

**DISEÑO DEL PROGRAMA DE APOYO AL FINANCIAMIENTO DE LA
VIVIENDA SOCIAL EN EL ECUADOR**

EC-T1387

CERTIFICACIÓN

Por la presente certifico que esta operación fue aprobada para el financiamiento por el **Fondo General de Cooperación de España (FGE)**, de conformidad con la comunicación de fecha 27 de marzo de 2018 suscrita por Dimas Tejero (ORP/GCM). Igualmente, certifico que existen recursos en el mencionado fondo, hasta la suma de **US\$750.000** para financiar las actividades descritas y presupuestadas en este documento. La reserva de recursos representada por esta certificación es válida por un periodo de cuatro (4) meses calendario contados a partir de la fecha de elegibilidad del proyecto para financiamiento. Si el proyecto no fuese aprobado por el BID dentro de ese plazo, los fondos reservados se considerarán liberados de compromiso, requiriéndose la firma de una nueva certificación para que se renueve la reserva anterior. El compromiso y desembolso de los recursos correspondientes a esta certificación sólo debe ser efectuado por el Banco en dólares estadounidenses. Esta misma moneda será utilizada para estipular la remuneración y pagos a consultores, a excepción de los pagos a consultores locales que trabajen en su propio país, quienes recibirán su remuneración y pagos contratados en la moneda de ese país. No se podrá destinar ningún recurso del Fondo para cubrir sumas superiores al monto certificado para la implementación de esta operación. Montos superiores al certificado pueden originarse de compromisos estipulados en contratos que sean denominados en una moneda diferente a la moneda del Fondo, lo cual puede resultar en diferencias cambiarias de conversión de monedas sobre las cuales el Fondo no asume riesgo alguno.

Certificado:

Original Firmado

18 /Mayo/2018

Sonia M. Rivera
Jefe

Fecha

Unidad de Gestión de Donaciones y Cofinanciamiento
ORP/GCM

Aprobado:

Original Firmado

18 /Mayo/2018

Tatiana Gallego Lizon
Jefe

Fecha

División de Viviendas y Desarrollo Urbano
CSD/HUD

Documento de Cooperación Técnica

I. Información Básica de la Cooperación Técnica (CT)

▪ País/Región:	Ecuador/CAN
▪ Nombre de la CT:	Diseño del programa de apoyo al financiamiento de la vivienda social en el Ecuador
▪ Número de CT:	EC-T1387
▪ Jefe de Equipo/Miembros:	Uribe, Beatriz H. (CSD/HUD) Jefa de Equipo; Prats Cabrera, Joan Oriol (IFD/CMF) Jefe de Equipo Alterno; Lugo, Gloria y Gomez Reino, Juan Luis (IFD/FMM). Gonzalez Herrera, Beatriz Maria, Zambrano-Barragan, Patricio Xavier, Donovan, Michael, Avila, Dianela, Aguilar Blandon, Maria Alejandra y Silva de Anzorena, Maria Paloma (CSD/HUD); Javier I. Jimenez (LEG/SGO).
▪ Taxonomía:	Apoyo al Cliente
▪ Fecha de Autorización del Abstracto de CT:	27 de marzo de 2018
▪ Beneficiario	Gobierno del Ecuador, Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (MIDUVI)
▪ Agencia Ejecutora	Banco Interamericano de Desarrollo (BID)
▪ Donantes que proveerán el financiamiento:	Fondo General de Cooperación de España (FGE)
▪ Financiamiento Solicitado del BID:	US\$750.000,00
▪ Periodo de Desembolso:	18 meses (incluye periodo de ejecución)
▪ Fecha de Inicio Requerido:	Junio de 2018
▪ Tipos de consultores:	Firma consultora y/o consultores individuales
▪ Unidad de Preparación:	División de Vivienda y Desarrollo Urbano (CSD/HUD)
▪ Unidad Responsable (UDR):	Representación del BID en Ecuador (CAN/CEC)
▪ CT incluida en la Estrategia de País:	Sí
▪ CT incluida en CPD (s/n):	No
▪ Alineación a la Actualización de la Estrategia Institucional 2010-2020:	(i) Inclusión social y desigualdad; (ii) adaptación y mitigación al cambio climático

II. Objetivos y Justificación de la CT

- 2.1 El objetivo de la presente CT es apoyar al Gobierno de Ecuador en: (i) la estructuración técnica, institucional, regulatoria y financiera del Programa Casa para Todos (PCPT); y (ii) el diseño de un modelo financiero que le permita al gobierno contar con instrumentos para el financiamiento sostenible de la vivienda social, en el marco de una gestión profesionalizada e independiente, armonizada con la política sectorial nacional y que opere de forma autónoma del ciclo político y presupuestario del país.
- 2.2 La economía de Ecuador experimentó una desaceleración entre 2014 y 2016, explicada en gran parte por la caída del precio del petróleo. En el 2015, el país registró un crecimiento de 0,1% en su economía, seguido de un descenso cercano al 1,6% en 2016, caída interanual que no se presentaba desde la crisis bancaria de 1999¹. La estrechez fiscal generada por la caída de los ingresos petroleros representa un reto significativo para el nuevo gobierno, en particular considerando la prioridad de continuar avanzando con su política de inclusión social y reducción de la pobreza.

¹ Fuente: [Banco Central del Ecuador](#)

- 2.3 En este contexto, el sector de la construcción ha ganado protagonismo en la economía del país en la última década. Entre 2007 y 2014, la participación del Producto Interno Bruto del sector sobre el total de la economía aumentó 1,9 puntos porcentuales, alcanzando 9,8%. Esta participación ha decrecido levemente desde entonces hasta llegar a 9,4% en 2016. Para el mismo período, se observa una relación positiva entre comportamiento del sector, el empleo total de la economía y el empleo sectorial. La construcción, particularmente la de edificaciones, caracterizada como un sector intensivo en mano de obra no calificada, presenta una oportunidad para estimular la recuperación económica del país. El crecimiento de la construcción permitió generar más de 132 mil empleos en los últimos 10 años, pasando de 397 mil ocupados en 2007 a casi aproximadamente 530 mil en 2016. De esta forma, el empleo sectorial creció en mayor proporción que el empleo total de la economía: Mientras la población ocupada total pasó de 6 millones de trabajadores en 2007 a 7,5 millones en 2016, representando un crecimiento total de 24%, los empleos del sector de la construcción se incrementaron en un 33,4%².
- 2.4 El déficit habitacional en Ecuador afecta a la mitad de los hogares (66% en áreas rurales y 41% en áreas urbanas). 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 p/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 propios³.
- 2.5 En respuesta al desafío del crecimiento económico, el empleo y la equidad, el nuevo gobierno formuló el Plan Nacional de Desarrollo para el período 2017-2021 denominándole [Plan Toda una Vida](#). Este Plan se organiza en tres ejes programáticos que apuntan a lograr un país más equitativo (Derechos para todos), más próspero (Economía al servicio de la sociedad) y más fuerte en sus instituciones (Más sociedad, mejor Estado). Se establecen tres objetivos de desarrollo dentro de cada eje y se definen, dentro del Plan, las políticas, metas, intervenciones emblemáticas y responsables para cada uno de los objetivos. La Secretaría Técnica de este Plan es el organismo estatal a cargo de trazar, impulsar y ejecutar políticas y programas públicos integrales, que abarcan el acompañamiento al ciudadano desde su primera infancia y cuyas metas buscan erradicar la incidencia de la pobreza extrema por ingresos, reduciendo del 8,7% al 3,5% al año 2021.
- 2.6 Uno de los programas del Plan Toda una Vida es [PCPT](#). Este Programa se alinea con lo establecido en la Declaración de Quito sobre Ciudades y Asentamientos Humanos y Sostenibles para todos ([HABITAT III](#)); la [Constitución de Montecristi](#) del 2008 y los [Objetivos de Desarrollo Sostenible](#).
- 2.7 Para cumplir con las metas previstas en el PCPT y contribuir a la reducción del déficit de vivienda de la población más vulnerable, el gobierno estima necesaria una

² Nota sectorial sobre el Sector de Vivienda y Desarrollo Urbano en Ecuador. Fuente: INEC.

³ Nota sectorial sobre el Sector de Vivienda y Desarrollo Urbano en Ecuador. Fuente: INEC – BIESS – ASOBANCA.

inversión cercana a los US\$6.000 millones. En el entorno fiscal actual, el gobierno se ha acercado al BID en busca de apoyo para el diseño de un modelo financiero que le permita al gobierno contar con instrumentos para el financiamiento sostenible de la vivienda social, en el marco de una gestión profesionalizada e independiente, armonizada con la política sectorial nacional y que opere de forma autónoma del ciclo político y presupuestario del país. De logarse la implementación de este modelo, el país habría avanzado de manera importante en el cierre de la brecha habitacional (cuantitativa y cualitativa, rural y urbana) mediante la implementación del PCPT.

- 2.8 El PCPT es un programa nacional de vivienda social, cuya implementación ha iniciado con el nuevo gobierno, y cuyo principal objetivo es la promoción de la equidad mediante la reducción del déficit habitacional cuantitativo y cualitativo y la mejora en la calidad del entorno de las poblaciones más pobres del Ecuador. PCPT constituye una estrategia multisectorial⁴, con alcance rural y urbano y que prioriza intervenciones en territorios con mayores carencias en términos sociales y habitacionales. La meta del PCPT es el financiamiento progresivo de por lo menos 190 mil soluciones de vivienda dirigidas a hogares en situación de extrema pobreza. Las intervenciones de este programa comprenden, entre sus modalidades: (i) la construcción de vivienda nueva; (ii) el mejoramiento de vivienda; y (iii) el mejoramiento integral de barrios o núcleos poblacionales. El acompañamiento social a los hogares es un componente fundamental del programa, que busca la promoción económica y social de las familias e imparte buenas prácticas en términos de convivencia y cultura ciudadana.
- 2.9 Al interior de los territorios, y del lado de la oferta, son priorizados aquellos proyectos que cumplen, en una mayor medida, con los siguientes criterios: (i) cumplimiento de normas establecidas en términos de calidad constructiva y resiliencia e incorporación de mejores prácticas en términos de reducción de emisiones; (ii) capacidad de incorporar elementos integradores, como dotación de infraestructura de transporte, espacio público y equipamientos, además de servicios de agua potable y saneamiento básico; (iii) potencial de generación de soluciones inclusivas en lo social; y (iv) capacidad de generar soluciones que garanticen accesibilidad universal para personas en condición de discapacidad. Del lado de la demanda, se priorizan los hogares más necesitados en términos de su puntaje en el Registro Social y sus carencias habitacionales. Serán de especial prioridad, los hogares cuyas viviendas se encuentran en zonas de alto riesgo no mitigable. Entre otros criterios de focalización de hogares, el PCPT otorga un mayor puntaje a los hogares conformados por mujeres cabeza de familia y a hogares con mayor número de hijos menores. Los hogares con miembros en condición de discapacidad, con enfermedades catastróficas o con VIH/SIDA son beneficiarios de manera automática dentro del subprograma [Misión Solidaria Manuel Espejo](#) que consta de seis componentes: transferencia monetaria de US\$240 dólares, ayudas técnicas, soluciones habitacionales, órtesis y prótesis, integración laboral y emprendimiento y detección temprana.
- 2.10 Para implementar esta estrategia, el PCPT ha propuesto, un nuevo marco regulatorio, en el que cabe destacar los siguientes componentes: (i) nueva estructura del sistema de subsidios (subvenciones) que responda a la ubicación territorial (rural o urbana) y a las condiciones socioeconómicas de los hogares (de acuerdo con el Registro Social, entre otros); (ii) optimización del sistema de financiamiento a los hogares (copago) y del sistemas de garantías hipotecarias con sus modalidades, condiciones y valores; (iii) arreglo y reingeniería institucional con roles y responsabilidades definidas, que

⁴ Intervienen los sectores de vivienda, agua, energía, medio ambiente y gestión de riesgos, entre otros.

promueve el liderazgo de comunidades organizadas y el fortalecimiento de la descentralización mediante la ampliación en la participación de los gobiernos autónomos descentralizados; (iv) apertura y estímulo a la participación del sector privado en la provisión de soluciones habitacionales; (v) redefinición de los criterios de elegibilidad y priorización de proyectos y de beneficiarios con sus respectivos procesos de postulación, calificación y otorgamiento/contratación; (vi) nuevos lineamientos para el seguimiento y control de la aplicación de las normas y de los recursos del programa (selección de beneficiarios y calificación y ejecución de proyectos); y (vii) instrumentos de gestión directa del Estado para aportar, generar y habilitar suelo urbanizable.

- 2.11 En línea con estos componentes, y de una manera más transversal, la normatividad a que nos referimos en el ¶2.10 incorpora los siguientes principios relacionados con la sostenibilidad ambiental y la resiliencia, el hábitat y el entorno: (i) el establecimiento de incentivos para la reducción de emisiones en los procesos de construcción y de mantenimiento de las viviendas, en línea con lo establecido en el Acuerdo de París; (ii) la promoción al cuidado de las fuentes hídricas, el control de las pérdidas de agua, el establecimiento de programas de ahorro al consumo y la reutilización del agua al interior de la unidad habitacional; (iii) el aprovechamiento y la gestión eficiente y equitativa del suelo, buscando evitar la expansión y generar núcleos urbanos más compactos⁵; (iv) la decidida intervención en la morfología urbana, en la estructura predial, en la regulación del mercado del suelo y en la promoción del financiamiento del desarrollo urbano; (v) el uso de terrenos del Estado, propios individuales o comunitarios y la repotenciación de urbanizaciones de hecho; (vi) la inclusión de elementos integradores, como dotación de servicios e infraestructura social, espacio público, transporte y equipamientos; y (vii) en el sector rural, la promoción del mejoramiento de la vivienda y el desarrollo de capacidades productivas, y en el urbano, la estructuración de asentamientos inclusivos, sostenibles y resilientes, evitando reubicaciones forzadas.
- 2.12 La presente CT es consistente con la Actualización de la Estrategia Institucional 2010-2010 (AB-3008) y se alinea con los desafíos de desarrollo de inclusión social e igualdad, adaptación al cambio climático y mitigación de los efectos del cambio climático y resiliencia, también se alinea con el objetivo de la [Estrategia de País con Ecuador vigente \(2012-2017\)](#), de contribuir al desarrollo económico inclusivo y sostenible apoyando los esfuerzos por superar las restricciones de largo plazo al crecimiento y las barreras estructurales a la salida de la pobreza. Las actividades de la CT buscan contribuir, a los objetivos de esta Estrategia de: (i) estimular la generación de suelo urbanizado a bajo costo y realizar intervenciones de desarrollo urbano; (ii) apoyar la construcción de vivienda social con énfasis en las áreas urbanas y periurbanas; (iii) contribuir con el mejoramiento integral de barrios y la recuperación de áreas urbanas centrales; y (iv) promover la inclusión financiera.
- 2.13 La CT contribuirá a la puesta en marcha del PCPT en la medida en que ofrecerá al gobierno del Ecuador el apoyo para diseñar las bases técnicas, institucionales, regulatorias y financieras para su implementación. Tal y como se presenta en la matriz de resultados, estas bases serán consolidadas mediante reportes preparados con los más altos estándares técnicos y como parte de la implementación de las actividades

⁵ Haciendo uso de instrumentos de gestión del suelo generadas por el accionar urbano. Estos incluyen un sistema de cargas para el desarrollador (gravámenes o cesiones) y beneficios para el desarrollador (rentas o utilidades).

de los componentes de la CT.

- 2.14 **Lecciones aprendidas.** El préstamo 2797/OC-EC Programa Nacional de Vivienda Social, Etapa II aprobado por el BID en el 2013, a cinco años de ejecución y después de desembolsar alrededor de US\$100 millones, ha beneficiado cerca de 17 mil hogares (3.400 hogares promedio p/año). Entre las lecciones aprendidas se destacan que: (i) se deben hacer esfuerzos por crear mecanismos de financiación para el sector que permitan contribuir, de manera decisiva al cierre de la brecha habitacional del país; y (ii) se deben buscar en el entorno fiscal actual, mecanismos innovadores que reduzcan, a lo largo del tiempo, el peso potencial de los programas de vivienda social sobre las finanzas públicas del país.

III. Descripción de las Actividades/Componentes y Presupuesto

- 3.1 **Componente 1. Gobernanza para el financiamiento de la Vivienda de Interés Social (US\$119.360).** Este componente definirá la estructura técnica, institucional, regulatoria y financiera bajo la cual operará un nuevo esquema de financiamiento para la construcción de la vivienda de interés social en el país. Esta nueva estructura deberá fortalecer las capacidades del gobierno para obtener financiamiento de forma autónoma del ciclo político-presupuestario y deberá garantizar una gestión eficiente y coordinada de la actual política pública habitacional, PCPT.
- 3.2 Como parte de este componente se realizarán las siguientes actividades: (i) examen de las mejores prácticas de gobernanza de esquemas de financiamiento del sector vivienda y/o de otros esquemas en sectores afines; (ii) definición del alcance, mecanismo de operación, criterios de elegibilidad, instrumentos de focalización, estrategias de bancarización de hogares y sistema de monitoreo y seguimiento del PCPT y de su mecanismo de financiación; (iii) definición de la estructura organizativa y el reglamento de operación del esquema de financiamiento y del PCPT; y (iv) construcción del marco normativo (desarrollo legal y reglamentario) para la implementación del programa y su esquema de financiamiento. Esta última actividad contemplará la armonización de acciones de los distintos actores involucrados (beneficiarios, desarrolladores-construtores, instituciones financieras, secretarías y ministerios). Como resultado de la implementación de este componente, el gobierno fortalecerá sus capacidades para obtener financiamiento para el sector de manera sostenible, mediante una gestión profesionalizada, coordinada con la política pública y que opere de forma autónoma al ciclo político y presupuestario del país.
- 3.3 **Componente 2. Estructuración financiera (US\$467.120).** Este componente construirá un andamiaje económico, financiero y legal, factible para los mercados internacionales y que permita captar recursos de inversionistas para el financiamiento del PCPT. Se financiarán las siguientes actividades: (i) desarrollo del modelo económico y financiero (incluye la estructura de costes y financiamiento, las tipologías de contratos de crédito y la elaboración de un presupuesto detallado y de su esquema de ejecución para CPT); (ii) estructuración financiera: incluye la preparación del esquema de financiamiento del Programa CPT, flujos, determinación de precios de contratos de crédito, responsabilidades de las partes, establecimiento de tarifas, definición de reglas operativas para las partes⁶, revisión del cumplimiento de estándares internacionales para emisiones -por ejemplo de Bonos Sociales- identificación de riesgos -crédito, liquidez y operativos- y diseño de mecanismos de mejora crediticia (*credit enhancement*); y (iii) estructuración legal y operativa: análisis

⁶ Autoridades públicas, instituciones de crédito, fiduciarias y aseguradores, entre otros.

y asesoramiento legal para la transacción en la jurisdicción nacional e internacional, validación y estructuración legal de las reglas de operación de los fideicomisos requeridos por la estructuración financiera y desarrollo de los contratos y reglamentos operativos de las distintas partes involucradas (fideicomisos operativos y financieros, agentes fiduciarios, contratos con instituciones financieras, y otros). Como resultado, el gobierno contará con una estructura que le permitirá la captación de recursos para el financiamiento de la vivienda de interés social.

- 3.4 **Componente 3. Incorporación de estándares sociales y medioambientales en CPT y en su esquema de financiamiento (US\$95.898).** Este componente está destinado a apoyar al gobierno, en calidad de entidad ejecutora de la CT, incorporando como parte de la implementación de la CT altos estándares en materia social y ambiental, en línea con las mejores prácticas y con las salvaguardias, políticas y procedimientos establecidos en el Banco. El acompañamiento de la Unidad de Salvaguardias Ambientales será importante en el proceso de supervisión y verificación del cumplimiento de los mencionados estándares. Se financiarán las siguientes actividades: (i) revisión de los estándares en las materias indicadas; y (ii) desarrollo de mecanismos normativos y de gestión, que aseguren su adecuada incorporación. Dos temas de especial importancia en la implementación del componente: (i) el establecimiento de mecanismos que eviten o minimicen los costos sociales asociados a procesos de reubicación de hogares que se encuentren ocupando zonas de alto riesgo no mitigable; y (ii) la revisión de los instrumentos de selección de beneficiarios y de programas, de manera que se eviten errores de exclusión y se evite que los hogares tengan que sufragar costos de vida más allá de sus capacidades e ingresos. Como resultado, el gobierno fortalecerá sus capacidades para obtener financiamiento para el sector de manera sostenible, y contará con un mecanismo estructurado para la generación o captación de recursos, guardando altos estándares en materia social y ambiental.

Presupuesto Indicativo (en US\$)		
Componente	BID/Financiamiento por Fondo	Financiamiento Total
Componente 1. Gobernanza para el financiamiento de la vivienda de interés social	119.360,00	119.360,00
Componente 2. Estructuración Financiera	467.120,00	467.120,00
Componente 3. Incorporación de estándares sociales y medioambientales	95.898,00	95.898,00
Contingencias	67.622,00	67.622,00
Total	750.000,00	750.000,00

IV. Agencia Ejecutora y Estructura de Ejecución

- 4.1 De acuerdo con la solicitud del gobierno, la CT será ejecutada, administrada y supervisada por el Banco, a través de la División de Desarrollo Urbano y Vivienda (CSD/HUD) y la oficina de País en Ecuador. El ejecutor reconoce que ejecutar desde el Banco otorgará mayor independencia a esta iniciativa y facilitará la articulación entre los actores intervinientes, ya que el Banco podrá aportar el conocimiento y la experiencia que el ejecutor está buscando y, de considerarse pertinente, estará en capacidad de exportar este modelo a otros países que enfrenten retos similares.
- 4.2 Las actividades previstas en la CT se desarrollarán en cercana coordinación con las instituciones que participan, con diferentes mandatos normativos, en la definición e implementación de las políticas públicas de hábitat, vivienda, asentamientos humanos y desarrollo urbano. Entre estas, las más relevantes son la Secretaría Técnica del

Plan Toda una Vida y el PCPT, liderados por la Presidencia de la República, el MIDUVI; la Secretaría Nacional de Planificación y Desarrollo, la Secretaría de Gestión de Riesgos y el Banco de Desarrollo del Ecuador. Igualmente, se propiciará el diálogo con organizaciones de municipios y agremiaciones del sector constructor y del sistema financiero.

- 4.3 El Banco contratará los servicios de consultores individuales y/o de firmas consultoras de conformidad con las políticas y procedimientos vigentes en el Banco. Las actividades a ejecutar bajo esta operación se han incluido en el Plan de Adquisiciones (Anexo) y serán ejecutadas de acuerdo con los métodos de adquisiciones establecidos del Banco, a saber: (a) Contratación de consultores individuales, según lo establecido en las normas AM-650; (b) Contratación de firmas consultoras para servicios de naturaleza intelectual según la GN-2765-1 y sus guías operativas asociadas (OP-1155-4) y (c) Contratación de servicios logísticos y compra de bienes de acuerdo a la política GN-2303-20". La CT será monitoreada a través de una detallada programación de actividades y al cumplimiento de lo previsto en los términos de referencia de las consultorías contempladas. Los resultados de la CT servirán de insumo para la preparación de una eventual operación de crédito.
- 4.4 **Sostenibilidad.** El modelo que se diseñaría con la CT busca establecer un mecanismo duradero y permanente destinado al financiamiento de vivienda en el Ecuador. Este modelo garantizaría la sostenibilidad en el financiamiento del sector en la medida en que estaría diseñado para que su administración se realice a través de una gestión de recursos profesionalizada e independiente y que opere de forma autónoma del ciclo político y presupuestal del país.

V. Riesgos Importantes

- 5.1 El riesgo más importante de la presente CT es que el gobierno decida estructurar (con un apoyo diferente al del BID) un vehículo similar de manera más expedita o que encuentre una solución más atractiva para el financiamiento del PCPT, diferente a la solución que se estructuraría con la presente CT. Para mitigar este riesgo, el Banco está, desde ya, realizando todos los esfuerzos para mantener un diálogo permanente con las autoridades de gobierno de diferentes instituciones y niveles de autoridad, enfatizando las bondades de lo propuesto, dado el entorno fiscal actual y las necesidades del PCPT de avanzar en su estructuración financiera. La alta prioridad que le ha dado el gobierno al PCPT es un factor decisivo para mitigar el riesgo señalado.
- 5.2 Cabe destacar además que la presente CT se estaría anticipando a mitigar los más grandes riesgos de una operación de financiamiento. Esto en razón a que esta CT: (i) apoya de manera directa el diseño de la gobernanza del sector y de su financiamiento, asegurando que este sea construido con base en las mejores prácticas conocidas; (ii) apuntala al gobierno en el cumplimiento de los más altos estándares técnicos, sociales y medio ambientales en materia de estructuración y diseño de componentes y actividades de un nuevo programa de gobierno; y (iii) promueve la generación de regulaciones e instrumentos operativos que constituirán en sí, una reforma a la política pública sectorial, tradicionalmente enfocada en el otorgamiento de subsidios de vivienda y con muy limitados resultados en las décadas precedentes.

VI. Excepciones a las Políticas del Banco

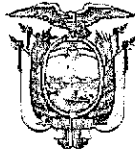
- 6.1 No se han identificado excepciones a las políticas del Banco.

VII. Salvaguardias Ambientales

- 7.1 No existen riesgos medioambientales ni sociales. La operación fue clasificada bajo la categoría “C” de conformidad con la clasificación adoptada por el BID (ver “[Safeguard Policy Filter Report](#)” y “[Safeguard Screening Form](#)”).

Anexos Requeridos:

- Anexo I: [Solicitud del Cliente](#)
- Anexo II: [Matriz de Resultados](#)
- Anexo III: [Términos de Referencia](#)
- Anexo IV: [Plan de Adquisiciones](#)



Oficio Nro. PR-CGMB-2017-0014-O

Quito, D.M., 15 de noviembre de 2017

Asunto: Propuesta de apoyo del Banco Interamericano de Desarrollo para el Programa Emblemático Casa para Todos

Señor Economista
Carlos Alberto de la Torre Muñoz
Ministro de Economía y Finanzas
MINISTERIO DE ECONOMÍA Y FINANZAS
En su Despacho

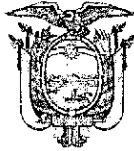
De mi consideración:

Como es de su conocimiento, como parte de los compromisos del gobierno se contempla la entrega de 325 mil soluciones habitacionales a familias en situación de pobreza. Este desafío nos obliga a articular acciones para garantizar el acceso a una vivienda adecuada y a un entorno seguro que incluya la provisión de bienes y servicios públicos de calidad para igual número de familias.

En este marco, hemos venido trabajando en el diseño y puesta en marcha de las primeras acciones del Programa **Misión Casa para Todos**. Dentro esta definición, hemos establecido metas sectoriales que nos permitirán incrementar el número de hogares en extrema pobreza con una vivienda digna, así como aumentar el índice de habitabilidad, la cobertura de agua potable y de sistemas de saneamiento básico y el porcentaje de residuos sólidos con disposición final adecuada. De manera complementaria, hemos identificado la necesidad de promover el acceso de la población al crédito y a los servicios del sistema financiero nacional y fomentar la inclusión financiera en un marco de desarrollo sostenible, solidario y con equidad territorial.

En el proceso de buscar socios estratégicos para emprender tan prioritaria Misión, tuve la oportunidad de reunirme la semana anterior con el Señor Fernando Quevedo, Representante del BID en Ecuador y de presentarle los objetivos, alcance y requerimientos de **Casa para Todos**. El BID por su parte tuvo la oportunidad de presentarme los diferentes mecanismos y herramientas con las que cuenta para dar apoyo a programas reembolsables o no, y de carácter público, privado o mixto, dentro del sector de Vivienda y Desarrollo Urbano.

Con base en lo anterior, y atendiendo a los procedimientos del Ministerio de Finanzas, quisiera solicitarle considerar la posibilidad de incluir, dentro de los programas del país con el BID para el período 2017-2018, el financiamiento de una cooperación técnica no reembolsable hasta por US\$750 mil y el apoyo con una operación de garantía o de préstamo, cuyo monto definiríamos con ustedes, que nos permita apalancar o financiar recursos de inversión para llevar a buen término el programa de Vivienda Social de



Oficio Nro. PR-CGMB-2017-0014-O

Quito, D.M., 15 de noviembre de 2017

gobierno.

El recursos no reembolsable lo requeríamos en el más corto plazo posible y serviría para fortalecer la capacidad del equipo de la Consejería a mi cargo y para afinar el diseño del Programa y de una eventual operación con el BID. Estos recursos deberían ser ejecutados de manera directa por el BID.

Con sentimientos de distinguida consideración.

Atentamente,
DIOS, PATRIA Y LIBERTAD

REVISADO *[Firma]*
07/13/17

Documento firmado electrónicamente

Sr. Mario Alfredo Burbano de Lara
CONSEJERO DE GOBIERNO

Copia:

Señora Psicóloga
María Alejandra Vicuña Muñoz
Vicepresidenta de la República del Ecuador (E)
VICEPRESIDENCIA DE LA REPÚBLICA

Señor
Eduardo Enrique Mangas Mairena
Secretario General de la Presidencia

Señora Licenciada
Carmen Irina Cabezas Rodríguez
Secretaria Técnica del Plan Toda una Vida
SECRETARÍA TÉCNICA DEL PLAN TODA UNA VIDA

Señor Maestro
Patricio René Rivera Yáñez
Consejero de Gobierno

Handwritten scribbles at the top left of the page.

Handwritten initials "CK" and a signature.



Oficio Nro. MPEP-MPEP-0062-2017-O

Quito, 16 de octubre de 2017

Asunto: Solicitud

Señor Economista
Carlos Alberto de la Torre Muñoz
Ministro de Economía y Finanzas
MINISTERIO DE ECONOMÍA Y FINANZAS
En su Despacho

De mi consideración:

Como es de su conocimiento, el Señor Presidente de la República ha dado prioridad al proceso de optimización de las empresas públicas del área de la comunicación, creadas por la Función Ejecutiva, para adecuarlas a los actuales requerimientos funcionales y situación fiscal del país.

Al respecto, es necesario tener en consideración el marco legal mínimo siguientes: (i) Decreto Ejecutivo No. 193, publicado en el Suplemento del Registro Oficial No. 110 de 18 de enero del 2010, a través del cual se creó la Empresa Pública Televisión y Radio de Ecuador E.P. RTVECUADOR. (ii) Que, mediante Decreto Ejecutivo No. 545 publicado en el Suplemento del Registro Oficial No. 428 de 30 de enero del 2015, se creó la Empresa Pública EL TELEGRAFO EP. (iii) Con el Decreto No. 1158, la Empresa Pública El Telégrafo EP pasó a denominarse Empresa Pública Medios Públicos de Comunicación del Ecuador - Medios Públicos EP.

Al mismo tiempo, como es de su conocimiento, EMCO gestiona y administra las empresas incautadas, entre ellas, Cadena Ecuatoriana de Televisión C.A. Canal 10 CETV y, Compañía de Televisión del Pacífico Gamavisión. La supervisión del manejo de la línea editorial de los dos canales fue encargada Medios Públicos EP.

Estas empresas presentan balances de rentabilidad y solvencia no comparables con el desarrollo del sector a nivel nacional e internacional, por ello requieren de un proceso de fortalecimiento en base a las mejores prácticas.

Para cumplir con los objetivo encomendados por el Señor Presidente, requerimos de manera urgente solicitar por su intermedio al Banco Interamericano del Desarrollo (BID) recursos de Cooperación Técnica de los fondos de los diferentes donantes con los cuales trabaja, por un monto de \$600.000 dólares, que tendrán sus respectivos recursos de contraparte.

Los componentes de la cooperación técnica se resumen así:

1. **Componente 1:** Due Diligence de cada una de las empresas, así como, presentar las posibles opciones de fusión, con el fin de aprovechar las economías de escala. Due Diligence que como mínimo incluirá un proceso de auditoría sobre la situación legal, administrativa y financiera de la empresa, así como un análisis detallado de los balances que han sido presentados y aprobados en virtud de que los mismos no se ajustan a la realidad financiera de cada una de las empresas.

Oficio Nro. MPEP-MPEP-0062-2017-O

Quito, 16 de octubre de 2017

- 2. Componente 2:** Fortalecimiento de entidades fusionadas una vez se decida el proceso de fusión: (i) Se elaborará y acompañará el diseño e implementación de un Plan de Negocios Estratégico, con su respectivo Plan Financiero, Plan Operativo y Presupuesto Proyectado, acorde con las necesidades institucionales y de mercado, para lo cual se definirá una estrategia de mercado, en función de la revisión y actualización del estudio de la demanda y oferta de productos de la propuesta de fusión o fusiones resultantes. (ii) Se desarrollará una política de planificación y supervisión comercial, con sus respectivos manuales, flujos y procedimientos. (iii) Formular un plan de capacitación del talento humano.

Una vez que usted, señor Ministro, haya remitido esta comunicación al BID, nos pondremos en contacto para entregar a esa institución el perfil del proyecto y demás documentos que se requieran.

Con sentimientos de distinguida consideración.

Atentamente,

Documento firmado electrónicamente

**Sr. Andrés Michelena Ayala
GERENTE GENERAL**

Copia:

Señor
Lenín Boltairé Moreno Garcés
Presidente Constitucional de la República del Ecuador
PRESIDENCIA DE LA REPÚBLICA

Fernando Quevedo
Representante
BANCO INTERAMERICANO DE DESARROLLO "BID"



Número de Operación: **EC-T1387**
 Ciclo TCM: **TCM Period 2018**
 Última Actualización: **5/16/2018**

Inter-American Development Bank - IDB

Matriz de Resultados

Resultados

Resultado: [1 Technical and regulation structuring of the Program "Casa para todos", by keeping the highest social and environmental standards](#)

Indicadores	Banderas*	Unidad de Medida	Base	Año Base	Modo de Verificación	EOP	
1.1 Government agencies benefited by contributions to the technical and operational structuring of the Casa para Todos Program.		Consultancy report	0.00	2018	Consultancy report finalized and accepted by the authorities, containing the regulatory framework, institutional structure and operating mechanisms, suitable for operating the new financial scheme	P	1.00
						P(a)	1.00
						A	0.00

Resultado: [2 Structuring of a Social Bonus that allows the capture of resources for financing low-income housing](#)





Indicadores	Banderas*	Unidad de Medida	Base	Año Base	Modo de Verificación	EOP	
2.1 Government agencies strengthened -with a developed Social Bonus- in their capacity to obtain financing for the sector in a sustainable manner.		Consultancy report	0.00	2018	Consultancy report finalized and accepted by the authorities, containing the structure	P	1.00
						P(a)	1.00
						A	0.00

Resultado: [3 Design of a specialized financial feasibility model \(FFE\) to carry out the first international financing low-income housing within the framework of the national program "Casa para Todos"](#)

Indicadores	Banderas*	Unidad de Medida	Base	Año Base	Modo de Verificación	EOP	
3.1 Government agencies strengthened with a proposal for a regulatory, institutional, and operational framework, with capacity to make decisions to obtain financing for the sector in a sustainable manner, through professional management, coordinated with public policy and operating autonomously		Consultancy report	0.00	2018	Consultancy report finalized and accepted by the authorities, containing contributions to the Law that defines the scope and mode of the operation of the PCPT	P	1.00
						P(a)	1.00
						A	0.00

Indicador CRF

Productos: Progreso Físico y Financiero Anual

1 Governance for the financing of Social Housing						Progreso Físico			Progreso Financiero			Tema	Fondo	Banderas		
Productos	Descripción del producto	Unidad de Medida	Base	Año Base	Modo de Verificación	2018	2019	EOP	2018	2019	EOP					
1.1 Diagnosticos y evaluaciones completados	Synthesis of best governance practices for financing the housing sector and / or other related sectors.	Diagnósticos (#)	0	2018	Consultancy report finalized and accepted by the authorities, containing a synthesis of best governance practices for financing of the sector and / or related sectors	P	0	1	1	P	0	29840	29840	Desarrollo Social	FGE	
						P(a)	0	1	1	P(a)	0	29840	29840			
						A	0		0	A	0		0			
1.2 Marcos normativos diseñados	Regulatory framework that supports the creation of the new model	Marcos de referencia (#)	0	2018	Consultancy report finalized and accepted by the authorities, containing a proposal for a regulatory framework (legal and regulatory development) that supports the creation of the CPT Fund.	P	0	1	1	P	0	29840	29840	Desarrollo Social	FGE	
						P(a)	0	1	1	P(a)	0	29840	29840			
						A	0		0	A	0		0			
1.3 Plan de desarrollo institucional diseñado	Organizational structure and operating regulations of the new model	Planes (#)	0	2018	Consultancy report finalized and accepted by the authorities, containing a proposal for an organizational structure and the operating regulations	P	0	1	1	P	0	29840	29840	Desarrollo Social	FGE	
						P(a)	0	1	1	P(a)	0	29840	29840			
						A	0		0	A	0		0			
1.4 Legislacion desarrollada	Law project containing the scope, operation mechanism, eligibility criteria and target instruments of the PCPT	Cuentas (#)	0	2018	Consultancy report finalized and accepted by the authorities, containing a proposal of the possible scope and mode of operation of the PCPT	P	0	1	1	P	0	29840	29840	Desarrollo Social	FGE	
						P(a)	0	1	1	P(a)	0	29840	29840			
						A	0		0	A	0		0			

2 Financial Structuring						Progreso Físico			Progreso Financiero			Tema	Fondo	Banderas		
Productos	Descripción del producto	Unidad de Medida	Base	Año Base	Modo de Verificación	2018	2019	EOP	2018	2019	EOP					
2.1 Nuevos instrumentos financieros desarrollados	Design of the Financial Feasibility	Instrumentos (#)	0	2018	Consultancy report finalized and accepted by the authorities, containing a proposed financial feasibility	P	0	1	1	P	0	233560	233560	Desarrollo Social	FGE	
						P(a)	0	1	1	P(a)	0	233560	233560			
						A	0		0	A	0		0			
2.2 Nuevos instrumentos financieros desarrollados	Economic, financial and legal structure	Instrumentos (#)	0	2018	Consultancy report finalized and accepted by the authorities, containing a proposal for a financial model	P	0	1	1	P	0	233560	233560	Desarrollo Social	FGE	
						P(a)	0	1	1	P(a)	0	233560	233560			
						A	0		0	A	0		0			
3 Incorporation of social and environmental standards and financing scheme in the "Casa para todos"						Progreso Físico			Progreso Financiero							
Productos	Descripción del producto	Unidad de Medida	Base	Año Base	Modo de Verificación	2018	2019	EOP	2018	2019	EOP	Tema	Fondo	Banderas		
3.1 Analysis de capacidad institucional realizado	Standards in social and environmental matters	Evaluaciones (#)	0	2018	Consultancy report finalized and accepted by the authorities, that defines minimum standards in social and environmental matters	P	0	1	1	P	0	47949	47949	Desarrollo Social	FGE	
						P(a)	0	1	1	P(a)	0	47949	47949			
						A	0		0	A	0		0			
3.2 Plan de desarrollo institucional diseñado	Operational mechanisms that ensure the incorporation of high social and environmental standards	Planes (#)	0	2018	Consultancy report finalized and accepted by the authorities, that defines the operative mechanisms that ensure the adequate incorporation of the standards.	P	0	1	1	P	0	47949	47949	Desarrollo Social	FGE	
						P(a)	0	1	1	P(a)	0	47949	47949			
						A	0		0	A	0		0			

Otro Costo
Contingencias

	2018	2019	Costo
P			\$67,622.00
P(a)			\$67,622.00
A			

Costo Total

	2018	2019	Costo Total
P		\$682,378.00	\$750,000.00
P(a)		\$682,378.00	\$750,000.00
A			

Términos de Referencia actividad del Componente 1 Mejores Prácticas gobernanza, marco regulatorio del financiamiento y reglamentación CPT

Antecedentes Esta sección será estándar para todos los TdR y contendrá los mismos apartes del capítulo de antecedentes del documento de la CT

Objetivo General

El objetivo general de la consultoría es ofrecer al Gobierno de Ecuador una recopilación y análisis de las mejores prácticas en materia de gobernanza del financiamiento del sector vivienda preponderantemente social y una propuesta del alcance, mecanismo de operación, criterios de elegibilidad e instrumentos de focalización del Programa Casa para Todos, en el marco del objetivo de la CT EC-1387.

Actividades

Con el fin de alcanzar el objetivo propuesto, el consultor seleccionado deberá desarrollar las siguientes actividades:

- a. Revisión de las mejores prácticas internacionales en materia de gobernanza del financiamiento del sector vivienda preponderantemente social tanto para la construcción de vivienda como para la venta de la misma (créditos a la construcción y bursatilización de hipotecas) y en materia de política pública de vivienda social
- b. Elaboración de propuesta técnica de estructuración del alcance, mecanismo de operación, criterios de elegibilidad e instrumentos de focalización del Programa Casa para Todos, que incorpore las mejores prácticas analizadas en la actividad descrita en el literal anterior.
- c. Elaboración de propuesta normativa para la implementación de Casa para Todos.
- d. Elaboración de informe final con los resultados avalados por el Gobierno y el Banco

Entregables

- a. Un plan de trabajo detallado con calendario y productos específicos y que contenga la propuesta de estructura de los entregables de la consultoría.
- b. Un documento borrador con los resultados
- c. Un informe final que recoja las actividades de la consultoría

Presupuesto y esquema de remuneración (en US\$)

La suma total presupuesta para la remuneración por los servicios de consultoría bajo los presentes términos de referencia es de US\$119.360 dólares de acuerdo con el esquema de remuneración siguiente:

Componente	%
Plan de trabajo	25 %

Documento borrador con resultados y propuesta	50 %
Informe final que incluya la propuesta normativa	25 %

Calificaciones

- a. Título/Nivel Académico & Años de Experiencia Profesional: Profesional con título universitario en economía, finanzas, administración, con al menos 15 años de experiencia profesional demostrada en diseño e implementación de políticas públicas en el sector de Vivienda y Desarrollo Urbano, con un alto y probado conocimiento en el área financiera y en el sector vivienda y con experiencia previa en consultoría con bancos multilaterales o agencias de desarrollo
- b. El consultor deberá tener liderazgo y credibilidad técnica, y ser capaz de comunicarse y escribir de manera efectiva en castellano
- c. Idiomas: español e inglés
- d. Áreas de Especialización: Mercados financieros internacionales, economía, administración pública, planeación financiera y/o gestión de proyectos/ingeniería.

Características de la Consultoría

- a. Categoría y Modalidad de la Consultoría: Contractual de productos y servicios externos, sumaalzada
- b. Duración del Contrato: XX días calendario (dentro de un periodo de xx meses).
- c. Lugar(es) de trabajo: Consultoría Externa
- d. Líder de División o Coordinador: En el seguimiento y evaluación técnica de esta consultoría por parte del BID, estará a cargo de Beatriz Uribe – Especialista Líder en Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD/CEC) y Jefe de Proyecto;

Pago y Condiciones: Standard BID

Consanguinidad: Standard BID

Diversidad: Standard BID

Términos de referencia actividades de los Componentes 1 y 2

Estructura organizativa, financiera y legal del Fondo de Vivienda Social en Ecuador

Antecedentes

Esta sección será estándar para todos los TdR y contendrá los mismos apartes del capítulo de antecedentes del documento de la CT

Objetivo General

El objetivo general de la consultoría es apoyar al Gobierno de Ecuador en la estructuración financiera del Programa Casa para Todos (PCT), incluyendo los aspectos económicos y legales necesarios para apoyar a la transacción. El objetivo es desarrollar una estructura organizativa y legal que logre captar recursos de inversionistas sociales internacionales, a la vez que crear una estructura de financiamiento creíble en los mercados internacionales y autónoma del presupuesto público. Esto último es clave para construir el andamiaje económico, financiero y legal necesario para apoyar la transacción.

Descripción de las actividades/componentes

Componente 1. Desarrollo del modelo económico – financiero. Análisis económico del programa social de vivienda que garantice un beneficio económico y social, incluyendo: (i) la estructura detallada de costes del programa, incluido su financiamiento y distinguiendo tipologías de contratos de crédito según tipos de beneficiario; (ii) elaboración de un presupuesto detallado del proyecto y se esquema de ejecución; y (iii) identificación de los beneficios económicos, financieros y sociales.

Componente 2. Estructuración financiera. Las actividades de la estructuración financiera incluyen: (i) preparación del esquema de financiamiento del programa de vivienda social (estandarización flujos financieros, determinación de precios de los contratos de crédito, responsabilidades de las partes implicadas); (ii) establecimiento de los fees y reglas operativas de las distintas partes implicadas (autoridades públicas, instituciones de crédito públicas y privadas, fiduciarias, aseguradoras, y otros); (iii) revisión del cumplimiento de los estándares internacionales para emisiones internacionales, especialmente de instrumentos como los Bonos Sociales; (iv) identificación de los riesgos (crédito, liquidez, operativos y otros); (iv) diseño de los mecanismos de mejora crediticia (*credit enhancement*).

Componente 3. Estructuración operativa y legal. Estructuración legal de la operación de emisión del Bono Social, lo que incluye: (i) el análisis y asesoramiento legal para la transacción en la jurisdicción nacional e internacional; (ii) la validación y estructuración legal de las reglas de operación de los fideicomisos requeridos por la estructuración financiera; y (iii) el desarrollo de los contratos y reglamentos operativos de las distintas partes involucradas (fideicomisos operativos y financieros, agentes fiduciarios, contratos con instituciones financieras, y otros).

Entregables

La firma consultora integrará los distintos componentes de la consultoría por medio de reportes para la elaboración de los cuales requerirá realizar las entrevistas con los actores clave del sistema financiero, la administración pública, el mercado de la vivienda y la construcción y otros que se consideren apropiados. Los distintos entregables tienen que ir encaminados a desarrollar la estructura financiera reflejada de manera provisional en el Anexo 1 y que será descrita con mucho mayor detalle a través de un informe del Gobierno a tal efecto.

Reporte I sobre viabilidad del modelo económico – financiero. Este reporte incluirá los elementos siguientes:

- a. Análisis de las alternativas y la solución propuesta por el Gobierno de Ecuador (GdE) para el financiamiento de la vivienda social en el país.
- b. Análisis de la estructura detallada del presupuesto y de los costes del Programa Casa para Todos en base a la solución propuesta en el punto precedente.
- c. Análisis coste beneficio económico, social y financiero de la solución propuesta. Identificación, medición y evaluación de los beneficios para el conjunto de la sociedad, para el sector público y para el sector privado.

Reporte II sobre la estructura financiera del programa. Este reporte incluirá los elementos siguientes:

- d. Descripción de la estructura financiera del programa, incluyendo las responsabilidades y relaciones financieras entre las diferentes partes involucradas, así como la operativa de cada una de las mismas.
- e. Definición de la estructura financiera con la finalidad de permitir el financiamiento del conjunto del Programa para todos a través de las emisiones de títulos internacionales respaldados por los flujos asociados al pago de la vivienda social construida por el programa. Incluye el esquema, la estructura, y la matemática financiera de la titulización.
- f. Descripción de la solución de estructura financiera propuesta desde la lógica de gestión de riesgos y de administración financiera y contable.
- g. Descripción de los flujos y contratos financieros implicados en el programa, y sus necesidades de estandarización financiera y legal.
- h. Definición de las obligaciones de cada una de las partes implicadas, incluidos los estándares de calidad.
- i. Consulta y análisis de la calificación crediticia de la estructura con las agencias de rating.
- j. Descripción y análisis de la estructura de precios de los contratos financieros, incluidas el conjunto de comisiones de operación, administración o de éxito previstas en la estructuración.
- k. Revisión, descripción, y presupuestación de las necesidades y del procedimiento para la emisión de un Bono Social.

Reporte III sobre de la estructura operativa y legal del programa. Este reporte incluirá los elementos siguientes:

- l. Análisis y debida diligencia legal del proyecto. Opiniones legales sobre la estructura legal en la que opera el proyecto, así como del proyecto en sí y el conjunto del esquema de financiamiento y la transacción propuesta ((contratos previstos, gestión financiera y esquema de titulización).
- m. Elaboración de las reglas de operación de los fideicomisos, y otras estructuras organizativas necesarias para la debida ejecución del programa.

- n. Elaboración de los contratos financieros y operativos necesarios para llevar a cabo el financiamiento y la transacción del programa.

Presupuesto y esquema de remuneración (en US\$)

- 1.1 La suma total presupuesta para la remuneración por los servicios de consultoría bajo los presentes términos de referencia es de US\$467.120 dólares. Los oferentes debieran someter sus ofertas ajustadas esta cifra, y asignar los recursos de acuerdo con el cronograma de remuneración que se explica más abajo.

Componente	Presupuesto (en dólares)	Fecha Entrega (a partir firma del contrato)
Firma del contrato	67.120	
Reporte I sobre viabilidad del modelo económico – financiero	100.000	2 meses
Reporte II sobre la estructura financiera del programa	150.000	4 meses
Reporte III sobre de la estructura legal y operativa del programa.	150.000	6 meses

Calificación de la firma consultora

La experiencia y habilidades requeridas por la firma consultoría encargada del asesoramiento en la transacción son los siguientes:

- o. Análisis financiero, con experiencia en proyectos de financiamiento estructurado y emisiones internacionales, en la medida de los posible, esquemas de alianzas público privadas en el ámbito de la vivienda social.
- p. Experiencia en el manejo de estructuraciones financieros y contrataciones con el sector público.
- q. Experiencia legal relevante en materia de estructuración financiera.
- r. Experiencia en la debida diligencia legal y económico-financiera de proyectos de infraestructura, especialmente en el ámbito de la vivienda.
- s. Experiencia relevante en materia de en planificación y gestión de proyectos, contratos y negociaciones.

Términos de Referencia actividad Componente 3

Estándares ambientales y sociales: Definición y propuesta de incorporación en Casa para Todos

Antecedentes

Esta sección será estándar para todos los TdR y contendrá los mismos apartes del capítulo de antecedentes del documento de la CT

Objetivo General

El objetivo general de la consultoría es ofrecer al Gobierno de Ecuador un conjunto de recomendaciones con relación a los mecanismos operativos que aseguren la incorporación de los más altos estándares en materia social y ambiental.

Entregables

El consultor seleccionado deberá, entregar:

- a. Un plan de trabajo detallado con calendario y productos específicos y que contenga la propuesta de estructura de los entregables de la consultoría.
- b. Un documento borrador con los resultados de la actividad 2
- c. Un informe final que recoja las actividades de la consultoría e incluya la propuesta desarrollada en la actividad 3.

Descripción de las actividades Con el fin de alcanzar el objetivo propuesto, el consultor seleccionado deberá desarrollar las siguientes actividades:

- a. Revisión de las mejores prácticas internacionales en materia de estándares sociales y ambientales
- b. Elaboración de propuesta técnica de mecanismos que aseguren la incorporación -en el desarrollo de los componentes de esta CT- de los más altos estándares en materia social y ambiental.
- c. Elaboración de propuesta normativa de mecanismos que aseguren la incorporación -en el desarrollo de los componentes de esta CT- de los más altos estándares en materia social y ambiental.

Presupuesto y esquema de remuneración (en US\$)

La suma total presupuesta para la remuneración por los servicios de consultoría bajo los presentes términos de referencia es de \$95,898 dólares de acuerdo con el esquema de remuneración siguiente:

Componente	% del presupuesto (en dólares)
Plan de trabajo	25 %
Documento borrador	50 %
Informe final	25 %

Calificaciones

- a. Título/Nivel Académico & Años de Experiencia Profesional: Profesional con título universitario en economía, finanzas o administración, con al menos 15 años de experiencia profesional demostrada en diseño e implementación de políticas públicas en el sector de Vivienda y Desarrollo Urbano, con un alto y probado conocimiento en el área financiera y con experiencia previa en consultoría con bancos multilaterales o agencias de desarrollo
- b. El consultor deberá tener liderazgo y credibilidad técnica, y ser capaz de comunicarse y escribir de manera efectiva en castellano
- c. Idiomas: español e inglés
- d. Áreas de Especialización: Mercados internacionales, economía, administración pública, planeación financiera y/o gestión de proyectos/ingeniería.

Características de la Consultoría

- a. Categoría y Modalidad de la Consultoría: Contractual de productos y servicios externos, suma alzada
- b. Duración del Contrato: XX días calendario (dentro de un periodo de xx meses).
- c. Lugar(es) de trabajo: Consultoría Externa
- d. Líder de División o Coordinador: En el seguimiento y evaluación técnica de esta consultoría por parte del BID, estará a cargo de Beatriz Uribe – Especialista Líder en Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD/CEC) y Jefe de Proyecto;

Pago y Condiciones: Standard BID

Consanguinidad: Standard BID

Diversidad: Standard BID

ANEXO 1: Estructura Financiera y Roles y Responsabilidades

El esquema financiero que se propondrá cuenta con los elementos fundamentales descritos en el diagrama siguiente y será proporcionado por el Gobierno a la firma consultora seleccionada.

Estructura Financiera e Institucional I



Estructuración de la Emisión Bono Social: Roles y responsabilidades

- | | |
|----------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| MEF | <ul style="list-style-type: none"> • Co-Dirige la Creación de la Facilidad para la Vivienda Social. • Sostenibilidad fiscal y presupuestaria del <i>Programa Casa para Todos</i>. • Contragarantía en una eventual operación de Garantía Soberana. • Contraparte técnica de la Cooperación Técnica del BID para la emisión del Bono Social |
| Ministerio de la Vivienda | <ul style="list-style-type: none"> • Co- Dirige con el MEF la Facilidad para la Vivienda Social • Define la política de vivienda social y la del <i>Programa Casa para Todos</i>. • Contraparte técnica de la Cooperación Técnica del BID para la emisión del Bono Social |
| <i>Programa Casa Para Todos</i> | <ul style="list-style-type: none"> • Implementa la parte no – financiera del Programa Casa para Todos • Determina la población elegible para llevar a cabo las Hipotecas Sociales en coordinación con otras organizaciones y entidades del territorio. • Implementa la parte financiera del Programa Casa para Todos. • Puede operar, fuera de su balance, por cuenta de la Facilidad para la Vivienda Social, y cobrar una comisión por el servicio. • Provee de la Cooperación Técnica necesaria para la creación de la Gobernanza financiera de la vivienda social y la estructuración financiera de la emisión del Bono Social. • Eventualmente, provee una operación de Garantía Soberana de respaldo a la emisión internacional. |

PLAN DE ADQUISICIONES PARA OPERACIONES EJECUTADAS POR EL BID														
País: Ecuador							Agencia Ejecutora: BID					UDR: Oficina de País Ecuador		
Número de Proyecto: EC-T1387							Nombre del Proyecto: Mecanismo para el financiamiento sostenible de la Vivienda Social en el Ecuador							
Periodo cubierto por el Plan: 18 meses							Monto Total del Proyecto: \$ 750,000							
Componente	Tipo de Adquisición (1) (2)	Tipo de Servicio (1) (2)	Descripción	Costo estimado del contrato (US\$)	Método de Selección (2)	Tipo de Contrato	Fuente de Financiamiento y Porcentaje				Fecha estimada del anuncio de adquisiciones	Fecha estimada del inicio de contrato	Duración estimada del contrato	Comentarios
							IDB/MIF		Otro Donante Externo					
							Monto	%	Monto	%				
Componente 1	A. Servicio de Consultoría	Consultor Individual (AM-650)	Mejores Prácticas gobernanza, marco regulatorio del financiamiento y reglamentación CPT	\$ 119,360	CCI	Suma Alzada	\$ 119,360	100%	\$ -	0%	Junio 2018	Agosto 2018	119	
Componente 2	A. Servicio de Consultoría	Firma Consultora (GN-2765)	Estructura organizativa, financiera y legal del Fondo de Vivienda Social	\$ 467,120	SCI	Suma Alzada	\$ 467,120	100%	\$ -	0%	Junio 2019	Agosto 2019	125	
Componente 3	A. Servicio de Consultoría	Consultor Individual (AM-650)	Estándares sociales y medioambientales Casa para Todos	\$ 95,898	CCI	Suma Alzada	\$ 95,898	100%	\$ -	0%	Junio 2018	Agosto 2018	96	
			Contingencias	\$67,622			\$ 67,622	100%	\$ -	0%				
Preparado por:	Beatriz Uribe, CSD/HUD		TOTALES	\$ 750,000			\$ 750,000	100%	\$ -	0%				

(1) Se recomienda el agrupamiento de adquisiciones de naturaleza similar, tales como publicaciones, viajes, etc. Si hubiesen grupos de contratos individuales similares que van a ser ejecutados en distintos periodos, éstos pueden incluirse de forma agrupada bajo un solo rubro, con una explicación en la columna de comentarios indicando el valor promedio individual y el período durante el cual serían ejecutados. Por ejemplo: en un proyecto de promoción de exportaciones que incluye viajes para participar en ferias, se incluiría un ítem que diría "Pasajes aéreos Ferias", el valor total estimado en US\$5 mil y una explicación en la columna Comentarios: "Este es un agrupamiento de aproximadamente 4 pasajes para participar en ferias de la región durante el año X y X1".

(2) (i) Consultor Individual: CCI: Calificación Consultor Individual; SD: Selección Directa o de Fuente Única. Proceso de selección debe ser de acuerdo con la AM-650.

(2) (ii) Firma Consultora: Según GN-2765-1, Métodos de selección para Firmas Consultoras en operaciones ejecutadas por el Banco con: Selección de Fuente Única (SD); Selección Competitivo Simplificado (<250K) (SCS); Selección Competitiva Integral (>250K) (SCI); y Convenio Marco - Orden de Tarea (TO). Todos los procesos de selección de firmas consultoras bajo esta política deben utilizar el módulo en Convergencia.

(2) (iii) Bienes: Según GN-2765-1, par. A.2.2.c: "las adquisiciones de bienes y servicios conexos, salvo cuando tales bienes y servicios sean necesarios para conseguir los objetivos del trabajo operativo que ejecute el Banco y estén incluidos en el contrato de servicios de consultoría y representen menos del 10% del valor de dicho contrato".