**BORRADOR**

**Ecuador**

**FINANCIAMIENTO DE VIVIENDA SOCIAL EN ECUADOR**

**(EC-U0001)**

**Reglamento Operativo**

**Borrador**

**Octubre 2018**

**INDICE**

[**I.** **Introducción** 3](#_Toc528941810)

[**II.** **Definiciones y Actores** 3](#_Toc528941811)

[**III.** **Responsabilidades para la Ejecución y Administración del Programa** 4](#_Toc528941812)

[**IV.** **Descripción General del Programa** 5](#_Toc528941813)

[**V.** **Uso de Recursos: Modalidades y Descripción de la Inversión** 5](#_Toc528941814)

[**6** **Condiciones de elegibilidad e información de las IFI** 8](#_Toc528941815)

[**7** **Características de la Cartera Sujeta a Financiación del Programa** 9](#_Toc528941816)

[8 **Supervisión, Control e Informes** 10](#_Toc528941817)

[**9** **Auditorías: Sistema de administración de riesgos ambientales y sociales (SARAS)** 11](#_Toc528941818)

[**10** **Modificaciones al Reglamento** 11](#_Toc528941819)

[**ANEXO 1. Lista de Exclusión** 12](#_Toc528941820)

[**ANEXO 2: Matriz de Indicadores** 13](#_Toc528941821)

[**ANEXO 3: Modelos de contrato** 14](#_Toc528941822)

# **Introducción**

* 1. El presente Reglamento Operativo de Programa (ROP) establece los términos y condiciones que normarán la ejecución del Programa de Financiamiento de la Vivienda Social, mediante la Emisión de un Bono Social con el respaldo de una Garantía del BID. Este financiamiento se efectuará de conformidad con el Contrato de Garantía No. /, celebrado entre el Gobierno de la República del Ecuador y el Banco Interamericano de Desarrollo (BID, “el Banco”).
  2. El ROP tendrá vigencia para todas las actividades realizadas para el uso de los recursos generados por la emisión del Bono Social. Las partes podrán acordar modificaciones al mismo, siempre que no contradigan el Contrato de Contra-Garantía vigente o las leyes y políticas exigibles a cada una de las instituciones.
  3. En caso de cualquier inconsistencia o discrepancia entre los términos del ROP y del Contrato de Contra-Garantía, prevalecerá el Contrato de Contra-Garantía. El presente ROP no podrá ser modificado sin el consentimiento previo y por escrito de un funcionario autorizado del BID. El ROP se mantendrá vigente mientras se mantenga vigente el Contrato de Garantía.

# **Definiciones y Actores**

Se aplicarán las siguientes definiciones:

AF: Administrador Fiduciario

FA Fideicomiso de Administración

FTC Fideicomisos de Titularización de Cartera

BID o Banco: Banco Interamericano de Desarrollo

GOE: Gobierno de Ecuador

IFIS: Instituciones Financieras Intermediarias

MEF: Ministerio de Economía y Finanzas

OE: Organismo Ejecutor del Programa

PROVIS: Programa para el Financiamiento de la Vivienda Social en Ecuador

Programa Programa para el Financiamiento de la Vivienda Social en Ecuador

ROP: Reglamento Operativo del Programa

SBS: Superintendencia de Bancos y Seguros

SEPS: Superintendencia de Economía Popular y Solidaria

SUBPRÉSTAMOS: Créditos hipotecarios VIP.

UCP: Unidad Coordinadora del Programa de Financiamiento de Vivienda Social (UCP)

VIP: Vivienda de Interés Público.

* 1. Además de los términos arriba definidos y de las definiciones que aparecen en el Contrato de Contra-Garantía, se aplicarán también al presente ROP las definiciones de este capítulo.
  2. El Ministerio de Economía y Finanzas (MEF) será el Prestatario y el Organismo Ejecutor (OE) del programa. El Contrato de Contra-Garantía y el ROP establecen las obligaciones del MEF como prestatario del BID, y como OE del programa, responsable de la emisión del Bono Social y responsable de la implementación y seguimiento del Fideicomiso de Administración, que canalizará los fondos obtenidos de la emisión del Bono Social. En el ROP también se detallan obligaciones fiduciarias del MEF derivadas del Contrato de Garantía.
  3. **El Fideicomiso de Administración (FA)** será creado por el OE para gestionar e invertir los recursos provenientes de la emisión del Bono Social. Dichos recursos serán transferidos por el Gobierno de Ecuador a la cuenta del FA en el Banco Central. El FA será un fideicomiso Mercantil de Titularización que podrá recibir el aporte en efectivo procedente de la emisión del Bono. El FA será administrado por una entidad fiduciaria pública o privada, en adelante Administrador Fiduciario (AF), de reconocida solvencia, capacidad, experiencia y conocimiento de manejo de líneas de financiamiento para el mercado de la vivienda, que será contratado por el OE, y que deberá contar con la no objeción del Banco. El fideicomiso se estructurará observando el Código Orgánico Monetario y Financiero, la Ley de Mercado de Valores y la legislación vigente aplicable y en particular las Resoluciones 045-2015-F, 046˗2015F, y sus reformas, de la Junta de Regulación de Política Monetaria y Financiera.
  4. **Fideicomisos de Titularización de Cartera (FTC).** Los FTC serán fideicomisos constituidos por las IFIS de los Sectores Financiero Privado y Popular y Solidario bajo el Programa de Financiamiento de la Vivienda Social en Ecuador (PROVIS) con la finalidad de adquirir y titularizar la cartera generada por las IFI que se integren al programa. Los recursos necesarios para la compra de la cartera de vivienda de interés público serán aportados por el FA a los FTC según la proporción establecida en la estructura financiera de cada titularización y a la normativa que para el efecto estuviere vigente.
  5. **Cartera de Portafolio (CP).** Se denomina cartera de portafolio a los portafolios de operaciones hipotecarias que hubieren sido otorgados a los beneficiarios finales con recursos del programa a través de las IFIS elegibles.

# **Responsabilidades para la Ejecución y Administración del Programa**

* 1. El Organismo Ejecutor del Programa (OE) es el MEF quien es además el emisor y colocador del Bono Social. El OE ejecutará el programa a través de la Unidad Coordinadora del Programa (UCP), misma que tendrá responsabilidades tanto para la emisión del Bono Social cuanto sobre el manejo de los recursos obtenidos por la colocación de dicho bono en el mercado.
  2. **Composición UCP.** La UCP estará compuesta al menos por: (i) un(a) Coordinador(a) General; y (ii) un(a) Coordinador(a) Administrativa; (iii) un experto legal; y (iv) un experto en manejo financiero. Estos expertos deberán estar formalmente nombrados y comunicados al Banco antes de la entrada en vigor de este ROP.
  3. **Funciones UCP I.** En relación con la emisión del Bono Social, la UCP será responsable de: (i) definir la hoja de ruta para la emisión del Bono Social, incluyendo el presupuesto detallado y origen de recursos; (ii) realizar la contratación y coordinar con el Banco de Inversión la estructuración (elaboración de cartas de compromiso, de la documentación legal y financiera necesaria, entre otros); (iii) coordinar con el equipo técnico del BID la estructura de la Garantía asociada a la emisión, y la documentación legal y financiera requerida de apoyo; (iv) preparar el *Roadshow* en coordinación con el Banco y el Banco de Inversión, y apoyar la relación con los inversionistas internacionales; (v) coordinar con el equipo legal y de crédito público del MEF y otras instancias del Gobierno en las materias que lo requieran; y (vi) coordinar con la empresa encargada de la validación social del Bono emitido (preparación de la documentación básica, recopilación de indicadores y sistema de reporte).
  4. **Funciones UCP II.** En relación con la administración de los recursos del programa, la UCP será responsable de: (i) constituir el Fideicomiso de Administración FA como receptor de los fondos del programa, a través de una cuenta en el Banco Central de la República del Ecuador; (ii) ordenar el aporte de recursos del FA en los FTC, que hubieren sido creados por las IFIS solicitantes, y previamente calificadas por la SBS y la SEPS; (iii) monitorear y reportar semestralmente al Banco la actividad del FA y de los FTC siguiendo lo establecido en el ROP; (iv) coordinar el seguimiento de los requerimientos de monitoreo y evaluación del programa; y (v) ordenar, recibir y presentar al Banco los estados financieros auditados de los Fideicomiso de Administración por parte de un auditor externo independiente, así como de los FTC debidamente preparados por su respectivos administradores fiduciarios y por los auditores externos de dichos fideicomisos .
  5. **Funciones IFIS.** Será responsabilidad de las IFIS elegibles la generación de las carteras hipotecarias del programa según el ROP, la creación de los FTC y el reporte de la información al FA según lo reflejado en los contratos correspondientes.

# **Descripción General del Programa**

* 1. El objetivo general del programa es contribuir a mitigar la ausencia de recursos financieros de largo plazo en el sector financiero del Ecuador y de esta manera permitir el acceso de un mayor número de familias a mecanismos de financiamiento habitacional formal a través de las IFIS al tiempo que contribuir a la reducción del déficit habitacional en Ecuador. El objetivo específico del programa es aumentar la disponibilidad de recursos para créditos VIP destinado a familias con reducida o mediana capacidad de pago, mediante la provisión de soluciones de crédito hipotecario VIP.

# **Uso de Recursos: Modalidades y Descripción de la Inversión**

* 1. **Periodo de desembolso.** Los recursos obtenidos con la emisión del Bono serán comprometidos y desembolsados en un plazo máximo de 60 meses a partir de la vigencia de la emisión del Bono.
  2. **Plan de Colocaciones.** Este plan será elaborado por la UCP y definirá el monto total destinado a cada mecanismo disponible cada año por tipo de institución. Para cada mecanismo, el plan definirá también la colocación para cada institución participante. Para la elaboración del Plan de Colocaciones la UCP se basará en las demandas de las IFIS beneficiarias del programa, así como en la estrategia de política pública definida con el MEF.
  3. **Inversiones del FA.** Los recursos no desembolsados por el FA que permanezcan en el FA podrán ser invertidos en valores de corto plazo con una calificación de, como mínimo, AAA Local por dos agencias de riesgo de reconocido prestigio. Estas operaciones tendrán una subcuenta específica a nombre del FA en el Banco Central del Ecuador.
  4. **Debida diligencia de la Cartera hipotecaria VIP.** La cartera generada por la IFI no requerirá aprobación previa por parte del AF para su originación. Sin embrago, previa su compra el AF del FA y la UCP podrán realizar un seguimiento y evaluación del portafolio, en la ocasión, forma y lugar en que lo consideren conveniente.
  5. **Mecanismos de inversión.** Los recursos del programa se colocarán a través de dos mecanismos: (i) redescuento de cartera hipotecaria; y (ii) inversión en carteras hipotecarias de las IFIS.

1. **Redescuento de cartera por parte de la IFI ante FA** 
   1. En esta modalidad la IFI podrá obtener crédito del FA (Redescuento) con garantía de la cartera de Créditos Hipotecarios VIP que la IFI hubiere generado.
   2. El FA se reservará además el derecho de revisar cada operación de crédito para constatar su idoneidad y el cumplimiento de las especificaciones VIP pertinentes a cada segmento.
   3. **Contrato de Redescuento.** El Contrato de Redescuento será un instrumento estandarizado emitido por la UCP para uso del FA y todas las IFIS participantes. El contrato de redescuento establecerá; (i) el monto de desembolso que la IFI podrá recibir por cada operación de crédito que sea redescontada, según el segmento especifico de crédito VIP que la IFI hubiere otorgado a los beneficiarios finales; (ii) la tasa de interés que el FA aplicará para cada operación de crédito VIP que sea redescontada.
   4. **Garantías.** Las IFIS otorgarán al FA, en garantía, el mismo portafolio de cartera que se redescuenta. Todo el portafolio deberá contar con las autorizaciones expresas de cesión de la operación por parte del beneficiario final del crédito VIP en favor del FA. Las IFIS cederán en favor del FA la garantía hipotecaria que respalda cada operación de crédito que se redescuente.
   5. **Administración de Cartera.** La operación, gestión y cobranza del Portafolio de la cartera redescontada seguirá siendo responsabilidad de la IFI, misma que deberá contar con un sistema informático suficiente para permitir el monitoreo en tiempo real del *estatus* de cada operación de crédito redescontada, así como garantizar el respaldo documentario de cada operación durante toda su vida.
   6. **Recurso Financiero.** En garantía de una adecuada gestión de originación, operación y cobranza de la cartera redescontada, para cada contrato de redescuento las IFIS deberá constituir un Recurso Financiero equivalente al XXX% del valor del contrato. Este Recurso se constituirá mediante el aporte de la IFI a una cuenta específica a favor del FA en dicha IFI del GGG% de cada operación parcial de redescuento, hasta alcanzar el valor del Recurso establecido en el contrato entre la IFI y el FA
   7. El FA podrá, en el evento de que una operación de crédito redescontada supere el límite de mora establecido en el contrato de redescuento formado entre las partes, devolver la operación de crédito a la IFI con cargo al Recurso Financiero constituido. En el evento de que dicho Recurso Financiero se hubiere extinguido, el FA solicitará a la IFI volver a constituir a su costo el Recurso Financiero por el mismo valor inicial, petición que se hará mediante comunicación escrita con copia el Ente Regulador de la IFI.
   8. **Cupos**. En ningún caso el total de operaciones de redescuento acumulado asignado a una misma IFI podrá superar el 15% de su Patrimonio Técnico disponible.
2. **Mecanismo de Inversión del FA en Carteras Hipotecarias de las IFI**
   1. El FA otorgará financiamiento a las IFI con recursos del programa a través de invertir en la compra de títulos derivados de la titularización de la cartera originada por la IFI.
   2. **Contrato de inversión entre el FA y las IFIS.** El FA deberá celebrar con las IFIS un contrato inversión donde constarán las obligaciones de las partes y la aceptación expresa de las IFI de las cláusulas de los respectivos Fideicomisos de Titularización (FTC) cuyos textos borrador se incluyen y forman parte de este Reglamento (Anexo III).
   3. **Constitución FTC.** Los FTC serán constituido por las IFIS y dispondrá de un AF del FTC. Varias IFIS podrán constituir un mismo FTC. Los FTC utilizarán Contratos de Fideicomisos de Titularización estándar que les serán proporcionados por la UCP al momento de consideras elegibles para el Programa. El AF del FTC deberá ser una entidad pública, privada o mixta de reconocida solvencia y experiencia en el sector de las viviendas y en el manejo de esquemas de titulización.
   4. **Obligaciones del Agente Fiduciario (AF) del FTC.** Entre otras obligaciones el AF del FTC tendrá la obligación de: (i) monitorear en forma constante el desempeño financiero de las IFI que han recibido recursos del programa, así como de la cartera aportada al FTC; (ii) llevar a cabo la operativa del FTC, incluyendo el registro y los pagos; (iii) suspender el acceso a fondos de las IFIS que incumplan este ROP; (iv) reportar debidamente al AF del FA.
   5. **Contrato entre el FTC y las IFIS.** Este contrato estipulará, entre otros, la obligación de las IFIS para que, al vencimiento de los plazos de amortización por capital o intereses, hagan sus pagos consignando en la cuenta de ahorros o corriente habilitada por la AF de los FTC para el manejo de los recursos del fondo; así como las reglas de funcionamiento y de pago de las obligaciones del FTC hacia las IFIS, tal y como se describe en el punto siguiente.
   6. **Funcionamiento del mecanismo.** El FA invertirá en el FTC un monto definido para cada institución participante en el Plan de Colocaciones del FA y establecerá un monto de acumulación objetivo de cartera hipotecaria VIP. Para las IFIS que trabajen en modalidad de inversión se distinguirán dos etapas:
3. Etapa de Acumulación. La IFIS ceden al FTC el portafolio de créditos hipotecarios VIP en los términos y condiciones establecidos en el Contrato de Inversión. Durante esta etapa la cartera que sea cedida de la IFI al FTC será pagada en dos partes: (i) un AAA% en efectivo proveniente de los fondos inversión por el FA en el FTC; y (ii) el resto mediante un pagaré que devengará una tasa de interés del CCC %, sin plazo de vencimiento.
4. Etapa de Inversión o Titularización. Esta etapa se iniciará tan pronto el FTC complete el monto de acumulación objetivo. En esta etapa se realiza la titularización de la cartera cedida por la IFI a través de las siguientes Clases de Títulos: (i) un Título Senior Clase A; (ii) un Título Subordinado Clase B; y (iii) un título Subordinado Clase C.
5. El FA, a cambio de todas las inversiones directas que realice para la compra de la cartera procedente de la IFI recibirá los Títulos Subordinados Clase C.
6. Las IFIS en pago de los saldos que quedaren luego de vender cartera al FTC, recibirán el Titulo Senior Clase A, y el titulo subordinado Clase B.
7. La proporción de Subordinación de los títulos, el plazo y el rendimiento de cada clase serán determinados por el OE, Cuadro 1.
   1. **Restricciones.** Las siguientes restricciones aplican:
8. Una misma IFI no podrá tener más de un FTC en fase de acumulación.
9. En ningún caso el cupo asignado a una misma IFI podrá superar el 15% de su Patrimonio Técnico disponible.
   1. **Requerimientos de información.** Las IFIS podrán solicitar al FA y a los FTC el desembolso de los recursos una vez que presenten información de la hipoteca o hipotecas constituidas siguiendo el Contrato de Inversión. En el mecanismo de Redescuento el AF del FA podrá desembolsar los recursos a las IFIS para operaciones individuales o para grupos de operaciones.
   2. **Administración de Cartera.** Sin perjuicio de vender cartera hipotecaria a los FTC, la IFI seguirá siendo responsable de la gestión de operación, administración y cobro de las carteras para lo cual firmará con el FTC, un contrato como administrador de cartera. Las estipulaciones de este contrato fijarán las obligaciones de las IFI respecto a esta administración, la remuneración por su ejecución, y las penalidades por incumplimiento o mala gestión.
   3. **Venta de Cartera de las IFIS al FTC.** La venta de cartera por parte de las IFIS a los FTC implica la cesión total por parte de la IFI de las garantías hipotecarias y los derechos sobre dicha cartera incluyendo intereses, comisiones y otros ingresos. La IFI garantiza la existencia y exigibilidad de los créditos que se ceden, así como la solvencia de los deudores cedidos.
   4. **Cupos para operaciones de Inversión por IFI.** Dado que el objeto de este programa es alcanzar la mayor cobertura geográfica posible y llegar al mayor número de núcleos familiares de país, se ha determinado el siguiente Plan de Cupos:
10. Las instituciones financieras que tienen cobertura nacional podrán recibir cupos de inversión, vía FTC exclusivamente, de US$XXX MM por cada parroquia urbana y de YY MM por cada parroquia rural en la que tengan presencia física (agencia o sucursal).
11. Las IFIS que tengan presencia sólo en una provincia o Cantón podrán recibir cupos de inversión de XXX MM.

# **Condiciones de elegibilidad e información de las IFI**

* 1. **IFI elegibles.** Para ser elegibles para intermediar recursos bajo el programa, las IFI deberán ser declaradas como elegibles por parte de su Ente Rector correspondiente; deberán además poseer calificaciones emitidas por las Calificadoras de Riesgo autorizadas por los organismos de control (SB y SEPS) y publicadas por ellas, superiores a BBB. En caso de que la IFI pierda su calificación y ésta se sitúe debajo de la categoría BBB, automáticamente pierde el derecho a intermediar más recursos del programa y el UCP podrá determinar que la cartera adquirida de dicha IFI, si se encuentra en Fase de Acumulación, sea devuelta a la IFI afectada. Esta estipulación constara en el contrato respectivo a formarse entre la UCP y cada IFIS. Adicionalmente, para que las instituciones intermediarias financieras puedan mantenerse como IFIS bajo el Programa deberán cumplir con todas las evaluaciones y los parámetros establecidos en las normas que rigen el mismo.
  2. **Obligaciones de Información de las IFIS.** Las IFI seguirán siendo responsables de la administración de las carteras, tienen la obligación de mantener un adecuado sistema de información de los registros contables y de la cartera de créditos hipotecarios para vivienda, generada y trasladada al FA o la los FTC con los recursos de la línea de inversión. También deberán proporcionar la información que requiera la UCP del MEF o el AF del FA o de los FTC. En caso de incumplimiento, se suspenderán los desembolsos en forma temporal o definitiva. Adicionalmente la IFI deberá proporcionar toda la información que la UCP razonablemente le solicite en relación con el proyecto y su propia situación financiera. Asimismo, la UCP y el BID tendrán el derecho de examinar la documentación detallada de la cartera financiada con los recursos del programa. Las IFI tienen la obligación de presentar al Fiduciario informes mensuales respecto a la cartera traslada al FA o a los FTC incluyendo la condición de pago de estos dentro de los primeros cinco días útiles de cada mes.

# **Características de la Cartera Sujeta a Financiación del Programa**

* 1. **Créditos VIP.** El Programa únicamente financiará Créditos VIP. Los Créditos VIP son los subpréstamos que realizarán las IFIS elegibles por el programa. Estos créditos cumplirán las condiciones que se establecen a continuación.
  2. **Tipologías de crédito**. Los Créditos VIP podrán ser de dos tipos: (i) cartera de créditos hipotecarios VIP1 destinada a vivienda única y nuevas con valor menor a US$90.000 y mayor a US$XXXX; (ii) cartera de créditos hipotecarios VIP2 destinada a vivienda única y nueva con valor menor a US$XXXXXX.
  3. Las hipotecas de los subpréstamos financiados con recursos del programa deberán formalizarse en escritura pública y quedarán prendadas en favor de la IFI acreedora con mención específica al programa.
  4. Los créditos hipotecarios VIP que se otorguen a las familias podrán incluir los gastos relacionados al crédito, tales como: gastos administrativos, seguros, tasación, constitución de la garantía, que deberán estar incluidos dentro de los montos máximos permitidos. El valor de la vivienda a financiar se determinará por una tasación independiente por peritos evaluadores profesionales debidamente registrados y calificados por las superintendencias respectivas.
  5. Para los créditos hipotecarios VIP las familias que participan de estos financiamientos podrán recibir del Estado subsidios adicionales que mejoren su capacidad de acceso a estos instrumentos (Copago y Bono Habitacional). Estos subsidios serán otorgados a las familias directamente por parte del Programa Casa para Todos o por el MIDUVI de acuerdo con las condiciones socioeconómicas del núcleo familiar.
  6. Todas las familias que reciban financiamiento habitacional de las IFI participantes en los programas deberán presentar una Declaración Jurada de no poseer otra vivienda o inmueble edificado a nombre del prestatario final, su cónyuge o conviviente en ninguna parte del territorio nacional. Sin perjuicio de ello, la IFI, deberá verificarlo en los registros públicos.
  7. Los Contratos de Crédito Hipotecario VIP que utilicen las IFI se ceñirán a formatos estándar que para el efecto les serán entregados por el AF. El propósito de esta estandarización es el de facilitar a titularización de los portafolios de cartera que las IFIS transfieran al FA o a los FTC. Los formatos tipo de estos contratos se anexan a este Reglamento (Anexo III)
  8. El plazo, cuotas de entrada tasas de interés de los créditos hipotecarios VIP serán las del Cuadro 2 siguiente:

|  |  |
| --- | --- |
| **Cuadro 2. Características créditos VIP** | |
| Cuota de entrada | X% |
| Plazo MINIMO | 20 años |
| Tasa máxima final vivienda VIP1. | X% |
| Tasa máxima final vivienda VIP2. | X% |

# **Supervisión, Control e Informes**

* 1. El Banco de acuerdo previo con la UCP, podrá inspeccionar el estado de ejecución del programa cuando lo estime conveniente, y concertar reuniones con la UCP para evaluar el funcionamiento del mismo.
  2. **Informes semestrales de progreso.** La UCP reportará al Banco, a través de Informes Semestrales de Progreso, la evolución del programa, con información detallada de las colocaciones por IFI y del estado de los distintos FTC. Estos informes ser presentados al Banco durante la vigencia de la Garantía dentro de los sesenta (60) días siguientes a la finalización del año (agosto y febrero). Estos informes deberán contener, como mínimo, los siguientes elementos: (i) el informe anual de auditoría del uso de los fondos de conformidad con los principios del bono social; (ii) descripción detallada del estado de ejecución de las Operaciones Elegibles financiadas (montos comprometidos y desembolsados, así como montos de las recuperaciones y condiciones de la Cartera); (iii) los problemas identificados y sugerencias para mejorar la ejecución del Programa; y (iv) los productos y resultados establecidos en la Matriz de Resultados del Programa.
  3. **Evaluación de medio término.** La UCP se compromete a que se realice una evaluación de medio término a los treinta (30) meses de entrada en vigencia del Contrato de Contragarantía, o cuando se haya desembolsado el cincuenta por ciento (50%) de los recursos del financiamiento, lo que ocurra primero, que deberá considerar entre otros, los siguientes aspectos:

1. Evaluación de las operaciones elegibles financiadas, su estado de ejecución y situación de la cartera del programa y,
2. Problemas confrontados y las recomendaciones que sean necesarias, con el fin de asegurar el cumplimiento de los objetivos del programa.
   1. **Informe Final.** La UCP presentará al Banco un informe de evaluación final, dentro de los seis meses transcurridos desde el final del período de desembolso, con la información relevante para evaluar el cumplimiento de los objetivos del programa. El informe final deberá presentarse al Banco dentro de los sesenta (60) días siguientes a la finalización del Plazo de Utilización de la Garantía. Este informe contendrá, como mínimo los elementos siguientes: (i) el detalle de los usos de los recursos del Fideicomiso de Administración durante la vigencia del Contrato de Garantía; (ii) los indicadores de productos y resultados contemplados en la Matriz de Indicadores del Programa.
   2. **Auditoría Financiera.** La auditoría financiera del proyecto se realizará anualmente por un auditor externo aceptable para el BID, siguiendo las normas de auditoría vigentes del Banco.
   3. **Reuniones de Seguimiento.** Reuniones anuales de seguimiento. El Organismo Ejecutor y el Banco acuerdan llevar a cabo una reunión anual de seguimiento, en las cuales se discutirán, entre otros: (i) el avance de las actividades del Programa; (ii) los informes anuales de progreso; y (iii) cualquier incidencia relevante.
   4. Adicionalmente, la UCP presentará informes financieros sobre la cuenta del programa, dictaminados por una firma auditora elegible para el Banco, durante el período de 7 (siete) años posteriores a la fecha del último desembolso del financiamiento del Banco.

# **Sistema de administración de riesgos ambientales y sociales (SARAS)**

* 1. Con el fin de cumplir con los requisitos de las Políticas de Salvaguardias Ambientales y Sociales del Banco, el OE cumplirá a plena satisfacción del Banco con los términos contractuales y condiciones siguientes que constituyen el SARAS.
  2. Sólo serán elegibles de financiamiento con recursos del programa créditos hipotecarios:
     1. que cumplen con los criterios de elegibilidad definidos en este ROP.
     2. que cumplen con la lista de exclusión del programa (ver Anexo I).
     3. que cumplen con todas las leyes y normas nacionales y municipales aplicables
  3. El OE presentara - dentro de su reporte anual del programa - una sección sobre el desempeño ambiental y social del mismo. Este reporte incluirá el reporte anual del bono y cualquier información relevante como, por ejemplo: riesgo particular identificado, cambio regulatorio relevante etc.
  4. El BID supervisará la aplicación del SARAS para proyectos financiados con el uso de recursos del bono social, según sea necesario por un especialista del BID o un consultor externo contratado por el BID. Para este fin, el OE proveerá y facilitará acceso al BID a toda la documentación relevante, personal y proyectos. El OE será responsable de asignar un coordinador para responder al Banco sobre temas socioambientales.
  5. Si fuera necesario, el BID y el OE acordarán acciones o medidas correctivas necesarias para solventar impactos y riesgos adversos y/o para mejorar su gestión.

# **Modificaciones al Reglamento**

* 1. La UCP podrá sugerir modificaciones al presente Reglamento para adaptarlo a nuevas circunstancias o condiciones que pudieran presentarse en el transcurso de su ejecución. Cualquier modificación a este Reglamento se hará conforme a las normas y procedimientos del Banco y entrará en vigor una vez que el BID exprese su no˗objeción.

# **ANEXO 1. Lista de Exclusión**

No se podrá financiar ‒con recursos del programa‒ créditos hipotecarios relacionados a viviendas:

1. Que no cumplen con los criterios de elegibilidad incluidos en el ROP.
2. Que no cumplen con la normativa local.
3. Ubicadas en áreas donde las actividades de uso del suelo anteriores podrían resultar en riesgos ambientales localizados, como por ejemplo rellenos sanitarios abandonados o áreas de desechos, centros de producción industrial, etc.
4. Ubicadas en terrenos que presenten riesgos significativos de peligro a la salud humana, tales como contaminación de suelo o aguas subterráneas o con presencia de gases/materiales peligrosos.
5. Viviendas ubicadas en áreas de relevancia ambiental: (i) en áreas protegidas (ii) y áreas designadas de alto valor para la conservación biológica (*High Value Conservation Area*: HVCA), (2) sitios Ramsar, (3) áreas designadas por La Alianza para Extinción Zero, y (4) Áreas Importantes para la Conservación de Aves (AICAS) – un mapa detallado de estas zonas será incluido en el ROP.
6. Viviendas ubicadas en áreas donde se tenga la influencia de actividades de alto riesgo ambiental (por ejemplo, almacenamiento de materiales peligrosas, alto potencial de explosiones o incendios, emisiones gaseosas, etc.).
7. Ubicadas en áreas donde existan demandas legales sobre los terrenos adquiridos o estén en litigio o existan demandas de grupos sociales que perciban derechos sobre la titularidad de los terrenos.
8. Ubicadas en áreas donde existan demandas por Pueblos Indígenas.

# **ANEXO 2: Matriz de Indicadores (En preparación).**

# **ANEXO 3: Modelos de contrato**