



Bono social para financiamiento de vivienda en Ecuador ([EC-U0001](#))

Restricciones de financiamiento

Problemática. El déficit habitacional afecta a casi la mitad de los hogares en Ecuador: 67% en zonas rurales y el 38% en zonas urbanas. Se estima que el déficit aumenta a una tasa de 40.000 hogares por añoⁱ. Las causas principales del déficit habitacional son: (i) la limitada capacidad de ahorro de la población; y (ii) la ausencia de préstamos hipotecarios a tasas asequibles ofrecidos por el sistema financiero para una gran parte de la población.

Esfuerzos de política pública. El Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (MIDUVI) ha estructurado la política de vivienda del país a través del programa [Casa para Todos](#). En el marco de este programa se apoya el acceso a vivienda inferior a US\$70.000 vivienda para hogares que hacen parte del mercado formal de empleo y que son sujetos de crédito para adquisición de una primera y nueva vivienda, denominada Vivienda de Interés Público (VIP)ⁱⁱ. El fondeo ha sido provisto tanto por el Banco Central del Ecuador (BCE) como por el Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (BIESS).

Análisis de las iniciativas vigentes. La aprobación en agosto de 2018 de la Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo y Estabilidad y Equilibrio Fiscal restringió el uso de los excedentes de liquidez del BCE para financiar VIP. En cuanto al BIESS, su oferta de financiamiento comenzó a contraerse fuertemente en tanto sus recursos están ya invertidos y las nuevas colocaciones dependen del vencimiento de los créditos, puesto que no se esperan excedentes fruto de nuevas aportaciones de sus afiliados que respalden nuevas colocaciones. Esta situación hacia muy relevante la necesidad de encontrar un mecanismo adicional para apoyar el financiamiento de vivienda asequible en Ecuador.

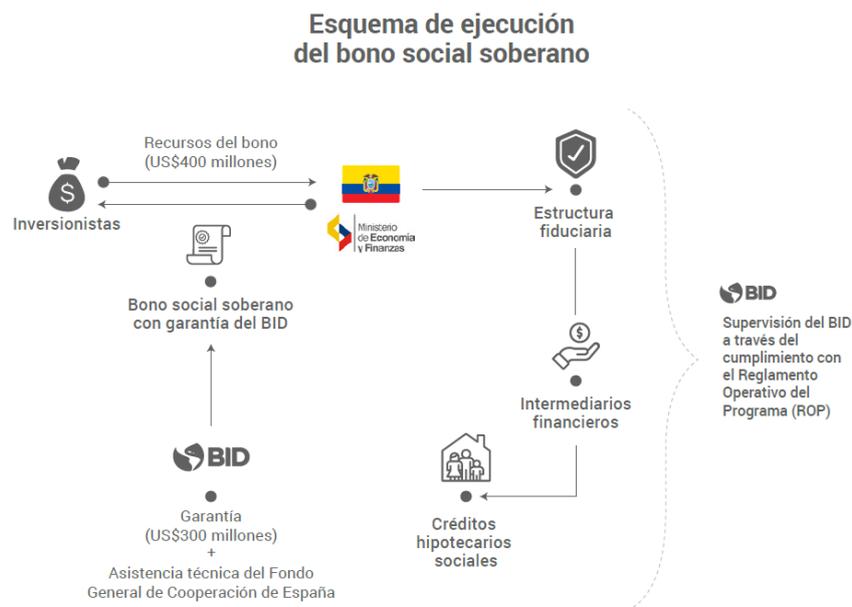
Solución financiera BID

Propuesta BID. Garantizar la emisión del primer bono social de la República del Ecuador. Este bono constituye también el primer bono social soberano del mundo.

Objetivo. Atraer inversores internacionales y reducir el coste de financiamiento, gracias a una garantía por parte de una entidad supranacional con calificación de crédito AAA.

Uso de los fondos. Los recursos de los bonos están destinados a impulsar el programa gubernamental “Casa para Todos”, con el objetivo de diversificar las fuentes de recursos para el financiamiento del acceso a la vivienda asequible y digna, y así reducir el déficit habitacional en el país. De esta manera, los recursos sirven para que, a través del sistema financiero ecuatoriano, y mediante un esquema de titularización, se entreguen préstamos hipotecarios a una tasa de interés preferencial del 4,99%. Bajo este mecanismo, se podrá generar una oferta de estos créditos por alrededor de US\$1.350 millones, en favor de alrededor de 24.000 hogares de ingresos medios y bajos.

Estructuración. El Banco otorga por primera vez una garantía parcial de crédito a la emisión de un bono soberano, bajo la estructura descrita a continuación.



A continuación de muestran los términos de la garantía emitida por el Banco:

Calificación del garante	Fitch AAA / S&P AAA / Moody's Aaa
Cobertura	US\$300 millones
Cobertura del riesgo	Incumplimiento de una obligación financiera soberana para el pago de intereses programados y montos de pago de principal adeudados según las condiciones del bono en cada fecha de pago programada.
Ley que rige	Estado de Nueva York

Movilización de recursos

Mercado de capitales. La garantía del Banco apalancó una colocación de US\$ 400 millones en el mercado internacional. A continuación, se muestra un resumen de los términos de los bonos sociales soberanos.

Emisor	República de Ecuador
Monto	US\$400 millones
Garantía parcial BID	US\$300 millones
Moneda	Dólares americanos
Plazo	15 años
Uso de los fondos	Hipotecas sociales elegibles que cumplen con los requisitos del programa público Casa para Todos
Revisor independiente del marco de bonos sociales soberanos	Vigeo Eiris – Emisión en cumplimiento con los Principios de Bonos Sociales ICMA
Informe de impacto Social	Anual
Registro	Luxemburgo

Contribución a los ODS. El Bono Social Soberano Para Vivienda Asequible y Digna de Ecuador está en conformidad con cuatro de los 17 Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS).



Cooperación técnica. El programa se beneficia de recursos de cooperación técnica no reembolsable del Fondo General de Cooperación de España.

ⁱ Según datos del Ministerio de Economía y Finanzas de Ecuador (2017).

ⁱⁱ Cabe mencionar que los umbrales que establecen el costo máximo para cada tipo de vivienda son definidos por las políticas de vivienda liderada por el país. Esta política además considera dentro de la VIP un segmento con unidades con un precio de venta entre US\$20.000 y US\$40.000 para los que el Estado dispone de instrumentos de política adicionales entre los que se encuentra un subsidio a la cuota de entrada de hasta US\$6.000, así como mecanismos de copago para la adquisición de la vivienda o el arrendamiento con opción de compra.