

## ABSTRACTO DE COOPERACIÓN TÉCNICA

### I. Información Básica del Proyecto

▪ País/Región:	ECUADOR/CAN
▪ Nombre de la CT:	Mecanismo para el financiamiento sostenible de la Vivienda Social en el Ecuador
▪ Número de CT:	EC-T1387
▪ Jefe de Equipo/Miembros:	Uribe, Beatriz (CSD/HUD), Jefa de Equipo; Prats Cabrera, Joan Oriol (IFD/CMF), Jefe de Equipo Alterno; Gonzalez Herrera, Beatriz (CSD/HUD); Zambrano-Barragan, Patricio (CSD/HUD); Donovan, Michael (CSD/HUD); Avila, Francy Dianela (CSD/HUD); Aguilar, Maria Alejandra (CSD/HUD); Lugo, Gloria (IFD/CMF); y Gomez Reino, Juan Luis (IFD/FMM).
▪ Taxonomía:	Apoyo a Cliente
▪ Número y nombre de la operación que apoyará la CT:	N/A
▪ Fecha del Abstracto de CT:	27 Mar 2018
▪ Beneficiario:	Gobierno del Ecuador, Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (MIDUVI)
▪ Agencia Ejecutora:	Banco Interamericano de Desarrollo
▪ Financiamiento solicitado del BID:	\$ 750,000.00
▪ Contrapartida Local:	\$ 0.00
▪ Periodo de Desembolso:	18 meses
▪ Tipos de consultores:	Consultores Individuales y Firmas Consultores
▪ Unidad Responsable de Preparación:	Vivienda y Desarrollo Urbano
▪ Unidad Responsable de Desembolso:	Oficina de País en Ecuador (CAN/CEC)
▪ CT incluida en la Estrategia de País (s/n):	No
▪ CT incluida en CPD (s/n):	No
▪ Alineación a la Actualización de la Estrategia Institucional 2010-2020:	Inclusión social e igualdad; Igualdad de género y diversidad

### II. Objetivos y Justificación de la CT

- 2.1 El objetivo de la presente Cooperación Técnica (CT) es apoyar al Gobierno de Ecuador a diseñar un modelo de Facilidad Financiera Especializada (FFE) para realizar una primera colocación internacional de un Bono Social destinado al financiamiento de viviendas de interés social en el marco del Programa Nacional Casa para Todos (CPT). Este modelo deberá contar con los instrumentos y mecanismos que garanticen, además de un financiamiento sostenible para el sector de la construcción de vivienda social, una gestión profesionalizada e independiente de los recursos, armonizada con la política pública nacional y que opere de forma autónoma del ciclo político y presupuestario del país. El programa CPT busca reducir el déficit habitacional y mejorar la calidad en el entorno de las poblaciones más pobres del país, así mismo, este constituye una estrategia multisectorial que prioriza la generación de soluciones sostenibles e inclusivas, la equidad de género, la accesibilidad universal para personas en condición de discapacidad y el acompañamiento social a los beneficiarios. CPT plantea: (i) una reingeniería al sistema de subsidios y de acceso a crédito en función de los niveles de ingreso de los hogares y de acuerdo con su ubicación territorial; (ii) una gestión directa del gobierno para generar y habilitar suelo urbanizable; y (iii) el estímulo a la participación del sector privado en la provisión de soluciones habitacionales. La meta de CPT es la construcción y entrega de 320 mil soluciones habitacionales, 191 mil de las cuales serán entregadas de manera gratuita a hogares en extrema pobreza o en

condiciones de vulnerabilidad. El 60% de los hogares beneficiarios de CPT estarían ubicados en zonas rurales.

- 2.2 Una de las respuestas del Gobierno de Ecuador al desafío del crecimiento económico, empleo y equidad es el Plan Toda una Vida 2017-2021, del cual Casa para Todos (CPT) es uno de sus pilares. Para cumplir con las metas previstas en CPT y contribuir de una manera decisiva a la reducción del déficit de vivienda de la población más vulnerable, el Gobierno de Ecuador estima necesaria una inversión cercana a los US\$6.500 millones. En el entorno fiscal actual, el Gobierno de Ecuador se ha acercado al Banco en busca de financiamiento que reduzca el peso potencial de este emblemático programa sobre las finanzas públicas. En el diálogo que el Banco mantiene con el país, las autoridades han manifestado su interés de incluir dentro de la programación 2018-2019 una operación para financiar vivienda de interés social con garantía soberana en el marco del CPT de hasta US\$300 millones. Con esta operación el Gobierno de Ecuador tiene como objetivos: (i) propiciar la participación del sector de la construcción en viviendas de interés social y favorecer la reactivación de la economía; (ii) diseñar un modelo de financiamiento habitacional que acelere la inversión social vía la colocación en el exterior, a través de una Facilidad Financiera Especializada (FFE), de un Bono Social que le permita al país obtener el financiamiento de largo plazo requerido para el CPT; y (iii) respaldar una primera emisión internacional de dicho Bono, que le permita reducir el riesgo país y acceder a tasas de colocación y plazos más favorables que los vigentes.
- 2.3 El déficit habitacional en el Ecuador afecta a la mitad de los hogares (41% en áreas urbanas y 66% en áreas rurales). El 10% del déficit urbano (244.251 hogares en 2010) es cuantitativo, mientras que el 31% (757.178 hogares en 2010) es cualitativo. El diagnóstico recientemente elaborado por el BID, ha identificado un desbalance significativo en el mercado habitacional que se caracteriza por una creciente formación de hogares (105 mil por año entre 2010 y 2016) cuya demanda no ha sido satisfecha por el sector constructor, el cual, en promedio, habilitó entre 60 mil a 76 mil unidades año dentro del mismo período. Los bajos niveles de oferta también presentan un desbalance con respecto a las viviendas adquiridas con crédito hipotecario o con subsidios del gobierno. Estimaciones del BID muestran que el 77,5% de los hogares que adquirieron una vivienda en el 2014 lo hicieron con recursos propios.

### III. Descripción de las Actividades y Resultados

- 3.2 **Componente I: Componente 1. Gobernanza para el Financiamiento de la Vivienda de Interés Social en el Ecuador.** Este componente tiene como objetivo definir la estructura institucional y el marco legal bajo el cual operará el esquema de financiamiento para la construcción de la vivienda de interés social.
- 3.3 **Componente II: Componente 2. Estructuración Financiera de un Bono Social.** El objetivo del componente es construir el andamiaje económico, financiero y legal, creíble para los mercados y que permita captar recursos de inversionistas internacionales para el financiamiento del sector de vivienda de interés social en el país.

### IV. Presupuesto

Presupuesto Indicativo

Actividad/Componente	BID/Financiamiento por Fondo	Contrapartida Local	Financiamiento Total
Componente 1. Gobernanza para el Financiamiento de la Vivienda de Interés Social en el Ecuador.	\$ 150,000.00	\$ 0.00	\$ 150,000.00
Componente 2. Estructuración Financiera de un Bono Social.	\$ 600,000.00	\$ 0.00	\$ 600,000.00
Total	\$750,000.00	\$0.00	\$750,000.00

## **V. Agencia Ejecutora y Estructura de Ejecución**

- 5.1 La CT será ejecutada por el Banco, de acuerdo con la solicitud del Gobierno de Ecuador. El Banco, a través de División de Desarrollo Urbano y Vivienda (CSD/HUD) y la Oficina de País en Banco en Ecuador administrarán y supervisarán la ejecución de esta CT.
- 5.2 Las razones para ello se justifican en que el Banco podrá aportar el conocimiento y la experiencia que el ejecutor está buscando. Asimismo, el ejecutor reconoce que ejecutar desde el Banco otorgará mayor independencia a esta iniciativa del Gobierno de Ecuador y facilitará la articulación entre los actores que intervendrán en la misma.

## **VI. Riesgos Importantes**

- 6.1 El riesgo más importante identificado es la posible validación por parte del Gobierno de Ecuador del Bono Social Estructurado. El Banco realizará todos los esfuerzos para agilizar el procesamiento de la CT y mantendrá un diálogo permanente con las autoridades del Gobierno de Ecuador en el que enfatizará las bondades de lo propuesto, dado el entorno fiscal actual y las necesidades del Programa CPT para avanzar en la estructuración del Bono Social. La alta prioridad que le ha dado el Gobierno de Ecuador al programa CPT es un factor decisivo para mitigar el riesgo señalado.

## **VII. Salvaguardias Ambientales**

- 7.1 La clasificación ESG para esta operación es "indefinida".