

MARCO SOBERANO DE FINANCIAMIENTO PARA VIVIENDA ASEQUIBLE Y RESILIENTE

Contenido

1. Introducción	8
1.2 Objetivo del Marco de Financiamiento	9
2. Antecedentes	11
2.1 Diagnóstico del acceso a vivienda en Ecuador	12
2.2 Vivienda, vulnerabilidad socioeconómica y cambio climático en el Ecuador	15
2.2.1 Mecanismos de seguro climático para viviendas en Ecuador	16
2.3 Programa Creamos Vivienda	17
2.4 Alineación con planes nacionales, NDC y ODS	18
2.4.1 Plan Nacional de Desarrollo 2025-2029	18
2.4.2 Segunda Contribución Nacional Determinada (NDC)	19
2.4.3 Plan Nacional de Adaptación (PNA) 2023-2027	19
2.4.4 Objetivos de Desarrollo Sostenible	20
3. Uso de Recursos	22
3.1 Financiamiento Social	23
3.1.1 Criterios de elegibilidad aplicables a los créditos hipotecarios	24
3.1.2 Créditos de Vivienda de Interés Social	24
3.1.3 Créditos de Vivienda de Interés Público	25
3.1.4 Criterios de elegibilidad aplicables al hogar beneficiario del préstamo hipotecario (los deudores)	27
3.1.5 Criterios de elegibilidad aplicables a la vivienda subyacente del préstamo hipotecario	28



3.2 Financiamiento Verde de Resiliencia al Cambio Climático	30
3.2.1 Clasificación de los créditos hipotecarios por resiliencia	31
3.2.2 Mapa de Vulnerabilidad Socioeconómica al Cambio Climático	31
3.2.3 Normativa de construcción de viviendas con criterios de resiliencia	33

4. Proceso para la evaluación y selección de los proyectos **38**

4.1 Administración de Riesgos Ambientales y Sociales y “Do No Significant Harm” (DNSH)	39
--	----

5. Gestión de los recursos (esquema de ejecución) **41**

5.1 Constitución del Fideicomiso de Administración de Recursos	42
5.2 Generación y titularización de la Cartera	44
5.3 Criterios de elegibilidad aplicables a las entidades financieras intermediarias	46
5.4 Proceso para la selección de las Entidades Financieras participantes (ENTIDADES)	47

6. Informes **49**

6.1 Reporte de asignación de recursos	50
6.2 Reporte de impacto	50
6.3 Evaluación Externa	52

7. Anexos **53**

7.1 Metodología vulnerabilidad socioeconómica	53
---	----



Listado de gráficos

Gráfico 1: Déficit habitacional del Ecuador 2018-2024 (% de viviendas totales)	.13
Gráfico 2: Objetivos de Desarrollo Sostenible	.21
Gráfico 3: Vulnerabilidad Socioeconómica Cantonal al Cambio Climático	.32
Gráfico 4: Distribución y Supervisión de Recursos	.39
Gráfico 5: Esquema de Ejecución	.46
Gráfico 6: Mapa a nivel cantonal de la vulnerabilidad socioeconómica media, alta y muy alta a los efectos del cambio climático	.58

Listado de tablas

Tabla 1: Alineación con las Metas del ODS.	.21
Tabla 2: Uso de recursos: Financiamiento social	.23
Tabla 3: Uso de recursos: Financiamiento verde de resiliencia al cambio climático	.30
Tabla 4: Cumplimiento de parámetros de eventos extremos, sismos, vientos, inundaciones y sostenibilidad en los códigos de construcción de Ecuador y su comparación internacional	.34
Tabla 5: Cumplimiento de parámetros para sismos en los códigos de construcción de Ecuador	.35
Tabla 6: Cumplimiento de parámetros para amenaza por viento en los códigos de construcción de Ecuador.	.35
Tabla 7: Cumplimiento de parámetros para amenaza por inundación en los códigos de construcción de Ecuador	.36
Tabla 8: Cumplimiento de parámetros de sostenibilidad en los códigos de construcción de Ecuador	.36
Tabla 9: Indicadores de Impacto	.51
Tabla 10: Variables que conforman el indicador de vulnerabilidad socioeconómica al cambio climático	.54
Tabla 11: Número de cantones por provincia que presentan vulnerabilidad socioeconómica media, alta y muy alta al cambio climático	.57



Lista de Siglas

APLMA	Asia Pacific Loan Market Association
BID	Banco Interamericano de Desarrollo
CBI	Climate Bonds Initiative
CBRT	Climate Bonds Resilience Taxonomy / Taxonomía de Resiliencia de Climate Bonds Initiative
CEPAL	Comisión Económica para América Latina y el Caribe
CETES	Certificados de Tesorería
CIN	Cuota versus Ingreso
COPLAFIP	Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas
DNSH	Do No Significant Harm / No Causar Daño Significativo
EFIC	Estrategia Nacional de Financiamiento Climático
ENEMDU	Encuesta Nacional de Empleo, Desempleo y Subempleo
GBP	Green Bond Principles / Principios de Bonos Verdes
GLP	Green Loan Principles / Principios de Préstamos Verdes
ICMA	International Capital Markets Association
IDMC	Internal Displacement Monitoring Center
INEC	Instituto Nacional de Estadísticas y Censos
INEN	Servicio Ecuatoriano de Normalización
LMA	Loan Market Association
LSTA	Loan Syndications and Trading Association
MEF	Ministerio de Economía y Finanzas
MIT	Ministerio de Infraestructura y Transporte
NDC	National Determined Contribution / Contribuciones Determinadas a Nivel Nacional
ODS	Objetivos de Desarrollo Sostenible
ONU	Organización de Naciones Unidas
PNA	Plan Nacional de Adaptación 2023-2027
PND	Plan Nacional de Desarrollo 2025-2029
PNUD	Programa de las Naciones Unidas para el Desarrollo
SARAS	Sistema de Administración de Riesgos Ambientales y Sociales
SBP	Principios de Bonos Sociales
SBG	Guías de Bonos Sostenibles
SBU	Salarios Básicos Unificados
SLP	Social Loan Principles / Principios de Préstamos Sociales
SPO	Second Party Opinion
SPRACC	Sistema de información de Proyecciones y Riesgo Climático, Medidas de Adaptación al Cambio Climático e Indicador de Vulnerabilidad del Ecuador
USD	United States Dollars / dólares estadounidenses
VIS	Vivienda de interés social
VIP	Vivienda de interés público



La República del Ecuador presenta el Marco Soberano de Financiamiento para Vivienda Asequible y Resiliente, cuyo propósito es establecer un proceso claro, transparente y verificable para canalizar recursos hacia el financiamiento de créditos hipotecarios destinados a viviendas de interés público y social. Este Marco busca mejorar las condiciones de acceso al crédito hipotecario para hogares de bajos ingresos con vulnerabilidades socioeconómicas y climáticas, fortaleciendo su capacidad para acceder a viviendas asequibles y resilientes frente a desastres naturales y eventos climáticos.

A través de este Marco, los inversionistas y actores del mercado contarán con plena claridad sobre el uso de los recursos, garantizando que los fondos se asignen exclusivamente a los créditos de vivienda elegibles definidos en el Marco. El Marco podrá respaldar la emisión de bonos y la contratación de préstamos sostenibles, sociales o verdes, en conformidad con los Principios de Bonos Verdes de 2025, Sociales de 2025 y las Guías de Bonos Sostenibles de 2021 (GBP, SBP y SBC, por sus siglas en inglés) establecidos por la International Capital Market Association (ICMA);¹ y, los Principios de Préstamos Verdes de 2025 y Sociales de 2025 (GLP y SLP por sus siglas en inglés) establecidos por la Loan Market Association (LMA).²

En las secciones siguientes se presentan los cuatro componentes esenciales del Marco, de acuerdo con los Principios de la ICMA y la LMA:

- (i) Uso de los recursos;
- (ii) Proceso de evaluación y selección de proyectos;
- (iii) Gestión de los recursos; y,
- (iv) Reportes y divulgación.

¹ International Capital Market Association (ICMA). The Principles and related guidance. <https://www.icmagroup.org/sustainable-finance/the-principles-guidelines-and-handbooks/>

² Loan Market Association (LMA). Resources. <https://www.lma.eu.com/sustainable-lending/resources?>

Este Marco será sometido a una revisión externa independiente por parte de una institución de reconocido prestigio internacional, con el fin de asegurar su alineación con los estándares del mercado de finanzas sostenibles.

Este documento ha sido redactado por el Ministerio de Economía y Finanzas del Ecuador con el apoyo técnico del Instituto Global para el Crecimiento Verde (GGGI, por sus siglas en inglés) en el marco del Global Trust Fund on Sustainable Finance Instruments financiado por el Gran Ducado de Luxemburgo. Agradecemos el apoyo del Ministerio de Infraestructura y Transporte (MIT) que nos proporcionó los insumos técnicos adecuados para la elaboración de este documento.

Agradecemos el apoyo del Ministerio de Infraestructura y Transporte (MIT) que nos proporcionó los insumos técnicos adecuados para la elaboración de este documento.





1. Introducción

Ecuador ha demostrado de manera constante su compromiso con las finanzas innovadoras. En 2020, el país emitió el primer bono social soberano del mundo, recaudando 400 millones de dólares para viviendas asequibles para los ciudadanos más vulnerables. En 2023 y 2024, Ecuador completó dos canjes de deuda por naturaleza, los más grandes del mundo realizados hasta la fecha, con el fin de asegurar recursos financieros para la conservación en las Islas Galápagos y en la Amazonía ecuatoriana, al mismo tiempo mejorando el perfil de

deuda pública y la sostenibilidad fiscal.¹ Estas transacciones reflejan el enfoque innovador del país hacia el financiamiento y su firme compromiso con el cumplimiento de sus objetivos nacionales de

¹ El canje de Galápagos convirtió 1.630 millones de dólares estadounidenses de deuda existente en 656 millones de nueva deuda, liberando más de 1.100 millones de dólares, de los cuales 450 millones se destinan exclusivamente a la conservación marina y terrestre en un área de 198.000 km².

El canje amazónico transformó 1.527 millones de dólares estadounidenses en 1.000 millones de nueva deuda, con un ahorro neto de más de 800 millones de dólares, de los cuales 460 millones se asignan al Programa Biocorredor Amazónico.



desarrollo y clima. El presente Marco Soberano representa un paso fundamental hacia el financiamiento de viviendas asequibles para una población vulnerable más resiliente, respondiendo tanto a sus necesidades como al ambiente en el que habitan.

La financiación sostenible es clave para alcanzar los objetivos del Acuerdo de París, incluidos el fortalecimiento de la capacidad de adaptación, el aumento de la resiliencia y la reducción de la vulnerabilidad frente al cambio climático. Además, los mercados de capital sostenibles desempeñan un papel fundamental en la movilización de recursos financieros y en la aceleración de inversiones privadas hacia estos objetivos. Al reconocer que el crecimiento económico inclusivo también está vinculado con la gestión y reducción de los riesgos climáticos y de desastres, este Marco ampliará las oportunidades de financiamiento que mejoren la calidad de vida de los ciudadanos ecuatorianos mediante viviendas asequibles y aumenten su resiliencia frente a los impactos climáticos.

1.2 Objetivo del Marco de Financiamiento

El Marco Soberano de Financiamiento para Vivienda Asequible y Resiliente tiene por objetivo establecer un proceso claro, transparente y verificable para movilizar recursos financieros hacia créditos hipotecarios que promuevan el acceso a

viviendas dignas, asequibles y resilientes para los hogares de ingresos bajos y medios en el Ecuador. El Marco busca fortalecer la inclusión social y contribuir sustancialmente a la resiliencia climática del sector habitacional, contribuyendo a la reducción del déficit habitacional y al cumplimiento de las metas nacionales de adaptación y desarrollo sostenible.

A través de este instrumento, los inversionistas y actores del mercado contarán con certeza respecto al uso de los recursos, garantizando que los fondos se destinen exclusivamente a créditos hipotecarios elegibles para vivienda de interés social (VIS) y vivienda de interés público (VIP), con criterios de elegibilidad claramente definidos en la sección de *Uso de Recursos*. El Marco podrá servir como base para la emisión de bonos sostenibles, sociales o verdes, así como para la contratación de préstamos sostenibles, sociales o verdes, en conformidad con los Principios de Bonos Verdes de 2025, Sociales de 2025 y las Guías de Bonos Sostenibles de 2021 (GBP, SBP y SBG, por sus siglas en inglés) establecidos por la International Capital Market Association (ICMA); y, los Principios de Préstamos Verdes de 2025 y Sociales de 2025 (GLP y SLP por sus siglas en inglés) establecidos por la Loan Market Association (LMA).

El Marco también contribuye a operacionalizar las prioridades nacionales en materia de vivienda, resiliencia y adaptación climática, establecidas en el Plan Nacional de Desarrollo 2025-2029 (PND),

la Segunda Contribución Nacional Determinada a Nivel Nacional 2026-2035 (NDC, por sus siglas en inglés) y el Plan Nacional de Adaptación 2023-2027 (PNA). En particular, busca garantizar que los hogares beneficiarios no destinen más del 40 % de sus ingresos al pago de su vivienda, preservando así su nivel de vida y fortaleciendo su capacidad de afrontar riesgos climáticos y económicos.

Finalmente, el Marco se concibe como una herramienta para movilizar capital público y privado hacia la infraestructura habitacional sostenible, con un enfoque de transparencia, inclusión y rendición de cuentas, asegurando que cada dólar invertido contribuya al desarrollo de comunidades más seguras, resilientes y sostenibles en el Ecuador.





2. Antecedentes

La Constitución de la República del Ecuador reconoce la vivienda como un derecho fundamental para una vida digna. En su artículo 30 se establece que es deber del Estado garantizar el acceso a un hábitat seguro, saludable y a una vivienda adecuada y digna, mientras que el artículo 375 dispone que el Estado debe formular políticas, planes y programas que aseguren el acceso equitativo a este derecho.

La asequibilidad de la vivienda puede definirse, en términos generales, como “la capacidad de los hogares para comprar o alquilar una vivienda adecuada,

sin que ello afecte su capacidad para cubrir otras necesidades básicas de vida”.¹ Mientras que la vivienda adecuada y digna es aquella que “cuenta simultáneamente con los servicios de agua segura y saneamiento adecuado, electricidad de la red pública, gestión integral de desechos, condiciones materiales

¹ A efectos de este Marco, se usa esta definición de vivienda asequible tomado de: OCDE (2021), Building for a Better Tomorrow: Policies to Make Housing More Affordable: https://www.oecd.org/content/dam/oecd/en/publications/reports/2021/01/building-for-a-better-tomorrow-policies-to-make-housing-more-affordable_51f68a86/5d9127d4-en.pdf?





adecuadas, con espacio suficiente, ubicada en zonas seguras, con accesibilidad, seguridad en la tenencia, asequible y adecuada a la realidad cultural”.²

De acuerdo con el Plan Nacional de Desarrollo 2025-2029, el acceso a una vivienda asequible y digna es vital para vivir en condiciones adecuadas sin verse en la necesidad de recurrir a soluciones informales carentes de los servicios básicos y en zonas de alto riesgo. La vivienda no solo cumple una función habitacional, sino que constituye un derecho humano fundamental, directamente relacionado con otros derechos como la salud, la educación, la seguridad y el trabajo.³

La falta de acceso a una vivienda asequible y digna agrava la vulnerabilidad de los ciudadanos frente al cambio climático y reduce su resiliencia ante eventos climáticos. Los eventos meteorológicos exacerbados por el cambio climático y la actividad humana que resultan en inundaciones, deslizamientos o incendios, exacerbando la vulnerabilidad de estas poblaciones, afectando directamente sus medios de vida, habitabilidad y sostenibilidad de sus viviendas. El déficit

habitacional, junto con una planificación territorial inadecuada, limita la capacidad de respuesta ante estos riesgos, profundizando los ciclos de pobreza y exclusión social.

2.1 Diagnóstico del acceso a vivienda en Ecuador

De acuerdo con el PND 2025-2029, el Ecuador enfrenta un déficit habitacional con tendencia creciente en los últimos años (Gráfico 1), que afecta especialmente a los hogares de bajos ingresos, zonas rurales, mujeres jefas de hogar, pueblos indígenas y personas en situación de movilidad humana. El déficit habitacional se entiende como la insuficiencia de la oferta de viviendas adecuadas para satisfacer las necesidades habitacionales de la población, ya sea por la carencia total de una vivienda digna o por la inadecuación de las condiciones de habitabilidad de las unidades existentes.⁴

Este déficit alcanzó en Ecuador el 57,4 % en 2024 (aproximadamente 2,8 millones de viviendas), formado por un 44,9 % de déficit cualitativo (relacionado con viviendas que requieren mejoramiento o ampliación), y un 12,4 % de déficit cuantitativo (correspondiente a hogares que

² A efectos de este Marco, se usa esta definición de vivienda adecuada y digna tomado de: MIDUVI (2021). Plan Nacional de Hábitat y Vivienda 2021-2025 (Plan Sectorial). https://www.habitatyvivienda.gob.ec/wp-content/uploads/downloads/2024/08/PNHV5_VALI-DACION_SNP_VR30-5-2023-SV.pdf

³ Secretaría Nacional de Planificación (2025: 87). Plan Nacional de Desarrollo “Ecuador no se detiene” 2025 – 2029. <https://www.planificacion.gob.ec/plan-nacional-de-desarrollo-2025-2029-ecuador-no-se-detiene/>

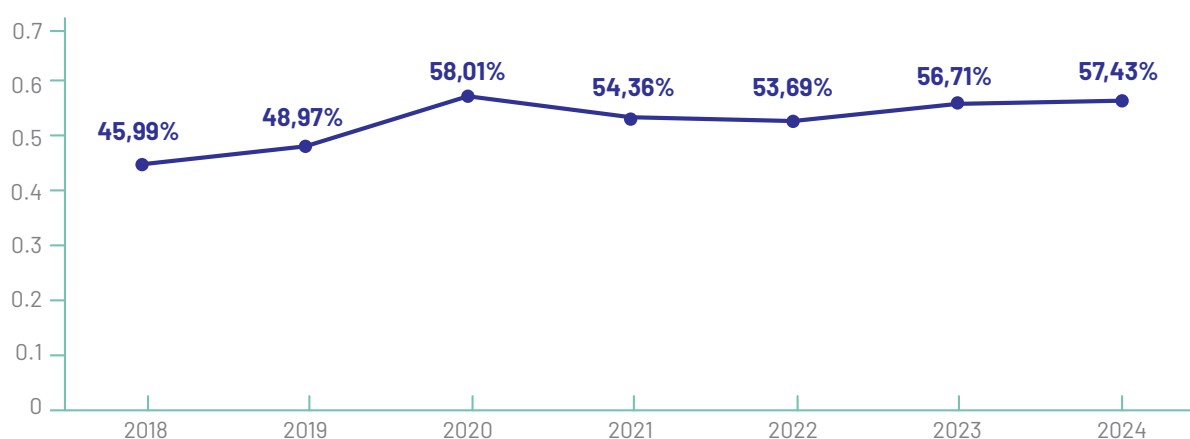
⁴ MIDUVI (2021). Plan Nacional de Hábitat y Vivienda 2021-2025 (Plan Sectorial). https://www.habitatyvivienda.gob.ec/wp-content/uploads/downloads/2024/08/PNHV5_VALI-DACION_SNP_VR30-5-2023-SV.pdf



carecen completamente de una vivienda adecuada). La brecha es más pronunciada en el ámbito rural, donde el déficit supera el 76 %, frente a cerca del 49 % en las zonas urbanas. Este déficit se manifiesta principalmente por la falta de

viviendas adecuadas, seguras y con acceso a servicios básicos. Estas carencias no solo comprometen las condiciones de vida de las personas, sino que acentúan los ciclos de pobreza y exclusión.

Gráfico 1: Déficit habitacional del Ecuador 2018-2024 (% de viviendas totales)



Fuente: PND 2025-2029, basado en datos de INEC

La adquisición de una vivienda es una de las decisiones más importantes en términos de 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. Los hogares con ingresos bajos suelen asentarse en zonas urbanas periféricas o barrios con limitada cobertura de infraestructura y servicios públicos, donde la provisión de equipamientos como vías, alumbrado, alcantarillado, agua potable, espacios públicos y seguridad ciudadana resulta parcial o insuficiente. Según datos de la Comisión Económica para América

Latina y el Caribe (CEPAL) para 2024, los hogares ecuatorianos pertenecientes al quintil 1 de menores ingresos presentan condiciones habitacionales significativamente precarias en comparación con los quintiles de mayores ingresos: el 55 % vive en situación de hacinamiento, el 15 % carece de acceso a agua potable, el 24,4 % no cuenta con sistemas adecuados de saneamiento, y el 2,3 % no dispone de servicio eléctrico.⁵

⁵ CEPALSTAT (2025). Portal de Datos. Datos Demográficos y Sociales. <https://statistics.cepal.org/portal/cepalstat/dashboard.html?lang=es>



En las áreas rurales, la escasez de oportunidades laborales, los bajos niveles de ingreso y la limitada oferta de servicios básicos han incentivado procesos de migración interna hacia los centros urbanos, intensificando la presión sobre el suelo y el mercado habitacional de las ciudades.⁶

El acceso al financiamiento hipotecario en Ecuador sigue siendo un grave obstáculo para acceder a una vivienda, especialmente para los hogares con ingresos bajos, las mujeres jefas de hogar y las personas en situación de informalidad laboral. 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 los hogares ecuatorianos carece del ahorro necesario para cubrir la cuota inicial exigida por las entidades financieras para acceder a un crédito hipotecario. La tasa de ahorro personal no presenta cifras positivas hasta el quinto decil de la distribución de los ingresos lo que limita significativamente la capacidad de los hogares de bajos y medianos ingresos para acumular capital propio.⁷

Por el lado de la oferta, el mercado hipotecario nacional presenta tasas de interés activas que oscilan entre 9,47 % y 10,60 %, lo cual restringe el acceso al financiamiento formal.⁸ De acuerdo con la Encuesta Nacional de Empleo, Desempleo y Subempleo (ENEMDU) del primer trimestre de 2025, el 50 % de la población ocupada percibe ingresos mensuales iguales o inferiores a USD 400,⁹ lo que implica que una hipoteca que supere el 30 % del ingreso familiar resultaría financieramente insostenible.

A ello se suman la escasa disponibilidad de garantías patrimoniales, la baja inclusión financiera y los altos requisitos de formalidad crediticia, que excluyen a amplios segmentos de la población y perpetúan ciclos de pobreza y vulnerabilidad habitacional. En este contexto, la oferta crediticia del sistema financiero privado se concentra mayoritariamente en los hogares de mayores ingresos, dejando desatendidos a los sectores de bajos y medianos ingresos.

Para contrarrestar el déficit habitacional y la falta de acceso a créditos hipotecarios para hogares con bajos ingresos, el

⁶ Ministerio de Infraestructura y Transporte (2025). Proyecto Creamos Vivienda.

⁷ 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. <https://webimages.iadb.org/publications/english/document/A-Comparison-of-Saving-Rates-Micro-Evidence-from-Seventeen-Latin-American-and-Caribbean-Countries.pdf>

⁸ Datos del banco Central del Ecuador a Octubre de 2025. https://contenido.bce.fin.ec/documentos/Estadisticas/SectorMonFin/TasasInteres/Indice.htm?utm_source=chatgpt.com

⁹ INEC (2025). Encuesta Nacional de Empleo, Desempleo y Subempleo (ENEMDU). Principales Indicadores Laborales. https://www.ecuadorencifras.gob.ec/documentos/web-inec/EMPLEO/2025/Trimestre_I/2025_I_Trimestre_Mercado_Laboral.pdf?utm_source=chatgpt.com



Gobierno Nacional implementó en 2023 el Programa —Creamos Vivienda—, el cual brinda créditos hipotecarios “5-25-5”, con una tasa preferencial del 4,99 %, depósito inicial (entrada) del 5 % y plazo de hasta 25 años, orientado a facilitar el acceso a viviendas de interés social (VIS) y viviendas de interés público (VIP).

2.2 Vivienda, vulnerabilidad socioeconómica y cambio climático en el Ecuador

La vulnerabilidad¹⁰ socioeconómica de la población ante los efectos adversos del cambio climático se ve exacerbada por la falta de vivienda adecuada, lo que, entre otras dinámicas, reduce su capacidad de adaptación¹¹ y la impacta negativamente ante la ocurrencia de eventos meteorológicos extremos.

¹⁰ En el contexto de este marco la vulnerabilidad socioeconómica se refiere a la propensión o predisposición de la población a ser afectada negativamente por el cambio climático y se estima a través de la sensibilidad o susceptibilidad al daño y la falta de capacidad para afrontarlo y adaptarse (adaptado de IPCC, 2021). La misma se estimó a través de un indicador compuesto de 31 subindicadores como se muestra en el ANEXO 7.1.

¹¹ En el contexto de este marco la capacidad de adaptación se refiere a la capacidad de la población a adaptarse al daño potencial del cambio climático (adaptado del PNA, 2023 e IPCC, 2021). El marco contribuye al aumento de la capacidad de adaptación en la variable del aumento de hogares con que viven en casa propia.

Las viviendas inadecuadas, localizadas en áreas de riesgo, con carencias de servicios básicos, y/o con posesión irregular de la propiedad (ausencia de títulos y/o escrituras) incrementan la vulnerabilidad de sus habitantes a los efectos del cambio climático.¹²

El aumento en la frecuencia e intensidad de inundaciones, deslizamientos e incendios, producto de la influencia del cambio climático y de actividades antropogénicas, a su vez, afecta la capacidad de resiliencia¹³ de las poblaciones vulnerables para responder ante catástrofes y desastres que resultan en pérdidas humanas y de viviendas. Con base en el Indicador de Vulnerabilidad Socioeconómica al cambio climático,¹⁴ se estima que el 62 % de los cantones en Ecuador

¹² Banco Mundial (2021). Diagnóstico de la Vivienda en Ecuador y Lineamientos para la Política de Vivienda Sostenible del Ecuador a 2036. <https://documents1.worldbank.org/curated/en/099853311222112203/pdf/P1747580642999040bdcc089cec7d00a71.pdf>

¹³ En el contexto de este marco la resiliencia se refiere a la capacidad de la población para hacer frente a un acontecimiento peligroso o a una tendencia o perturbación, respondiendo o reorganizándose de forma que se mantenga su función, identidad y estructura esenciales (IPCC, 2021). El marco contribuye a fortalecer la capacidad de resiliencia a través de la reconstrucción de vivienda después de su pérdida, permitiendo a la población responder a una perturbación climática. Además las viviendas serán resilientes a eventos climáticos como vientos e inundaciones.

¹⁴ Tomado de: Ministerio del Ambiente, Agua y Transición Ecológica (2023). Indicador de Vulnerabilidad Socioeconómica al Cambio Climático. Reporte Metodológico del Proceso de Priorización de Población y Territorios con Riesgo Climático, para la implementación del Plan Nacional de Adaptación.



presenta una vulnerabilidad socioeconómica media, alta y muy alta. Las provincias con mayor número de cantones que presentan población en esta condición son Loja, Manabí, Guayas y Morona Santiago.

De acuerdo con el PND, entre 2019 y 2024 Ecuador registró un total de 721 mil personas afectadas directamente por eventos adversos climáticos. Los eventos que mayor impacto generaron en la población estuvieron asociados a inundaciones, déficit hídrico, sequías y aluviones.¹⁵ Adicionalmente, según el Internal Displacement Monitoring Center (IDMC), en Ecuador entre 2020 y 2024 se registraron 27 mil personas desplazadas debido a desastres naturales reportados: inundaciones, erosión del suelo, movimientos de masas húmedas, movimientos de masas secas, incendios forestales y tormentas.¹⁶ Estas emergencias no solo generan pérdidas materiales y económicas, sino que vulneran el derecho de las personas a acceder y mantener una vivienda segura, adecuada y digna.

Frente a este problema, la Segunda NDC de Ecuador publicada en 2025, propone en sus medidas para abordar las pérdidas y daños atribuidos al cambio climático, la construcción, reconstrucción

o recuperación de viviendas y sistemas de servicios básicos que han sufrido daños, debido a eventos climáticos extremos y la integración del riesgo climático en la planificación y el desarrollo urbano a largo plazo.¹⁷

En conjunto, la interacción de factores económicos, territoriales y sociales, sumada a la vulnerabilidad socioeconómica de los hogares frente a desastres climáticos, configura un escenario que exige políticas públicas de vivienda sostenibles y resilientes, mecanismos financieros innovadores y una mayor movilización de recursos para **reducir el déficit habitacional y fortalecer la capacidad de resiliencia de los hogares frente a eventos climáticos en el Ecuador.**

2.2.1 Mecanismos de seguro climático para viviendas en Ecuador

En Ecuador, la ausencia de mecanismos de aseguramiento climático para viviendas constituye una de las principales brechas para fortalecer la resiliencia financiera de los hogares frente a desastres naturales y eventos climáticos. De acuerdo con un estudio de Chubb Seguros (2024),¹⁸ únicamente el 13 % de los ecuatorianos cuenta con un seguro de

¹⁵ Secretaría Nacional de Planificación (2025: 202). Plan Nacional de Desarrollo “Ecuador no se detiene” 2025 – 2029. <https://www.planificacion.gob.ec/plan-nacional-de-desarrollo-2025-2029-ecuador-no-se-detiene/>

¹⁶ <https://www.internal-displacement.org/countries/ecuador/>

¹⁷ República del Ecuador. Segunda Contribución Determinada a Nivel Nacional de la República del Ecuador 2026-2035

¹⁸ Chubb (2025). <https://www.chubb.com/content/dam/chubb-sites/chubb-com/cl-es/pdf-cl/estudio-hogar2025.pdf>





vivienda, lo que deja a la gran mayoría expuesta a pérdidas no aseguradas por eventos climáticos severos. Asimismo, el Programa de las Naciones Unidas para el Desarrollo (PNUD, 2019) señala que las primas asociadas a seguros catastróficos representaron solo el 2,4 % del total de primas netas emitidas en el mercado nacional de seguros, lo que evidencia un mercado aún incipiente en la transferencia del riesgo climático.¹⁹ Este nivel limitado de cobertura aumenta la vulnerabilidad patrimonial de los hogares, traslada los costos de reconstrucción al Estado y debilita la sostenibilidad del sistema habitacional.

El mercado ecuatoriano de seguros para vivienda muestra un leve crecimiento en la conciencia sobre la protección ante desastres naturales; sin embargo, la penetración del seguro de propiedad sigue siendo baja en comparación con otros países de la región. Esta brecha de aseguramiento impide que los hogares, especialmente los de bajos y medianos ingresos, puedan recuperarse de manera oportuna frente a eventos climáticos, prolongando los impactos sociales y económicos de los desastres. En este contexto, fortalecer los mecanismos de seguros climáticos y de vivienda accesibles es fundamental para complementar los instrumentos de financiamiento sostenible

2.3 Programa Creamos Vivienda

El programa Creamos Vivienda para créditos hipotecarios, se divide en dos segmentos según el precio de la vivienda.

- Un segmento de Vivienda de Interés Social (VIS) para casas de hasta 178 Salarios Básicos Unificados (SBU - valor equivalente en 2025 a 83.660 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.
- Un segmento de Vivienda de Interés Público (VIP) para viviendas de entre 178,01 y 229 SBU (83.664 a 107.630 dólares estadounidenses), disponible para hogares cuyo nivel de ingresos es de bajo a mediano, empleados formales 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 que brinda el Gobierno de Ecuador mediante el Programa Creamos Vivienda difieren de un segmento

¹⁹ PNUD (2019). https://irff.undp.org/sites/default/files/2024/Nov/ecuador-seguros-inclusivos-espanol_vf.pdf



al otro, de un subsidio total para los estratos más bajos (viviendas de hasta 64 SBU) a una tasa de interés preferencial para un segmento más alto (casas con un valor entre 178,01 y 229 SBU) y pasando por una combinación de ambos instrumentos de apoyo para los segmentos intermedios.

2.4 Alineación con planes nacionales, NDC y ODS

2.4.1 Plan Nacional de Desarrollo 2025-2029

El Marco Soberano de Financiamiento para Vivienda Asequible y Resiliente del Ecuador contribuye directamente al Plan Nacional de Desarrollo 2025-2029 (PND) en su Objetivo Nacional 1, Política 1.7 que busca —garantizar el acceso a una vivienda adecuada, digna y promover entornos habitables y seguros, que contribuyan al fomento y desarrollo de ciudades y comunidades inclusivas, resilientes y sostenibles—. ²⁰

El financiamiento a través de este Marco canaliza recursos a través de créditos hipotecarios hacia los segmentos de Vivienda VIS y VIP, en línea con las estrategias que propone el PND que promueven

—nuevos esquemas de financiamiento y vivienda de interés social, bajo el principio de complementar los recursos económicos de las familias con apoyo del Estado”.

El financiamiento a través de este Marco se vincula a la meta de reducir el déficit habitacional del 57 % en el 2024 al 55,11 % a 2029, fortaleciendo el acceso formal a créditos hipotecarios y garantizando que las familias de ingresos bajos y medios destinen menos del 40 % de su ingreso a vivienda, sin comprometer su calidad de vida.

En su componente de resiliencia habitacional, el Marco se alinea con el Objetivo 9 del PND, en su Política 9.3 que busca el fortalecimiento de la resiliencia del país y de su población frente a riesgos naturales y climáticos. Específicamente, el Marco busca aportar a las estrategias planteadas para el cumplimiento de esta Política como:

- (i) incorporar criterios de análisis de gestión de riesgos y adaptación al cambio climático en nuevas inversiones públicas;
- (ii) y promover mecanismos de cooperación internacional y financiamiento climático. En consecuencia, este instrumento financiero no solo impulsa la inclusión social mediante el acceso a vivienda, sino que también fortalece la capacidad adaptativa y la infraestructura resiliente del país.

²⁰ Presidencia de la República del Ecuador (2025). Plan Nacional de Desarrollo 2025-2029. <https://www.planificacion.gob.ec/plan-nacional-de-desarrollo-2025-2029-ecuador-no-se-detiene/>

2.4.2 Segunda Contribución Nacional Determinada (NDC)

Este Marco se encuentra estrechamente alineado con la Segunda Contribución Determinada a Nivel Nacional (NDC 2026-2035), particularmente con el sector de Asentamientos Humanos y la Medida 3 de Adaptación, que promueve el diseño e implementación de proyectos orientados a la gestión del riesgo por amenazas climáticas y su grado de afectación a los asentamientos humanos.

Al destinar recursos a créditos hipotecarios VIS y VIP a hogares con vulnerabilidad socioeconómica frente al cambio climático, el Marco contribuye a las medidas de reconstruir y rehabilitar planteadas en la NDC, las cuales incluyen la recuperación de viviendas y medios de vida de personas afectadas por eventos climáticos extremos y la integración del riesgo climático en la planificación y el desarrollo urbano a largo plazo. En este sentido, el instrumento financiero apoya la operacionalización de las acciones de adaptación territorial, al canalizar inversión hacia la infraestructura habitacional que fortalece la capacidad de adaptación y reduce la vulnerabilidad de los hogares frente al cambio climático.

Adicionalmente, al establecer un proceso transparente para movilizar capital público y privado mediante bonos o préstamos sostenibles, el Marco contribuye a los objetivos de la Estrategia Nacional de Financiamiento Climático

(EFIC), promoviendo la movilización eficiente, transparente y verificable de recursos para proyectos de adaptación habitacional. De esta manera, el Marco no solo impulsa la expansión del acceso a vivienda digna, sino que también fortalece la resiliencia socioeconómica de los hogares vulnerables.

2.4.3 Plan Nacional de Adaptación (PNA) 2023-2027

El Marco contribuye de manera relevante al cumplimiento del Plan Nacional de Adaptación (PNA) 2023-2027, al alinearse con las medidas de adaptación para los grupos de atención prioritaria establecidas en dicho plan. El PNA abarca seis sectores prioritarios, incluyendo los asentamientos humanos, señalando que “El sector de Asentamientos Humanos es considerado particularmente vulnerable, ya que la infraestructura (habitacional) posee características inadecuadas y suele localizarse en zonas informales, sin planificación y susceptible a riesgos”.²¹

En particular, el Marco operacionaliza una de las medidas de adaptación específicas

²¹ Ministerio del Ambiente, Agua y Transición Ecológica (Ecuador) & Programa de las Naciones Unidas para el Desarrollo (PNUD) Ecuador. Plan Nacional de Adaptación al Cambio Climático del Ecuador (2023-2027). Quito, Ecuador: MAATE/PNUD, 2023. Available at https://www.undp.org/sites/g/files/zskgke326/files/2023-05/plan_nacional_de_adaptacion_1.pdf



para los grupos de atención prioritaria²² del PNA, como es—promover servicios financieros, públicos y privados, para implementar mecanismos de adaptación, con prioridad en sectores de alimentación, vivienda y medios de vida para población vulnerable—. Así mismo, apoya al cumplimiento de dos de los cuatro objetivos específicos del PNA: “orientar la implementación de medidas de adaptación que reduzcan el riesgo climático, fomentando el enfoque de género” y; “guiar la incorporación de la adaptación al cambio climático en la planificación del desarrollo y en los presupuestos institucionales a nivel sectorial y local”.

- a. A través de la estructura de financiamiento de este Marco, que combina instrumentos sostenibles y criterios de elegibilidad, el Marco fomenta la creación de productos financieros resilientes que permiten a los hogares de bajos y medianos ingresos acceder a vivienda segura y adaptada frente a riesgos climáticos. De esta forma, el instrumento fortalece las capacidades de adaptación territorial y social, integra la gestión del riesgo en la planificación habitacional y amplía el acceso a crédito verde, contribuyendo tanto a la reducción de

la vulnerabilidad climática como al cumplimiento de las metas nacionales de resiliencia y equidad definidas en el Plan Nacional de Adaptación.

2.4.4 Objetivos de Desarrollo Sostenible

Los Objetivos de Desarrollo Sostenible (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 Marco Soberano de Financiamiento para Vivienda Asequible y Resiliente está en conformidad con cinco 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); ciudades y comunidades sostenibles (ODS 11), y acción climática (ODS 13).

²² Los Grupos de Atención Prioritaria (GAP) se han definido con base en lo establecido en la Constitución de la República del Ecuador (2008) y bajo la consideración de las poblaciones más vulnerables climáticamente desde una perspectiva de género. Para el caso del PNA, se abordan cuatro de los seis sectores priorizados por su vinculación con las amenazas climáticas identificadas, así como sus efectos e impactos en cada sector.



Gráfico 2: Objetivos de Desarrollo Sostenible



Tabla 1: Alineación con las Metas del ODS

ODS	META DEL ODS
 Fin de la pobreza (ODS 1)	<p>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 micro financiación.</p> <p>Proporción de la población que vive en hogares con acceso a los servicios básicos.</p>
 Agua limpia y saneamiento (ODS 6)	<p>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.</p>
 Reducción de las desigualdades (ODS 10)	<p>10.4 Adoptar políticas, especialmente fiscales, salariales y de protección social, y lograr progresivamente una mayor igualdad.</p>
 Ciudades y comunidades sostenibles (ODS 11)	<p>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.</p>
 Acción Climática (ODS 13)	<p>13.1 Fortalecer la resiliencia y la capacidad de adaptación frente a peligros climáticos y desastres naturales.</p>



3. Uso de Recursos

Los criterios de elegibilidad para el uso de los recursos deberán observar las normas y políticas de vivienda en el Ecuador y el Reglamento Operativo definido para el Programa de Vivienda de Interés Social y Público aprobado en enero de 2025.¹ Los recursos obtenidos a través de instrumentos de financiamiento social y/o verde/resiliente emitidos bajo este Marco de Financiamiento podrán

financiar créditos y/o gastos elegibles, total o parcialmente, de vivienda de interés social (VIS) y público (VIP), conforme lo definido en la norma emitida para el efecto.

Los criterios de elegibilidad para el uso de los recursos están alineados con los Principios de ICMA y LMA. Asimismo, el Marco se encuentra alineado con la Taxonomía de Resiliencia del Climate Bonds Initiative (CBRT, por sus siglas en inglés) de 2024,² al asegurar que las inversiones:

¹ Reglamento Operativo para el Programa de Vivienda de Interés Social y Público (2025). https://www.finanzas.gob.ec/wp-content/uploads/downloads/2025/03/Reglamento-Operativo-para-el-Programa-de-Vivienda-de-Interes%CC%81s-Social-y-Publico-actualizado_Enero-2025.pdf

² Climate Bonds Initiative (2024). <https://www.climatebonds.net/data-insights/publications/climate-bonds-resilience-taxonomy-methodology>





hagan una contribución sustancial a la resiliencia climática (substantial contribution), gestionen los riesgos de mal adaptación (manage maladaptation risks) y no causen daño significativo a los objetivos ambientales, sociales, o de mitigación del cambio climático (do no significant harm).

3.1 Financiamiento Social

Las características de los créditos de vivienda de interés social y público elegibles y su cumplimiento con los SBP se pueden ver en Cuadro 2. A su vez, se muestran los ODS y sus respectivas metas, asociadas a los créditos de vivienda.

Tabla 2: Uso de recursos: Financiamiento social



Categoría: Vivienda asequible

Criterios de elegibilidad y población objetivo	Beneficios	Problemas Prioritarios	Alineación con los ODS	Alineación con el PND 2025-2029
Créditos de vivienda de interés social (VIS) de hasta 178 SBU para primera y única vivienda a grupos de atención prioritaria ³ y hogares en situación de pobreza, trabajo informal o bajos ingresos. ^{4,5}	<ul style="list-style-type: none">• Aumentar acceso a viviendas asequibles y dignas para la población de ingreso bajo y medio.• Reducir el déficit de viviendas asequibles y dignas a nivel nacional.	<ul style="list-style-type: none">• Déficit habitacional persistente• Condiciones habitacionales inadecuadas• Ausencia de préstamos hipotecarios a tasas asequibles	   	Objetivo Nacional 1, Política 1.7
Créditos de vivienda de interés público (VIP) para primera y única vivienda desde 178.01 SBU hasta 229 SBU, destinados a hogares de ingresos económicos medios, cuyos ingresos no superen los 6,34 salarios básicos unificados.	<ul style="list-style-type: none">• Mejorar la estabilidad financiera para la población de ingreso bajo y medio			

³ Según la Constitución de 2008, los grupos de atención prioritaria son: niñas, niños o adolescentes, mujeres embarazadas, personas con discapacidad, personas adultos mayores, personas privadas de la libertad, enfermedades catastróficas o de alta complejidad, comunidades y pueblos de identidad indígena.

⁴ En junio de 2024 la línea de pobreza se ubica en US\$ 91,55 mensuales per cápita

⁵ En junio de 2024 la línea de pobreza extrema se ubica en US\$ 51,60 mensuales per cápita



3.1.1 Criterios de elegibilidad aplicables a los créditos hipotecarios

El uso de los recursos obtenidos de este financiamiento servirá únicamente para financiar créditos hipotecarios de vivienda de interés social y público que cumplan con los siguientes criterios de elegibilidad tomados del Reglamento Operativo del Programa de Vivienda de Interés Social y Público.⁶

3.1.2 Créditos de Vivienda de Interés Social

- El otorgamiento de los créditos será para compra de primera y única vivienda.
- Valor de la vivienda: Hasta 178,00 Salarios básicos unificados (SBU).
- Precio por metro cuadrado: Menor o igual a 2,49 SBU, para el cálculo del valor por metro cuadrado se utilizará la definición establecida para el efecto por la Superintendencia de Bancos.⁷
- Cuota de entrada: Al menos el 5 % del precio de venta del inmueble

⁶ https://www.finanzas.gob.ec/wp-content/uploads/downloads/2025/03/Reglamento-Operativo-para-el-Programa-de-Vivienda-de-Interes-CC%81s-Social-y-Publico-actualizado_Enero-2025.pdf

⁷ Conforme a lo definido en la Resolución de la Junta de Política y Regulación Financiera No. JPRF-F-2023-090, del 15 de diciembre de 2023.

establecido en el contrato de Compraventa.

- Monto máximo del crédito: Hasta 178 SBU, sin que se incluya en dicho monto los gastos asociados a los instrumentos 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: Mínimo 20 (veinte) años o 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 a favor de la ENTIDAD FINANCIERA originadora del crédito o del ORIGINADOR del proceso de titularización.
- Período de gracia: Hasta 6 (seis) meses.
- Tipo de vivienda: Vivienda terminada.
- Ingresos mensuales máximos del deudor: 8 6,34 SBU.

⁸ Los parámetros –SBU, cuota de entrada, monto máximo del crédito, plazo, tasa y precio por metro cuadrado– fueron definidos para garantizar la sostenibilidad financiera

- Para el caso de los deudores que se encuentren en relación de dependencia laboral, corresponde al monto total de los ingresos brutos mensuales individuales o del núcleo familiar, según corresponda. Para el caso de deudores que no se encuentren bajo relación de dependencia laboral, 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.
- Seguimiento y control del riesgo de crédito de vivienda del programa: Las entidades de los sectores financiero público, privado y popular y solidario que participen del programa, utilizarán sistemas, metodologías y políticas internas propias en la calificación y concesión de los créditos de vivienda de interés social y público, manteniendo al menos las mismas políticas y procedimientos utilizados para la generación de su propia cartera inmobiliaria; para ello, deberán cumplir con las normas y disposiciones emitidas por las autoridades de control.
- Los sistemas, metodologías y políticas de las entidades financieras participantes, deberán ser puestas en conocimiento del Servidor Maestro, especialmente aquellas relacionadas con el cálculo del indicador de la relación cuota versus ingreso (CIN). La cuota de los créditos elegibles no podrá superar el cuarenta por ciento (40 %) del ingreso bruto o margen bruto, según corresponda, del hogar beneficiado. Para la determinación del CIN, la cuota de los créditos elegibles considerará el valor compuesto por la amortización de capital más los respectivos intereses.
- Certificado de Calificación de Proyectos de Vivienda de Interés Social, emitido por el ente rector de desarrollo urbano y vivienda.⁹

3.1.3 Créditos de Vivienda de Interés Público

- El otorgamiento de los créditos será para la compra de primera y única vivienda.
- Valor de la vivienda: Desde 178,01 hasta 229,00 SBU.
- Precio por metro cuadrado: Menor o igual a 2,49 SBU, para el cálculo

de los núcleos familiares sin vivienda propia y asegurar su capacidad de pago.

⁹ Conforme a lo definido en la Resolución de la Junta de Política y Regulación Financiera No. JPRF-F-2023-090, del 15 de diciembre de 2023.

del valor por metro cuadrado de construcción se considerará la vivienda terminada, es decir, que incluya acabados, servicios básicos y seguridades mínima. Para el cálculo del valor por metro cuadrado se utilizará la definición establecida para el efecto por la Superintendencia de Bancos.¹⁰

- Cuota de entrada: Al menos el 5 % del precio de venta del inmueble establecido en el contrato de Compraventa.
- Monto máximo del crédito: Hasta 229,00 SBU, sin que se incluya en dicho monto 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: Mínimo 20 (veinte) años o 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 a favor de la ENTIDAD

¹⁰ Conforme a lo definido en la Resolución de la Junta de Política y Regulación Financiera No. JPRF-F-2023-090, del 15 de diciembre de 2023.

FINANCIERA originadora del crédito o de la ORIGINADORA del proceso de titularización.

- Período de gracia: Hasta 6 (seis) meses.
- Tipo de vivienda: Vivienda terminada.
- Ingresos mensuales máximos del deudor: 6,34 SBU.
Para el caso de los deudores que se encuentren en relación de dependencia laboral, corresponde al monto total de los ingresos brutos mensuales individuales o del núcleo familiar, según corresponda. Para el caso de los deudores que no se encuentren bajo relación de dependencia laboral, 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.
- Seguimiento y control del riesgo de crédito de vivienda del programa: las entidades de los sectores financiero público, privado y popular y solidario que participen del Programa, utilizarán sistemas, metodologías y políticas internas propias en la calificación y concesión de los créditos de vivienda de interés social y público, manteniendo al menos las mismas políticas y



procedimientos utilizados para la generación de su propia cartera inmobiliaria; para ello, deberán cumplir con las normas y disposiciones emitidas por las autoridades de control.

Los sistemas, metodologías y políticas de las entidades financieras participantes, deberán ser puestas en conocimiento del Servidor Maestro,¹¹ especialmente aquellas relacionadas con el cálculo del indicador de la relación cuota versus ingreso (CIN). La cuota de los créditos elegibles no podrá superar el cuarenta por ciento (40 %) del ingreso bruto o margen bruto, según corresponda, del hogar beneficiado. Para la determinación del CIN, la cuota de los créditos elegibles considerará el valor compuesto por la amortización de capital más los respectivos intereses.

- Registro del Proyecto VIP.

¹¹ El Servidor Maestro es aquella institución, con infraestructura suficiente para brindar apoyo operativo a los AGENTES DE MANEJO de los FIDEICOMISOS DE TITULARIZACIÓN, así como para revisar que las operaciones que se incluyan dentro de los FIDEICOMISOS DE TITULARIZACIÓN cumplan con los parámetros definidos para el efecto. Verificará, además, que los valores a cancelar a los inversionistas correspondan a los definidos en la estructura financiera creada. También apoyará en la ejecución del PROGRAMA DE VIVIENDA, en coordinación con todos los participantes, organizará la generación y consolidación de la información de los FIDEICOMISOS DE TITULARIZACIÓN, para reportar a los participantes. Se designa a la Corporación de Desarrollo de Mercado Secundario de Hipotecas CTH S.A. como ejecutor de este rol.

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

Para vivienda de interés social-VIS:

serán beneficiarios los grupos de atención prioritaria, población en situación de pobreza,¹² pobreza extrema^{13, 14} o vulnerabilidad; así como, núcleos familiares de ingresos económicos bajos o medios que, tienen la necesidad de adquirir una vivienda propia y que no hayan recibido un beneficio similar previamente.

Para vivienda de interés público-VIP:

podrán acceder los núcleos familiares que no cuenten con vivienda propia y cuyos ingresos no superen los 6,34 salarios básicos unificados. El valor de la vivienda no podrá exceder los 229 SBU.

De conformidad con el Reglamento Operativo del Programa se dispone que los beneficiarios de ambos tipos de vivienda VIS y VIP tengan las siguientes condiciones:

- a. Los dividendos o cuotas de los créditos elegibles no podrán superar el 40 % del ingreso bruto o margen

¹² En junio de 2024 la línea de pobreza se ubica en US\$ 91,55 mensuales per cápita

¹³ En junio de 2024 la línea de pobreza extrema se ubica en US\$ 51,60 mensuales per cápita

¹⁴ Instituto Nacional de Estadística y Censos [INEC]. (2024, July). Boletín técnico N° 12-2024-ENEMDU: Pobreza y desigualdad — junio 2024 [Technical bulletin]. https://www.ecuadorencifras.gob.ec/documentos/web-inec/POBREZA/2024/Junio/202406_Boletin_pobreza_ENEMDU.pdf





bruto, según corresponda, del hogar beneficiado. Para la determinación de este porcentaje, la cuota de los créditos elegibles considerará el valor compuesto por la amortización de capital más los respectivos intereses.

- b.** Los ingresos brutos máximos consolidados de los deudores serán: para deudores en relación de dependencia: 6,34 SBU; 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 tal efecto mantenga la entidad originadora de la cartera.

3.1.5 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 en el Reglamento Operativo del Programa de Vivienda de Interés Social y Público:
- La vivienda deberá cumplir con el valor máximo establecido para el segmento interesado.
 - El incentivo será aplicable sólo para la adquisición de primera y única vivienda.

- Las viviendas deberán cumplir con los criterios técnicos establecidos por el MIT incluyendo las especificaciones de accesibilidad universal (esta debe cumplirse al momento de la aprobación del proyecto, la verificación no se puede hacer posteriormente,) y el Reglamento Operativo.
- b.** Únicamente las viviendas que hayan recibido las autorizaciones y los permisos pertinentes serán elegibles.
- c.** 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 interés social VIS, los muebles altos y bajos no son obligatorios.
- Clósets en dormitorios: Son obligatorios para viviendas de interés público VIP y opcionales para las viviendas de interés social VIS.
- 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 de interés público VIP, en cuyo caso, será obligatorio que los inmuebles cuenten con dichos acabados.



3.2 Financiamiento Verde de Resiliencia al Cambio Climático

Tabla 3: Uso de recursos: Financiamiento verde de resiliencia al cambio climático



Categoría: Vivienda asequible y resiliente

Criterios de elegibilidad	Beneficios	Problemas prioritarios	Alineación con los ODS	Alineación con el PND y la NDC
<p>Créditos hipotecarios VIS y VIP que cumplan con los criterios de elegibilidad del financiamiento social y que contribuyen sustancialmente a fortalecer la resiliencia al cambio climático de viviendas y poblaciones vulnerables al cambio climático.¹⁵</p> <p>Condiciones obligatorias:</p> <ul style="list-style-type: none"> Cumplir con los criterios de elegibilidad social definidos en la Sección 3.1 (VIS/VIP). Estar ubicada en cantones con vulnerabilidad media, alta o muy alta al cambio climático, conforme al Mapa de Vulnerabilidad Socioeconómica al Cambio Climático.¹⁶ <p>Criterios de contribución sustancial:</p> <ul style="list-style-type: none"> Incorporar criterios técnicos de resiliencia (sismo-resistencia, drenaje, eficiencia energética, materiales sostenibles, accesibilidad universal). 	<p>Reducir la vulnerabilidad de los beneficiarios al cambio climático</p>	<ul style="list-style-type: none"> Déficit habitacional persistente en zonas de media, alta y muy alta vulnerabilidad al cambio climático. Condiciones habitacionales inadecuadas en zonas de media, alta y muy alta vulnerabilidad al cambio climático. Ausencia de préstamos hipotecarios a tasas asequibles en zonas de media, alta y muy alta vulnerabilidad al cambio climático. Capacidad de pago limitada: los hogares afectados suelen experimentar pérdida de ingresos tras un desastre, lo que puede dificultar el cumplimiento de cuotas si no existen mecanismos de tasas preferenciales o períodos de gracia. 	    	<p>PND: Objetivo 9, Política 9.3</p> <p>NDC: Sector Asentamientos Humanos, medida 3 de Adaptación</p> <p>PNA: Sector prioritario-Asentamientos Humanos. Medidas de adaptación para grupos de atención prioritaria.</p>

¹⁵ Definida como viviendas y poblaciones ubicadas en zonas con vulnerabilidad socioeconómica al cambio climático: media, alta o muy alta, de acuerdo con la metodología de identificación de viviendas vulnerables o la construcción de una vivienda nueva debido a casos de desastres naturales y climáticos

¹⁶ Sección 3.2.2 Gráfico 3

3.2.1 Clasificación de los créditos hipotecarios por resiliencia

Para ser clasificados como créditos hipotecarios resilientes, los préstamos de Vivienda de Interés Social (VIS) y de Vivienda de Interés Público (VIP) deberán cumplir con las siguientes condiciones obligatorias y criterios de contribución sustancial, mismos que serán presentados a través de los reportes establecidos en el reglamento operativo.

Condiciones obligatorias:

Los créditos serán elegibles únicamente al cumplir **ambas** condiciones obligatorias:

1. Cumplen con los criterios de elegibilidad social establecidos en la Sección 3.1 del presente Marco.
2. Se ubican en cantones con vulnerabilidad socioeconómica media, alta o muy alta al cambio climático, conforme al Mapa de Vulnerabilidad Socioeconómica al Cambio Climático (ver 3.2.2 Mapa de Vulnerabilidad Socioeconómica al Cambio Climático)

Criterios de contribución sustancial a la resiliencia:

Además de las condiciones anteriores, los créditos deberán cumplir con el **nuevo código de construcción y criterios técnicos de resiliencia**. Viviendas que incorporan los parámetros definidos en las Normas Ecuatorianas de la Construcción

(NEC) y las Normas Técnicas del INEN, incluyendo sismo-resistencia, drenaje pluvial, eficiencia energética, materiales sostenibles y accesibilidad universal. Estas viviendas reducen significativamente la vulnerabilidad estructural y climática respecto al parque habitacional existente y se consideran una contribución sustancial a la resiliencia conforme a la Taxonomía de Resiliencia de la Climate Bonds Initiative (CBI). (ver 3.2.3 Normativa de construcción de viviendas con criterios de resiliencia).

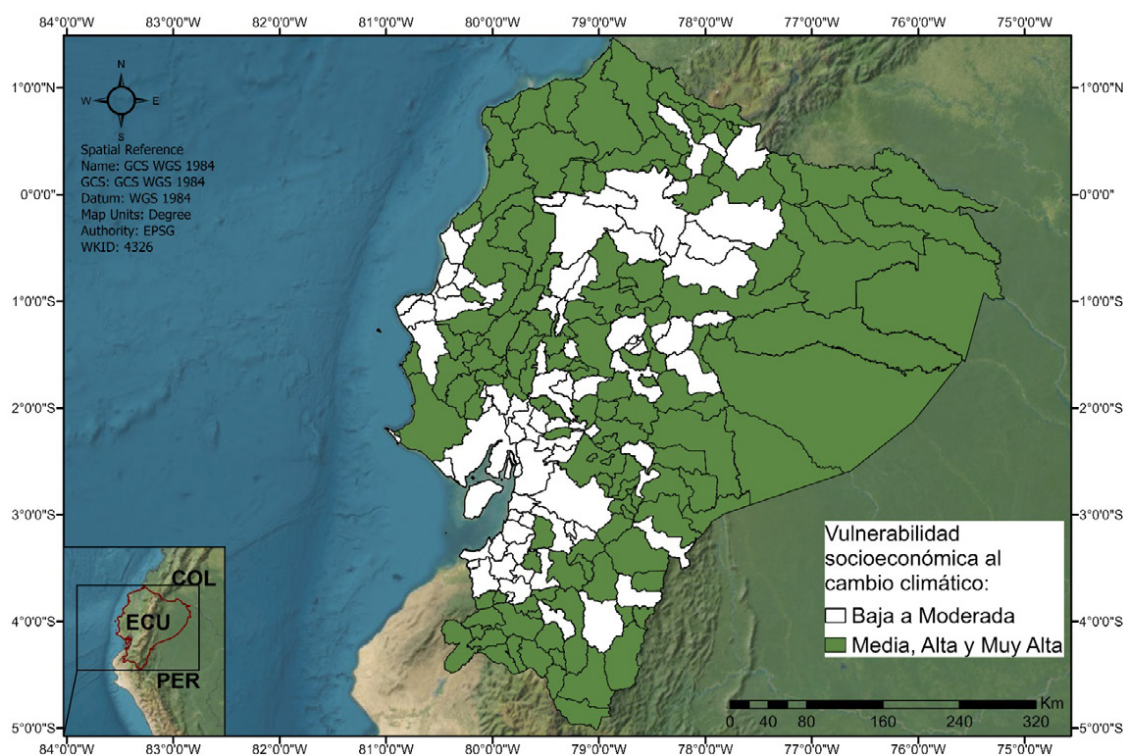
3.2.2 Mapa de Vulnerabilidad Socioeconómica al Cambio Climático

La población con vulnerabilidad socioeconómica¹⁷ al cambio climático media, alta y muy alta se concentra en el 62 %¹⁸ de los cantones del país de acuerdo con el siguiente detalle:

¹⁷ En el contexto de este marco la vulnerabilidad socioeconómica se refiere a la propensión o predisposición de la población a ser afectada negativamente por el cambio climático y se estima a través de la sensibilidad o susceptibilidad al daño y la falta de capacidad para afrontarlo y adaptarse (adaptado de IPCC, 2021). La misma se estimó a través de un indicador compuesto de 31 subindicadores como se muestra en el ANEXO 7.1.

¹⁸ Tomado de: Ministerio del Ambiente, Agua y Transición Ecológica (2023). Indicador de Vulnerabilidad Socioeconómica al Cambio Climático. Reporte Metodológico del Proceso de Priorización de Población y Territorios con Riesgo Climático, para la implementación del Plan Nacional de Adaptación.

Gráfico 3: Vulnerabilidad Socioeconómica Cantonal al Cambio Climático



Fuente: Ministerio del Ambiente, Agua y Transición Ecológica (2023). Indicador de Vulnerabilidad Socioeconómica al Cambio Climático.

Los cantones identificados presentan población con vulnerabilidad socioeconómica media, alta y muy alta al cambio climático. Con base en el consenso científico del Panel Intergubernamental de Cambio Climático (IPCC por sus siglas en inglés) y las recomendaciones de CBI, la información parte de un indicador de vulnerabilidad compuesto por 31 variables con enfoques demográfico, grupos sociales vulnerables, infraestructura física, capacidad económica, capital humano, afectación por desastres y capacidad institucional para hacer frente al cambio climático. Estas variables caracterizan la sensibilidad y capacidad de

adaptación de la población y se tomaron como base para la estimación de la vulnerabilidad socioeconómica al cambio climático. La vulnerabilidad se categorizó utilizando la distribución beta en 5 rangos: baja, moderada, media, alta y muy alta.

Utilizando la georreferenciación de la vivienda se identificará su localización en los cantones priorizados. Se reducirá la vulnerabilidad mediante el aumento de la proporción de hogares que viven en casa propia, lo que generará una mayor capacidad de adaptación frente al cambio climático.



3.2.3 Normativa de construcción de viviendas con criterios de resiliencia

Los códigos de construcción desempeñan un papel clave en el fortalecimiento de la resiliencia de la infraestructura mediante la gestión del riesgo de desastres y del cambio climático. Los códigos que se aplican de manera efectiva resultan en edificaciones con una mayor protección frente a amenazas, en comparación con construcciones menos reguladas. En el caso de la vivienda asequible, esta mejora es particularmente significativa,

dado que los beneficiarios de estos programas suelen prevenir situaciones de hacinamiento, informalidad o vivienda inadecuada, altamente expuestas a eventos climáticos.

La actualización de las Normas Ecuatorianas de la Construcción (NEC) realizada en 2023¹⁹ fortaleció de manera sustancial las disposiciones relacionadas con eventos naturales extremos, sismos, vientos e inundaciones; incorporando además parámetros de sostenibilidad ambiental y eficiencia energética para el diseño y la construcción de viviendas y edificaciones. De acuerdo con un estudio del Banco Interamericano de Desarrollo (BID, 2023), el Ecuador se ubica en el segundo lugar de la región en cuanto al nivel de integración de parámetros de resiliencia y sostenibilidad, solo detrás de Chile y por encima de Brasil (ver Cuadro 1).²⁰

¹⁹ Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda. Capítulos de la NEC (Norma Ecuatoriana de la Construcción). <https://www.habitatyvivienda.gob.ec/documentos-normativos-nec-norma-ecuatoriana-de-la-construccion/>

²⁰ BID (2023). Resiliencia y sostenibilidad en los códigos de construcción de América Latina y el Caribe. <https://publications.iadb.org/es/publications/english/viewer/Resilience-and-Sustainability-in-Building-Codes-in-Latin-America-and-the-Caribbean.pdf>

Tabla 4: Cumplimiento de parámetros de eventos extremos, sismos, vientos, inundaciones y sostenibilidad en los códigos de construcción de Ecuador y su comparación internacional

Parámetro	Comparación internacional # parámetros en códigos de construcción			
	Ecuador	Chile	Brasil	Promedio LAC
Posición regional	2	1	3	
Sismo (14 parámetros)	14	13	12	9
Viento (7 parámetros)	5	6	7	4
Inundación (7 parámetros)	5	5	0	2
Sostenibilidad (38 parámetros)	15	17	18	8
Total de Parámetros	39	41	37	23

Fuente: BID 2023.

La sección 3.1.5 de financiamiento social, ya requiere que las viviendas terminadas cumplan con las NEC actualizadas. Las NEC disponen de 16 capítulos sobre seguridad estructural de las edificaciones, 7 guías de diseño de conformidad con el NEC-15, 6 normas para habitabilidad y salud, y 3 para servicios básicos.

Los capítulos NEC-SE-DS de Peligro Sísmico (Parte 1)²¹ y NEC-SE-Vivienda (Parte 2)²² incorporan parámetros que reducen la vulnerabilidad de las edificaciones frente a sismos y movimientos del suelo, asegurando que las familias puedan permanecer en sus hogares o recuperarse rápidamente tras un evento extremo. Asimismo, las normas NEC-SE-Vivienda

Parte 2 y NEC-SE-GC- Geotécnia y Cimentaciones²³ promueven la ubicación segura y el drenaje adecuado de las viviendas, medidas fundamentales en un país donde las inundaciones y deslizamientos son recurrentes, como los registrados en las provincias de Manabí, Los Ríos y Guayas durante las últimas temporadas lluviosas.²⁴ Al exigir la evaluación del terreno y la prevención de riesgos naturales, estas normas contribuyen a proteger el patrimonio de los hogares y a reducir la exposición a pérdidas materiales ante fenómenos climáticos. Ecuador cumple con los 14 parámetros para este tipo de eventos:

²¹ <https://www.habitatyvivienda.gob.ec/wp-content/uploads/2023/03/2.-NEC-SE-DS-Peligro-Sismico-parte-1.pdf>

²² <https://www.habitatyvivienda.gob.ec/wp-content/uploads/2023/03/13.-NEC-SE-VIVIENDA-parte-2.pdf>

²³ <https://www.habitatyvivienda.gob.ec/wp-content/uploads/2023/03/7.-NEC-SE-GC-Geotecnia-y-Cimentaciones.pdf>

²⁴ <https://www.primicias.ec/sociedad/manabi-rios-han-registrado-peores-danos-lluvias-ultimos-anos-91252/>

Tabla 5: Cumplimiento de parámetros para sismos en los códigos de construcción de Ecuador

1. Zonificación sísmica	✓
2. Clasificación de Suelos	✓
3. Métodos de Análisis Estático del sismo	✓
4. Métodos de Análisis Dinámico del Sismo	✓
5. Métodos de Análisis de Otro Sismo	✓
6. Filosofía Diseño Sísmico	✓
7. Niveles de Amenaza Sísmica	✓
8. Categorías de Riesgo de Estructuras	✓
9. Niveles de Diseño o Ductilidad Esperada	✓
10. Consideración Materialidad y Tipología Respuesta	✓
11. Periodos de Retorno	✓
12. Irregularidades Comportamiento de la Estructura	✓
13. Elementos No Estructurales	✓
14. Refuerzo o Reparación Post Sismc.	✓

Fuente: BID 2023.

Desde un enfoque de sostenibilidad y adaptación, los capítulos NEC-HS-Eficiencia Energética,²⁵ NEC-HS-Energías Renovables²⁶ y NEC-HS-Accesibilidad Universal²⁷ fortalecen la resiliencia am-

biental y social de las viviendas. La incorporación de medidas de eficiencia energética y de energías renovables permite que las edificaciones sean más confortables y menos dependientes del consumo energético, aspecto clave en zonas cálidas o afectadas por cortes de energía durante lluvias intensas. Por su parte, la accesibilidad universal garantiza que todos los hogares, incluidas las personas con discapacidad o movilidad reducida, puedan evacuar o acceder a espacios seguros durante emergencias. En el caso de amenaza por viento e inundación, se cumplen 5 de los 7 criterios respectivamente. Respecto a los parámetros de sostenibilidad, Ecuador cumple con 15 de los 39 criterios.

Tabla 6: Cumplimiento de parámetros para amenaza por viento en los códigos de construcción de Ecuador

1. Cargas Mínimas de Vientos	✓
2. Clasificación de Suelos	✓
3. Métodos de Análisis Estático del sismo	✓
4. Métodos de Análisis Dinámico del Sismo	
5. Métodos de Análisis de Otro Sismo	✓
6. Filosofía Diseño Sísmico	✓
7. Niveles de Amenaza Sísmica	

Fuente: BID 2023.

²⁵ <https://www.habitatyvivienda.gob.ec/wp-content/uploads/2023/03/4.-NEC-HS-Eficiencia-Energetica.pdf>

²⁶ <https://www.habitatyvivienda.gob.ec/wp-content/uploads/2023/03/6.-NEC-HS-ER-Energias-Renovables.pdf>

²⁷ <https://www.habitatyvivienda.gob.ec/wp-content/uploads/2023/03/3.-NEC-HS-AU-Accesibilidad-Universal.pdf>

Tabla 7: Cumplimiento de parámetros para amenaza por inundación en los códigos de construcción de Ecuador

1. Mitigación Tsunamis	✓
2. Mapas Amenaza Inundación	✓
3. Mitigación Tormentas	
4. Mitigación Deslaves (Aludes)	
5. Periodos Retorno Hidrografía Hidrología	✓
6. Verificación Cargas Impacto Arrastre Escombros	✓
7. Mapa Cuencas	✓

Fuente: BID 2023.

Tabla 8: Cumplimiento de parámetros de sostenibilidad en los códigos de construcción de Ecuador

Energía

1. Criterios Transmitancia Térmica	✓
2. Transmitancia Térmica Residencial	✓
3. Transmitancia Térmica No Residencial	
4. Transmitancia Térmica	
5. Renovaciones	✓
6. Hermeticidad	✓
7. Control Solar	
8. Línea Base Demanda Energética	
9. Provisión Calefacción	
10. Provisión Enfriamiento	
11. Eficiencia Equipos de Calefacción	
12. Eficiencia Equipos de Enfriamiento	
13. Eficiencia Electrónicos y Luminarias	
14. Confort térmico	

15. Potencia Luminarias	✓
16. Consumo de Energía No Renovable Residencial	✓
17. Consumo de Energía No Renovable No Residencial	✓
18. Contribución ERNC	
19. Consumo Energía Primaria Total Residencial	
20. Consumo Energía Primaria Total No Residencial	
21. Etiquetado Energético Viviendas	✓
22. Reporte Emisiones Carbono	
23. Línea Base Emisiones Carbono	
24. Parámetros Eficiencia Energética No Residencial	



Calidad Ambiental Interior

1. Ventilación Natural	✓
2. Ventilación Mecánica	
3. Parámetros Ventilación Mecánica	
4. Puentes Térmicos	
5. Condensación Superficial e Intersticial	
6. Iluminación Artificial	✓
7. Iluminación Natural	✓
8. Vistas Calidad	✓
9. Aislamiento Acústico	



Agua

1. Consumo Agua Exterior	
2. Consumo Agua Interior	✓
3. Reutilización Aguas Grises y Lluvia	
4. Calidad Agua Potable	



Zonas Climáticas

1. Definición Zonas Climáticas	✓
2. Parámetros Zonas Climáticas	✓

Fuente: BID 2023.

Gracias a la solidez de los códigos de construcción actualizados del país, las viviendas asequibles financiadas bajo este Marco serán, por diseño, más resilientes frente a amenazas naturales y riesgos climáticos de largo plazo, reduciendo así la vulnerabilidad de los hogares beneficiarios. Además, el cumplimiento de los códigos de construcción contribuirá a aumentar la vida útil del activo habitacional y a disminuir el riesgo de pérdidas materiales y humanas.

La construcción de nuevas viviendas asequibles bajo la NEC vigente actualizada constituye una contribución sustancial a la resiliencia climática. En comparación con la situación de base de los hogares vulnerables que habitan en viviendas informales o que no cumplen con la normativa, las nuevas unidades que cumplen con la NEC presentan reducciones medibles en la vulnerabilidad y la exposición a riesgos climáticos y sísmicos.²⁸

Estas mejoras se evidencian mediante

- (i) El cumplimiento de la NEC 2023 con criterios de resiliencia climática, fortaleciendo la capacidad de las viviendas para resistir eventos naturales extremos, sismos, inundaciones, vientos extremos y otros eventos naturales;
- (ii) La selección adecuada de sitios en zonas seguras, conforme a los criterios de vulnerabilidad establecidos en la Sección 3.2.1, evitando la localización en áreas de alto riesgo;
- (iii) La integración de sistemas de drenaje, materiales resilientes y medidas de eficiencia energética; y
- (iv) Un mejor acceso a servicios básicos y a una tenencia segura, fortaleciendo la resiliencia social y territorial promovida por el PND.

²⁸ En línea con la orientación de la Taxonomía de Resiliencia de la Climate Bonds Initiative (CBI), la reducción medible puede calcularse ex ante comparando el escenario de referencia con los cambios esperados al implementar las dimensiones de resiliencia exigidas como parte de las NEC. Estas dimensiones incluyen la resiliencia estructural, la durabilidad y calidad de los materiales, la gestión del drenaje y aguas pluviales, la resiliencia frente a vientos y tormentas, y el acceso a servicios básicos, entre otros posibles indicadores.





Proceso para la evaluación y selección de los proyectos

Los recursos serán distribuidos desde el FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN DE RECURSOS a los FIDEICOMISOS DE TITULARIZACIÓN constituidos por las Entidades Financieras Intermediarias a través de un proceso supervisado por el MEF en coordinación con el Constituyente del Fideicomiso (que actualmente es el Ministerio de Infraestructura y Transporte).

Este proceso y los criterios de elegibilidad para seleccionar los créditos hipotecarios están dispuestos tanto en la sección 3 de este Marco, como en el Reglamento Operativo del Programa de

Vivienda, lo que constará en los Contratos de Constitución de cada uno de los FIDEICOMISOS DE TITULARIZACIÓN. El SERVIDOR MAESTRO¹ verificará que la Entidad Financiera quede comprometida por contrato a respetar los criterios de elegibilidad del Reglamento Operativo. Cada Agente de Manejo supervisará el cumplimiento de las Entidades Financieras con las obligaciones estipuladas en los documentos legales de los FIDEICOMISOS DE TITULARIZACIÓN.

¹ La Corporación de Desarrollo de Mercado Secundario de Hipotecas CTH S.A.



Gráfico 4: Distribución y Supervisión de Recursos



4.1 Administración de Riesgos Ambientales y Sociales y “Do No Significant Harm” (DNSH)

Con el fin de prevenir los riesgos ambientales y sociales, identificar y mitigar los riesgos de mal adaptación, y garantizar el principio de no causar daño significativo, el MEF cumplirá a plena satisfacción los términos contractuales y condiciones siguientes que constituyen la administración de riesgos ambientales y sociales.

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

- Que cumplen con los criterios de elegibilidad definidos en la sección 3.1 de 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, del Reglamento Operativo del Programa
- Que cumplen con todas las leyes y normas nacionales y municipales aplicables²
- Que cuenten con un estudio de evaluación de impacto ambiental, de acuerdo con la magnitud y naturaleza del proyecto, conforme a

² Incluida la RESOLUCIÓN Nro. SB-2022-1212, la Norma de Control para la evaluación y gestión del riesgo ambiental y social: <https://rfd.org.ec/docs/normativa/2022/Boletin-26/1.%20resol-SB-2022-1212.pdf>



lo dispuesto en Código Orgánico Ambiental y su Reglamento.³

El MEF presentará, dentro de su Reporte Anual del Programa de Vivienda, una sección sobre el desempeño ambiental y social de la misma, el cual será realizado por la gerencia del Programa “Creamos Vivienda”, que actualmente se encuentra en el Ministerio de Infraestructura y Transporte, en coordinación con la subsecretaría de Política Monetaria, Financiera, de Seguros y Valores del Ministerio de Economía y Finanzas. Este reporte incluirá el reporte anual de los instrumentos de financiamiento estructurados bajo este Marco, y cualquier información relevante como, por ejemplo: riesgo particular identificado, cambio regulatorio relevante etc.

El BID supervisará la aplicación del SA-RAS para proyectos financiados con el uso de recursos del financiamiento que cuenten con su garantía, 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 las acciones o medidas correctivas necesarias para solventar impactos y riesgos adversos y/o para mejorar su gestión.

³ https://www.gob.ec/sites/default/files/regulations/2018-09/Documento_C%C3%B3digo-Organico-Ambiente.pdf, https://www.gob.ec/sites/default/files/regulations/2019-09/Documento_RCOA%20RO%20507.pdf la cual establece que todo proyecto de inversión que pueda generar impactos ambientales debe ser identificado antes de su ejecución y contar con un estudio de impacto ambiental, así como evaluación de riesgos; planes de manejo; planes de manejo de riesgo; sistemas de monitoreo; planes de contingencia y mitigación; auditorías ambientales y planes de abandono





5. Gestión de los recursos (esquema de ejecución)

Se prevé que las emisiones o contrataciones de instrumentos de financiamiento social y verde/resiliente mediante este Marco sean colocadas en el mercado internacional, dirigidas principalmente a instituciones financieras y/o inversionistas institucionales, y sujetas al cumplimiento de las normas y regulaciones aplicables en la jurisdicción correspondiente.

La República del Ecuador, en calidad de deudor soberano, y el Banco Interamericano de Desarrollo (BID) como entidad garante de la operación, han acordado previamente el esquema de ejecución

del programa, el cual se detalla en el Reglamento Operativo del Programa de Vivienda Social y Resiliente. El BID, en su rol de garante, supervisará la implementación del programa y velará por el cumplimiento de los lineamientos establecidos en dicho reglamento.

Los recursos netos de las emisiones u obtenciones de bonos o préstamos contempladas quedarán bajo responsabilidad, control y seguimiento del Ministerio de Economía y Finanzas (MEF), como emisor y colocador de préstamos o bonos bajo este Marco de Financiamiento,



y serán ejecutados bajo la responsabilidad del Ministerio de Infraestructura y Transporte (MIT).

Para la autorización, contratación y recepción de los recursos netos de financiamiento obtenidos a través de la operación de deuda, el Ministerio de Economía y Finanzas MEF habrá cumplido previamente con todas las disposiciones establecidas en el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas (COPLAFIP), incluyendo, entre otras, las siguientes acciones:

- La autorización de endeudamiento público por parte del Comité de deuda y Financiamiento o su delegado.
- La realización de los trámites necesarios para el registro presupuestario de préstamos o bonos y la asignación de los recursos netos captados.
- La verificación de la existencia de la certificación presupuestaria correspondiente —anual o plurianual, según aplique— que respalde la transferencia de los recursos hacia el Fideicomiso de Administración de Recursos.

Una vez recibidos los fondos netos provenientes de los préstamos o bonos, la República del Ecuador procederá a asignar dichos recursos a la entidad ejecutora del proyecto de inversión pública, la cual será responsable de transferir, de

manera exclusiva, al Fideicomiso de Administración de Recursos.

El plazo máximo para efectuar la autorización del pago al fideicomiso será de hasta cuarenta y cinco (45) días término, contados a partir de la fecha de recepción del desembolso.

5.1 Constitución del Fideicomiso de Administración de Recursos

La Autoridad de Hábitat y Vivienda de Gobierno, en este caso el MIT, en coordinación con el MEF, seleccionará a la entidad FIDUCIARIA que actuará como administradora del FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN DE RECURSOS, en cumplimiento de lo previsto en el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas (COPLAFIP). Para su constitución, el MIT asignará los recursos necesarios, conforme a los documentos legales establecidos en el Reglamento Operativo del Programa de Vivienda de Interés Social y Público. El Fideicomiso se constituirá con un aporte inicial de USD 1.000.

Una vez constituido el Fideicomiso, la FIDUCIARIA gestionará la obtención del Registro Único de Contribuyentes y procederá a la apertura de una cuenta corriente a nombre del Fideicomiso en el Banco Central del Ecuador. Esta cuenta deberá estar operativa al menos cinco (5) días hábiles antes de la fecha estimada de



la transferencia de recursos por parte del constituyente colocación o desembolso del préstamos o bono, a fin de garantizar la recepción oportuna de los recursos para la ejecución del componente de titularización de cartera del Proyecto de inversión Pública de Vivienda, así como la inversión conforme a la normativa vigente y a los documentos operativos del programa.

La administración e inversión de los recursos netos asignados al fideicomiso será responsabilidad conjunta de la FIDUCIARIA y del CONSTITUYENTE,¹ quienes deberán actuar en estricto cumplimiento de la normativa aplicable al Proyecto de inversión Pública de Vivienda, así como de las disposiciones establecidas en el presente Marco, el Reglamento Operativo del Programa de Vivienda y en los documentos relacionados.

EL FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN DE RECURSOS se constituirá conforme a lo dispuesto en el libro II Ley de Mercado de Valores del Código Orgánico Monetario y Financiero y las resoluciones emitidas por la Junta de Política y Regulación Financiera.

Asimismo, se observarán las normas que regulan las actuaciones del CONSTITUYENTE y de sus órganos directivos. En caso de ser necesario, se evaluará la

emisión de actos administrativos específicos que formalicen la participación del CONSTITUYENTE en el Programa de inversión Pública de Vivienda. Como entidad del sector público, el CONSTITUYENTE deberá cumplir con los requisitos legales, normativos y procedimentales aplicables, incluyendo la obtención de los informes legales y financieros pertinentes.

Los recursos del FIDEICOMISO se destinarán exclusivamente a la ejecución del componente de titularización de cartera del Programa de inversión Pública de Vivienda. En caso de existir recursos no utilizados, es decir, aquellos que no hayan sido requeridos por las entidades financieras participantes, estos podrán ser invertidos temporalmente bajo los siguientes criterios:

- Hasta un tercio de los recursos podrá invertirse en instrumentos autorizados por el Ministerio de Economía y Finanzas, con un plazo de hasta 18 meses, tales como:
 - Bonos o títulos valores de corto plazo emitidos por la República del Ecuador.
 - Certificados de Depósito emitidos por entidades financieras públicas.
 - Una vez vencidas estas inversiones, los recursos se reinvertirán en instrumentos con plazos de hasta 6 meses.

¹ Entidad del sector público o financiero público, que, de acuerdo con sus facultades, constituye el FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN DE RECURSOS. Es el Ministerio de Infraestructura y Transporte (MIT).



- Se mantendrá en la cuenta del FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN DE RECURSOS en del Banco Central del Ecuador el monto necesario para cubrir las proyecciones de colocación de cartera de las entidades financieras participantes durante los próximos seis (6) meses.
- El saldo restante podrá invertirse en instrumentos autorizados por el Ministerio de Economía y Finanzas con plazos de hasta 6 meses, incluyendo:
 - Bonos o títulos valores de corto plazo emitidos por la República del Ecuador.
 - Certificados de Depósito de entidades financieras públicas.

Todas las inversiones deberán garantizar la liquidez suficiente para atender oportunamente los requerimientos de las entidades financieras en el marco del Programa de inversión Pública de Vivienda. En ningún caso se permitirá la inversión de recursos en instrumentos vinculados a actividades intensivas en emisiones de gases de efecto invernadero o en actividades consideradas ambientalmente controvertidas, en línea con los principios de sostenibilidad del presente Marco.

5.2 Generación y titularización de la Cartera

Las entidades financieras participantes deberán generar o adquirir préstamos hipotecarios que cumplan con los parámetros del Programa de Vivienda, asegurando un análisis riguroso del riesgo crediticio. Esto incluye:

- Verificación de la elegibilidad de los deudores para acceder al incentivo de tasa preferencial.
- Evaluación técnica y legal de los inmuebles ofrecidos como garantía.
- Avalúos realizados por peritos independientes, incluyendo ficha de riesgo ambiental.
- Validación del valor comercial y del valor por metro cuadrado conforme a la normativa vigente.
- Confirmación de que las viviendas cuentan con los acabados mínimos requeridos.
- Recolección de todas las declaraciones exigidas por la normativa y documentos relacionados.

Los recursos serán distribuidos desde el FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN DE RECURSOS a los FIDEICOMISOS DE TITULARIZACIÓN constituidos por las ENTIDADES según las instrucciones del Reglamento Operativo del Programa de



Vivienda, aprobado por el Gobierno del Ecuador y el BID en su sección 8.8.

La titularización de cartera se implementa siguiendo el siguiente orden de acuerdo con la sección 8.8 del Reglamento Operativo del Programa.²

- El FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN DE RECURSOS invertirá hasta el 100 % de los recursos netos obtenidos de la colocación del bono o préstamo en valores provenientes de procesos de titularización de cartera hipotecaria de vivienda de interés social y público.
- Los recursos se transferirán al FIDEICOMISO DE TITULARIZACIÓN mediante una promesa de compraventa de valores, que se concretará mediante oferta pública en bolsas nacionales.
- La asignación de recursos se realiza según las proyecciones de colocación, capacidad técnica y cumplimiento de metas de vivienda social (mínimo 2 % de operaciones del segundo segmento).
- El seguimiento operativo incluye revisión documental, verificación de parámetros crediticios, cesión

legal de cartera, y gestión de cobranza.

- En caso de mora elevada o incumplimiento, se prevé la sustitución del administrador de cartera o recompra de créditos por parte del originador.

El ESTRUCTURADOR FINANCIERO Y LEGAL³ en conjunto con la ENTIDAD Financiera Originadora, seleccionarán la compañía que realice la gestión de auditor externo, del FIDEICOMISO DE TITULARIZACIÓN. El auditor externo se debe comprometer a emitir los informes de su revisión de manera oportuna a fin de cumplir con los tiempos de revisión de parte de la FIDUCIARIA y para cumplir con los tiempos definidos para el efecto por el ente de control.

En resumen, este es el esquema de ejecución:

² En la sección 8.8 se detallan los procedimientos, actores, condiciones financieras y requisitos de elegibilidad del componente de titularización. Disponible en <https://www.finanzas.gob.ec/wp-content/uploads/downloads/2025/03/Reglamento-Operativo-para-el-Programa-de-Vivienda-de-Interes-CC%81s-Social-y-Publico-actualizado-Enero-2025.pdf>

³ La Corporación de Desarrollo de Mercado Secundario de Hipotecas CTH S.A.

Gráfico 5: Esquema de Ejecución



5.3 Criterios de elegibilidad aplicables a las entidades financieras intermediarias

Sólo podrán participar en el Programa de Vivienda de Interés Social y Público instituciones financieras privadas, de la economía popular y solidaria, e instituciones financieras públicas, como las entidades financieras intermediarias (ENTIDADES) elegibles para participar en calidad de originadores de los procesos de titularización.

Será responsabilidad de las ENTIDADES participantes, la generación de préstamos, según las características de la normativa vigente para el Programa de Vivienda y su Reglamento Operativo.

Para que las ENTIDADES puedan participar deberán cumplir con los siguientes requisitos:

- Mantener una calificación de riesgo actualizada de al menos A o equivalente según la agencia de riesgo crediticio correspondiente.
- Contar con Estados Financieros Auditados del último ejercicio fiscal inmediato anterior a la fecha de postulación.
- Demostrar capacidad legal y experiencia técnica para administrar

los recursos del programa, generar créditos de vivienda en condiciones adecuadas y gestionar el riesgo crediticio (otorgamiento, perfeccionamiento legal, administración y cobranza), validado por el Servidor Maestro.

- Cumplir con los requerimientos mínimos de solvencia, liquidez y capital definidos por el ente de control correspondiente.
- Presentar una declaración institucional que garantice que las operaciones de crédito se han tramitado sin discriminación por edad, género, etnia, color, origen social, idioma, religión, filiación política, orientación sexual, discapacidad o cualquier otra condición, conforme al principio constitucional de igualdad ante la ley.
- Comprometerse a generar al menos el volumen mínimo de cartera requerido para que la titularización sea viable dentro del plazo máximo establecido para la Etapa de Acumulación.
- Comprometerse adicionalmente a generar cartera de vivienda de interés social del segundo segmento, conforme a lo definido en el Decreto Ejecutivo No. 405 del 21 de abril de 2022 y en el Programa Creamos Vivienda, es decir, viviendas cuyo avalúo comercial no supere los 102 SBU, en al

menos las proporciones mínimas establecidas.

5.4 Proceso para la selección de las Entidades Financieras participantes (ENTIDADES)

Las nuevas ENTIDADES postulantes, para participar del programa, deberán notificar al SERVIDOR MAESTRO⁴ 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.

⁴ Es aquella institución, con infraestructura suficiente para brindar apoyo operativo a los AGENTES DE MANEJO de los FIDEICOMISOS DE TITULARIZACIÓN, así como para revisar que las operaciones que se incluyan dentro de los FIDEICOMISOS DE TITULARIZACIÓN cumplan con los parámetros definidos para el efecto. Se designa a la Corporación de Desarrollo de Mercado Secundario de Hipotecas CTH S.A. como ejecutor de este rol.

- Cobranzas y procedimientos extra-judiciales 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 entidad interesada, del MEF y del MIT quienes autorizarán, negarán

o condicionarán la participación de la entidad en el programa. La entrega de este informe será condición previa para la aceptación de la participación de la entidad en el programa. La revisión se efectuará una sola vez por cada entidad participante.

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





6. Informes

Para cada emisión de bono o préstamo etiquetado bajo este Marco, la República del Ecuador elaborará dos reportes: (1) un reporte de asignación de fondos y (2) un reporte de impacto para mostrar los beneficios ambientales y sociales de los programas elegibles financiados o refinanciados. El reporte de asignación de fondos deberá cumplir con los requisitos establecidos en la sección 9 del Reglamento Operativo del Programa. El BID, en coordinación con el MEF, podrá realizar inspecciones o solicitar información en cualquier momento para evaluar el cumplimiento de los objetivos del Programa.

Ambos reportes se publicarán anualmente en su página web una vez que se realice la emisión o contratación del instrumento de deuda bajo el presente Marco de Financiamiento, y hasta la completa asignación de los recursos netos de cada instrumento, en el primer caso, y hasta la completa maduración del instrumento, en el segundo.

El primer reporte anual de cada préstamo o bono emitido bajo el presente Marco se presentará en un plazo máximo de 12 meses posteriores a la recepción de los fondos. Los siguientes reportes se presentarán cada 12 meses, posterior a



la publicación del primer reporte. Ambos reportes se publicarán en la página web oficial del Ministerio de Economía y Finanzas.

6.1 Reporte de asignación de recursos

El MEF se compromete a publicar anualmente un reporte de asignación en su página web¹ hasta la asignación completa de los recursos netos, incluyendo la información requerida conforme a los estándares establecidos en el Reglamento Operativo del Programa como son:

- Una breve descripción de los proyectos y los montos asignados;
- Porcentaje de ingresos asignados por proyecto o programa;
- Porcentaje de ingresos asignados para financiamiento;
- El saldo restante de los ingresos no asignados.

En caso de que los acuerdos de confidencialidad, consideraciones de competencia, o un gran número de proyectos subyacentes limiten la cantidad de detalles que pueden ponerse a disposición, el MEF presentará la información en términos genéricos o sobre la base de una cartera agregada (por ejemplo,

el porcentaje asignado a determinadas categorías de proyectos).

El reporte de asignación podrá ser sometido a una verificación externa antes de su publicación.

6.2 Reporte de impacto

El MEF se compromete a publicar anualmente un reporte de impacto hasta la asignación completa de los fondos alineado con el Marco Armonizado para los Informes de Impacto (Harmonised Framework for Impact Reporting) de la ICMA. El reporte será elaborado por la gerencia del Programa “Creamos Vivienda”, en coordinación con la Subsecretaría de Política Monetaria, Financiera, de Seguros y Valores del MEF. El informe de impacto será sometido a una verificación externa antes de su publicación y se publicará en su página web.²

El reporte de impacto puede incluir:

- El impacto de los indicadores de las metas asociadas a cada proyecto de categoría social o verde/resiliente y gastos de acuerdo con los indicadores establecidos en la tabla siguiente.
- La metodología y los supuestos subyacentes utilizados para estimar los indicadores de impacto que se divulgarán.

¹ <https://www.finanzas.gob.ec/>

² <https://www.finanzas.gob.ec/>

Se comunicará al menos un indicador para cada categoría elegible. Para los indicadores de impacto se tomarán como referencia los indicadores establecidos

en la siguiente tabla. En cada proyecto se podrán incluir otros indicadores relevantes de ser el caso.

Tabla 9: Indicadores de Impacto

Categoría	Indicadores de Impacto
Vivienda asequible	<ul style="list-style-type: none"> · Volumen de crédito generado para vivienda asequible (USD) · Distribución por entidad financiera originadora · Distribución por valor de la vivienda · Distribución por género en porcentaje · Número de beneficiarios totales · Distribución por género en porcentaje
Vivienda asequible y resiliente	<ul style="list-style-type: none"> · Volumen de crédito generado para vivienda asequible y resiliente (USD) · Distribución por entidad financiera originadora · Distribución por valor de la vivienda · Distribución por género en porcentaje · Número de beneficiarios con mayor resiliencia al cambio climático · Distribución por género en porcentaje · Número de nuevos hogares que viven en casa propia ubicados en cantones con población con vulnerabilidad socioeconómica media, alta y muy alta al cambio climático.

6.3 Evaluación Externa

El Marco Soberano de Financiamiento para Vivienda Asequible y Resiliente contará con una Opinión de Segunda Parte (SPO, por sus siglas en inglés) por parte de un tercero independiente con experiencia en materia de finanzas sostenibles, que evaluará la coherencia de las categorías elegibles con los Principios de ICMA y LMA. Tanto el Marco como

la SPO serán publicados en el sitio web del Ministerio de Economía y Finanzas.³

Tanto el Fideicomiso de Administración de Recursos como cada Fideicomiso de Titularización tendrán un Auditor Independiente que emitirá un informe anual respecto del desempeño de cada fideicomiso. Dichos informes serán emitidos siguiendo las normas locales de auditoría vigentes y el Reglamento Operativo del Programa de Vivienda de Interés Social y Público.



³ <https://www.finanzas.gob.ec/>



7. Anexos

7.1 Metodología vulnerabilidad socioeconómica

En el marco de la implementación del Plan Nacional de Adaptación, el Ministerio del Ambiente y Energía aplicó una metodología en 2023 (con base en Fernández, et. al., 2015) para el análisis de vulnerabilidad socioeconómica local al cambio climático donde se incluyó indicadores para medir la sensibilidad y capacidad de adaptación.

El indicador compuesto engloba 31 variables que abarcan las dimensiones sociales, económicas y políticas. El objetivo de esta selección fue reflejar de manera representativa e integral los componentes clave que conforman la vulnerabilidad, centrándose en la sensibilidad y la capacidad de adaptación.

Para obtener la información necesaria, se utilizaron fuentes confiables y reconocidas. Los datos sobre población, empleo y vivienda se obtuvieron del Instituto Nacional de Estadística y Censos, lo que asegura su calidad y representatividad. La información sobre los grupos sociales



vulnerables se obtuvo del Ministerio de Inclusión Económica y Social, una fuente especializada en la temática. Los datos sobre servicios médicos y personal provienen del Registro Económico de Recursos y Actividades de Salud de 2019, lo que ofrece una visión actualizada de la situación en ese ámbito. Por último, la información sobre desastres se obtuvo

de la plataforma DESINVENTAR, una valiosa fuente de datos relacionados con eventos adversos. En cuanto a la capacidad institucional, se recurrió al Sistema de información de Proyecciones y Riesgo Climático, Medidas de Adaptación al Cambio Climático e Indicador de Vulnerabilidad del Ecuador (SPRACC).

Tabla 10: Variables que conforman el indicador de vulnerabilidad socioeconómica al cambio climático

Enfoque	#	Indicador	Relación	Fuente
Sensibilidad				
Demografía	1	Tasa de analfabetismo	+	INEC
	2	Densidad de la población	+	INEC
	3	Tasa de desempleo	+	INEC-ENEMDU
Grupos sociales vulnerables	4	Proporción de la población de 0 a 5 años	+	MIES
	5	Proporción de la población de 65 años o más	+	MIES
	6	Proporción de la población con discapacidad permanente	+	INEC
Capacidad adaptativa				
Infraestructura física	7	Proporción de hogares que reciben agua a través del sistema de tuberías	-	INEC
	8	Proporción de hogares con acceso a computadora	-	INEC
	9	Proporción de hogares con servicio de energía eléctrica	-	INEC
	10	Proporción de viviendas con servicio de recolección de basura	-	INEC



Enfoque	#	Indicador	Relación	Fuente
Capacidad económica	11	Proporción de hogares con servicio telefónico fijo	-	INEC
	12	Proporción de hogares con instalaciones sanitarias adecuadas	-	INEC
	13	Proporción de viviendas con espacio exclusivo para cocina	-	INEC
	14	Proporción de habitantes que se trasladan fuera de su ciudad o parroquia rural para trabajar	+	INEC
	15	Proporción de la población con acceso a internet	-	INEC
	16	Proporción de la población con acceso a telefonía móvil	-	INEC
	17	Distancia mínima a una ciudad grande	+	Calculado
	18	Ingresos medios de negocio	-	INEC-ENEMDU
	19	Consumo medio de energía (Kwh/año)	-	INEC-ENEMDU
	20	Proporción de la población que trabaja en su propio negocio	-	INEC-ENEMDU
	21	Proporción de la población que trabaja en la agricultura, la caza o pesca	+	INEC-ENEMDU
	22	Ingresos tributarios per cápita	-	INEC-ENEMDU



Enfoque	#	Indicador	Relación	Fuente
Capital humano	23	Número de servicio de urgencias	-	INEC-RAS
	24	Número total de médicos por cantón	-	INEC-RAS
	25	Promedio de años de escolaridad del jefe de hogar	-	INEC-ENEMDU
	26	Proporción de hogares que viven en casa propia	-	INEC
	27	Proporción de hogares encabezados por mujeres	+	INEC-ENEMDU
	28	Proporción de población bajo cobertura de seguridad social	-	INEC-ENEMDU
	29	Proporción de población con seguro médico privado	-	INEC-ENEMDU
	30	Proporción de población afectada por desastres	+	DESINVENTAR
Capacidad institucional	31	Índice de capacidad institucional (Condiciones habilitantes-SPRACC)	-	SPRACC

Fuente: Tomado del estudio de Fernández et al., 2015

El indicador compuesto de vulnerabilidad tiene el propósito de proporcionar una estimación simplificada al combinar múltiples variables relacionadas con la población que potencialmente estaría afectada por el cambio climático.

Agregando la vulnerabilidad socioeconómica que se encuentra en los rangos de vulnerabilidad media alta y muy alta se identificó que el 62 % de los 221 cantones se encuentra en este rango. El número de cantones que se encuentran en cada provincia es el siguiente:

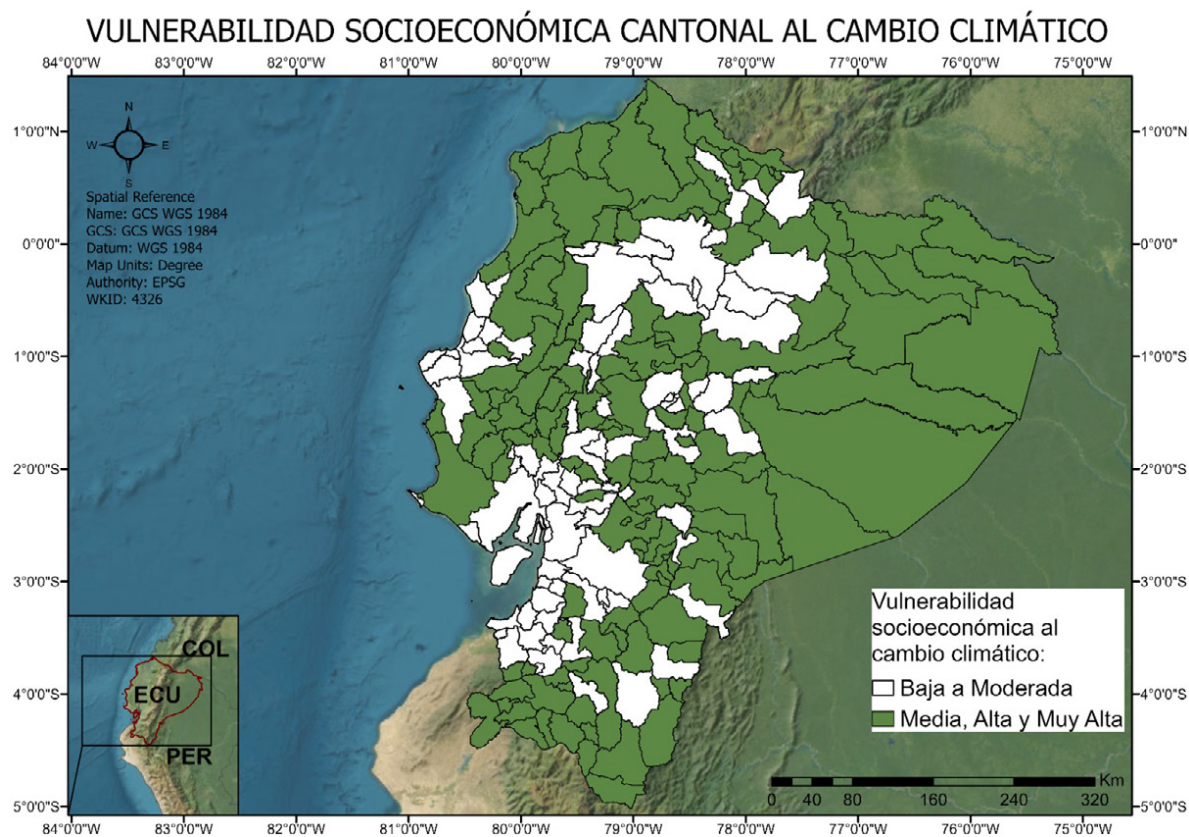
Tabla 11: Número de cantones por provincia que presentan vulnerabilidad socioeconómica media, alta y muy alta al cambio climático

Provincia	Número de Cantones identificados
AZUAY	9
BOLÍVAR	5
CAÑAR	6
CARCHI	5
CHIMBORAZO	8
COTOPAXI	6
EL ORO	4
ESMERALDAS	7
GUAYAS	11
IMBABURA	5
LOJA	15
LOS RÍOS	7
MANABÍ	12
MORONA SANTIAGO	10
NAPO	1
ORELLANA	4
PASTAZA	4
PICHINCHA	3
SANTA ELENA	2
SUCUMBÍOS	6
TUNGURAHUA	2
ZAMORA CHINCHIPE	7

Fuente: Elaborado por GGGI, basado en el estudio de Fernández *et al.*, 2015



Gráfico 6: Mapa a nivel cantonal de la vulnerabilidad socioeconómica media, alta y muy alta a los efectos del cambio climático



Fuente: Elaborado por GGGI, basado en el estudio de Fernández *et al.*, 2015

El contenido de este Marco fue elaborado por el Ministerio de Economía y Finanzas de Ecuador con la asistencia técnica del Instituto Global para el crecimiento Verde (GGGI, por sus siglas en inglés) y el apoyo financiero de Gran Ducado de Luxemburgo mediante el Global Trust Fund on Sustainable Finance Instruments.



THE GOVERNMENT
OF THE GRAND DUCHY OF LUXEMBOURG



GGGI

Global Trust Fund
on Sustainable Finance Instruments

