se ejecutaron en este periodo. En el marco de esta relación a largo plazo, la República del Ecuador contará con el respaldo del BID en todos los aspectos necesarios durante la vigencia del bono.

9.1. Mejora crediticia ('Credit enhancement') del Bono.

El BID otorgará una garantía de crédito parcial a los bonos y brindará respaldo a Ecuador a lo largo de la estructuración financiera de la emisión. La garantía será otorgada en cumplimiento de los estándares ambientales, sociales y de integridad del BID.

9.2. Fortalecimiento de la capacidad de ejecución del Emisor.

El BID ha aprobado un programa de asistencia técnica específica (ATN/FG-16735-EC) de 750.000 dólares para fortalecer la capacidad de ejecución técnica del emisor en términos de análisis financiero, económico, legal e institucional necesarios para la estructuración y ejecución del proyecto. El BID también brindará respaldo a Ecuador a través de la cooperación técnica en todos los aspectos relacionados a la estructuración y la certificación social de la emisión.

Brindará asistencia a Ecuador para la preparación de la estructura y la obtención de la calificación emitida por la agencia designada.

9.3. Uso de recursos - monitoreo y evaluación de impacto - supervisión del programa.

En sus acuerdos legales con la República del Ecuador, el BID incluyó el monitoreo de la ejecución y la evaluación del impacto del programa en línea con los estándares con los que opera. Los Informes Anuales elaborados por la UCP para el Garante estarán alineados con el informe anual elaborado para los inversores respecto al cumplimiento con los compromisos de este marco. Esa alineación incluirá la selección de los indicadores reportados. Todos los requerimientos exigidos por el BID al emisor serán detallados en el reglamento operativo del Programa que será publicado.

