Ministerio de Turismo
REPUBLICA DOMINICANA

Programa Integral Desarrollo Turístico y Urbano
Ciudad Colonial, Santo Domingo

BID

TÉRMINOS DE REFERENCIA PARA FIRMA CONSULTORA

Actividad 2.2.8
"Diseño de la estrategia de vivienda en alquiler para República Dominicana con énfasis en el Centro Histórico de Santo Domingo y el diseño de un piloto para su aplicabilidad en la Ciudad Colonial"

Método de Selección:
Selección Basada en Calificación de los Consultores (SCC)

Abril 2022

MINISTERIO DE TURISMO
Unidad Coordinadora del Programa Integral de Desarrollo Turístico y Urbano de la Ciudad Colonial
Tel. 809-221-4660/62, ext. 2087
Santo Domingo, Rep. Dom.

1. CONTEXTO

El sector de la construcción en la República Dominicana representa un capítulo relevante en el PIB del país, ascendiendo a un nivel del 11,3% del PIB de 2019. Así mismo ha sido importante en los procesos de desarrollo y fortalecimiento económico de las últimas décadas por su generación de empleo e impacto en los indicadores de pobreza. Al margen de la discusión técnica y política sobre los datos actuales del déficit de vivienda en el país, la mejora en acceso a servicios sociales y públicos ha tenido fuerte repercusiones en los indicadores de calidad de vida y un especial énfasis en la construcción de la vivienda, el cual es uno de los componentes del sector construcción que, conjuntamente con la infraestructura pública, representan los soportes territoriales de alto impacto en el país.

En temas de infraestructura pública existe un declarado interés por la Oficina Nacional de Evaluación Sísmica y Vulnerabilidad de Infraestructura y Edificaciones – ONESVIE, de fortalecer la infraestructura pública en un esfuerzo por garantizar su funcionalidad frente a las emergencias, consideración que asumen como un proceso de garantía de la resiliencia de este tipo de construcciones. Estas intervenciones se esperan desarrollar a través de procesos de cooperación, APP y recursos públicos. Es así como la articulación con el sector privado no es un escenario nuevo en el desarrollo de las acciones públicas en el país.

En materia de construcciones comerciales o de oficinas y servicios, no se han evidenciado programas especializados desde el sector gobierno. En perspectiva con esto, se identifica la promoción pública de construcciones comerciales y para localización de algunos tipos de servicios, todos vinculados a los programas integrales de vivienda, que complementan el uso residencial, lo cual es un nicho de mercado que implica el objetivo de generar rentas en el territorio a favor de la consolidación de una apuesta de concreción integral de ciudad a favor de la generación de localización residencial y su correspondiente generación de soluciones habitacionales. Esto implica la articulación de varios escenarios de mercado.

En contraste, el país cuenta con instrumentos relacionados con la promoción de la construcción de vivienda, a través de esfuerzos como bonos y manejos fiscales favorables para el acceso a los préstamos de soporte al sector, lo que puede complementarse con los incentivos a la participación del sector privado en otros mecanismos.

Los instrumentos de trabajo más relevantes son las acciones encabezadas por el Instituto Nacional de Vivienda – INVI antes de 2021 y a partir de la Ley 160 de 2021 el Ministerio de Vivienda, Hábitat y Edificaciones - MIVHED, entidades con la misión de formular, diseñar y ejecutar proyectos habitacionales. EL MIVHED tiene como estrategia de acción la integración de los sectores involucrados en la producción, promoción y acceso a las unidades habitacionales, tanto públicos como privados. Su objetivo público estratégicos, a través de la producción de viviendas, es beneficiar con un techo seguro a cada familia que no posea vivienda cumpliendo así su rol social, y entre los lineamientos generados por la Ley y la reglamentación de la misma, el alquiler es una opción de dinámica al cumplimiento de estos objetivos.

MINISTERIO DE TURISMO
Unidad Coordinadora del Programa Integral de Desarrollo Turístico y Urbano de la Ciudad Colonial
Tel. 809-221-4660/62, ext. 2087
Santo Domingo, Rep. Dom.

De la misma manera, el cumplimiento de estos objetivos se complementa con procesos de construcción, mejoramiento y/o reconstrucción de viviendas y el otorgamiento de subsidio a través de un Bono para Vivienda o Bono Tierra, así como el manejo o direccionamiento de los Bonos ITBIS.

En materia de Vivienda, el Gobierno Dominicano ha trabajado en promover, desde varios frentes, procesos para garantizar el derecho constitucional de la vivienda. Una de las más relevantes iniciativas es el desarrollo de la estrategia de operación e implementación de la Política pública de Vivienda y Hábitat para la población en condición de pobreza en formulación desde 2015, en proceso constante de discusión y que para el año 2021 se encuentra en momento crítico en relación con las decisiones de creación del MIVHED del país y para 2022 por el reglamento de la ley de creación.

Como parte de la evolución de los proyectos se han desarrollado programas de vivienda de origen público y público privado desde 2012 que muestran una evaluación en las formas de abordar la vivienda en el país para resolver temáticas relativas a las amenazas por condiciones ambientales a través de proyectos interesantes que combinan construcciones multifamiliares con ejes comerciales en sus primeros pisos (en proceso de consolidación), lo cual se convierte en una alternativa para el desarrollo de diversos negocios inmobiliarios en los cuales el alquiler o arrendamiento de unidades habitacionales sea una parte de los negocios.

De forma estratégica, en el marco de la gestión público-privada asegura la construcción de obras de equipamiento institucional y social y promueve la construcción de áreas comerciales y la organización comunitaria.

Por su parte, el sector desarrollador constituyó los fideicomisos según el esquema de negocios planteado para el desarrollo de los proyectos de vivienda, aporta o gestiona los recursos necesarios para el desarrollo de los suelos, promueve y vende las viviendas y de forma técnica, cumple con las normativas vigentes para la construcción y titulación de las unidades habitacionales, así como especificaciones especiales que se definen con el ayuntamiento receptor del proyectos, fundamentalmente en temas de accesibilidad y conectividad.

La demanda se relaciona con cada desarrollador y adquiere los correspondientes préstamos de vivienda a través de las diversas entidades financieras relacionadas con el programa, con los correspondientes beneficios relacionados. Estas figuras no le son ajenas a las figuras de alquiler y arrendamiento.

Ahora bien, la población de la Ciudad Colonial de Santo Domingo (CCSD) se redujo en un 30% en tan solo 8 años (2002 – 2010). El censo del 2015 realizado por el Ministerio de Turismo de la República Dominicana (MITUR) indica una cierta moderación de este proceso pues se indica que de 2010 a 2015 la reducción fue del 9,2%.

De acuerdo con los datos del censo del 2010, la densidad bruta para la CCSD es de 79,9 hab./ Ha. y la media de ocupación por manzana es de 73,07 habitantes (aproximadamente 16 viviendas por manzana de 0,91Ha). Al comparar esta información con otras ciudades de América Latina, Santo Domingo se sitúa en la banda baja en cuanto a densidad se refiere, en un contexto de muy reducida densidad en todas ellas:

MINISTERIO DE TURISMO
Unidad Coordinadora del Programa Integral de Desarrollo Turístico y Urbano de la Ciudad Colonial
Tel . 809-221-4660/62, ext. 2087
Santo Domingo, Rep. Dom.

La Paz, Bolivia con 112,42 Ha. y 16.489 habitantes, cuenta con una densidad de 146,67 hab./Ha; Asunción, Paraguay con 53,4 Ha. y 3.908 habitantes, supone una densidad de 73 hab./Ha y Quito, Ecuador con 375,2 Ha. y 40.587 hab. Tiene una densidad de 108,17 hab./Ha.

Según el MITUR en 2015 existían en la zona 3.788 viviendas particulares, pensiones, casas de huéspedes y hoteles. De estas, 56.2% eran apartamentos, 21.3% casas independientes, 10% casas en hileras o bloques, 8.7% piezas en cuartería o parte de atrás, 2.4% viviendas compartidas con negocios y 1.3% locales no construidos para vivienda y otro tipo de acomodaciones.

Con relación a los problemas, las conclusiones principales son las siguientes: (i) se observa una reducción de la población residente, (ii) un 22.8% del stock de viviendas está desocupado (2010 = 20%); (iii) con relación a las condiciones y servicios de las viviendas: el 14.54% de las viviendas no tienen acceso a agua potable dentro de la vivienda, 7.58% no tiene acceso la red de saneamiento; además, el 10.6% de las viviendas tienen techos de zinc, 2.21% no tienen inodoros, y 2.9% no tienen pisos o tienen piso de tierra. Estas carencias habitacionales son más marcadas en la zona norte de la CCSD (barrios de Santa Bárbara, San Antón, San Lázaro y San Miguel). Estos barrios comprenden unas 970 viviendas particulares (25.77% del total de la CCSD).

En el "Diagnóstico de la Titularidad de Solares en la Ciudad Colonial y los Niveles de Compraventa", el análisis de títulos evidenció el aumento en las transacciones de predios en la CCSD, con pico en los años 2005, 2009 y 2012. De igual manera, se incrementó el valor promedio de los inmuebles de RD $ 27.4 millones a RD $ 723 mil millones entre el 2000 y 2014. En el 2015 el mercado de bienes raíces se concentró en un 70% compradores extranjeros y 30% nacionales, aproximadamente.

Tratando de ubicar los inmuebles vendidos a mayor precio, hasta 2015 se encontró los de mayor valor estaban relacionados con el destino comercial, es decir, inmuebles relacionados con la actividad comercial. Estos inmuebles, no residenciales, se encuentran "…especialmente en la calle El Conde, Av. Mella (entre Palo Hincado y Duarte), Arzobispo Meriño, Palo Hincado (entre Novel y Mercedes)…" (BID, 2015), lo cual, además de evidenciar dinámicas productivas, acerca a la condición de sustitución entre los usos residenciales con otros de mayor generación de renta, lo que va en deterioro de la localización residencial y concentrando mayores formas de uso y apropiación del entorno en perspectivas económicas, no necesariamente coincidentes con los requerimientos de localización residencial.

En este contexto de crecimiento de los precios, se están realizando obras que acentúan un fenómeno de aparente recuperación del Centro Colonial. Esto ocurre por la mejora del espacio público y también debido a que algunas fachadas de parcelas vacías son pintadas, escenificando un paisaje de falsa realidad residencial pero visualizando un marco ambiental decorativo que al mismo tiempo que recrea un entorno turístico atractivo, produce un efecto de atracción de una demanda solvente (principalmente extranjera) y con ella el alza de precios del suelo y viviendas.

El CHSD no se aleja mucho de la dinámica inmobiliaria que se presenta en el país, con altos niveles de decisión de localización residencial soportados en las amenidades

MINISTERIO DE TURISMO
Unidad Coordinadora del Programa Integral de Desarrollo Turístico y Urbano de la Ciudad Colonial
Tel. 809-221-4660/62, ext. 2087
Santo Domingo, Rep. Dom.

urbanas existentes.

El mercado residencial de vivienda nueva y de vivienda usada de construcciones contemporáneas se relaciona fuertemente con la relación precios - tamaño y con unas dinámicas muy fuertes de bancarización de la decisión de compra.

Este aspecto y algunos procesos de abandono de construcciones, y los bajos niveles de inversión para recuperación y puesta a punto de edificaciones, contrasta con las inversiones en servicios ofrecidos para la vida turística y los ejes comerciales, que a nivel de vivienda requieren capitales que garanticen tanto la recuperación básica arquitectónica como, en algunos casos, la adecuación para afrontar los efectos del cambio climático, lo cual no se evidencia a nivel residencial.

Esto se puede identificar en los estudios de IFC, Build Change y otras entidades para República dominicana y las condiciones del acceso a los préstamos bancarios y de microfinancieras del país.

Debido a que la construcción ha hecho parte fundamental de la apuesta de crecimiento económico a nivel macro, la vivienda nueva ha sido una de las apuestas fuertes del Gobierno Nacional, lo cual abre la oportunidad a encontrar otros mecanismos complementarios para la población que no puede acceder a los mercados abiertos en materia residencial.

El Plan Integral de Revitalización de la Ciudad Colonial (Plan Lombardi) de 2006, adoptado por ordenanza en 2011, preveía como uno de sus objetivos el fortalecimiento de la función habitacional que se formaliza con el proyecto de recuperación residencial en San Antón y Santa Bárbara.

A finales del 2015 se realizó una consultoría con el objetivo de identificar estrategias que impidan que el CCSD se transforme en un Centro Colonial monotemático de uso turístico y atractivo únicamente como segunda residencia de una población internacional. Las estrategias propuestas fueron:

- Creación de viviendas de alquiler o compra asequibles (desde una perspectiva de gasto máximo sobre ingreso) para una población de ingresos medios o bajos[1] con el fin de retener o captar a nuevas familias residentes.

- Mejora de las condiciones de habitabilidad en los barrios predominantemente populares mediante la mejora de su infraestructura y espacio público.

- Revisión de la legislación urbana aplicable al CCSD para facilitar la actividad inmobiliaria en general (refundido de las normas urbanísticas existentes), incentivar la densificación y aumentar la oferta de vivienda de alquiler popular.

El *Programa Integral de Desarrollo Turístico y Urbano* (PIDTUCC) en su primera operación

[1] Se definió como viviendas asequibles a aquellas que impliquen en gastos un rango mínimo de entre 6.300 a 3.570 RD$ de 2022 de renta o cuota mensual (considerando un 30% de los salarios mínimos destinado a este fin).

MINISTERIO DE TURISMO
Unidad Coordinadora del Programa Integral de Desarrollo Turístico y Urbano de la Ciudad Colonial
Tel. 809-221-4660/62, ext. 2087
Santo Domingo, Rep. Dom.

realizó programas de embellecimiento de fachadas históricas y oferta de préstamos blandos para remodelación. La segunda operación, que inició a mediados del 2020, tiene como objetivo consolidar el proceso de revitalización iniciado con la primera operación, contemplando el mejoramiento de las condiciones de habitabilidad para los residentes. Para dar cumplimento a este objetivo, se plantean dos estrategias: una de atracción y otra de retención.

Desde la *estrategia de atracción* se busca incentivar al sector privado a la producción de viviendas asequibles de una manera indirecta mediante la explotación de modelos que garanticen la rentabilidad de las inversiones, levantamiento de información para identificación de predios con potencial para vivienda, esto acompañado de la formulación de modelos financieros para la generación de vivienda asequible para ingresos medios y bajos (i) proyectos que combinen diferentes tipos de demanda con usos comerciales y subsidios cruzados (ii) proyectos de vivienda para alquiler, en la que el desarrollador o inversionista rehabilite viviendas y las rente de tal manera que tenga dos incentivos: rendimiento de la renta y la plusvalía del terreno, y (iii) mecanismos de asociación público privado a través de esquemas en los que se puedan pensar en algunas de las 125 propiedades en el área que tiene el estado dominicano o de las 24 con que cuenta la iglesia para proyectos de vivienda con un componente de asequibilidad (Blanco B, 2019).

Por su lado, la estrategia de retención se propone "…mejorar las condiciones habitacionales del sector y mantener su diversidad e inclusión social atendiendo a los factores causantes de la baja calidad de parte del stock: (i) los bajos ingresos de los pobladores de las áreas en las que se concentran los problemas constructivos y (ii) mayor incidencia de problemáticas de informalidad en el alquiler y la titularidad…" (Blanco B, 2019).

Desde el 2019 se revisa el Plan de Revitalización de la Ciudad Colonial y se realiza una nueva formulación. En esta, el tema habitacional se encuentra enmarcado en el segundo objetivo: *Cohesión social y preservación de la población residencial,* en la estrategia 6 (habitabilidad residencial) que prevé cinco acciones: 1) Rehabilitación de la edificación residencial, 2) Potenciación de la vivienda social mediante la reutilización de viviendas desocupadas o secundarias, 3) Recuperación de fachadas, 4) Recuperación de espacios públicos asociados a las viviendas, y 5) Fomento del comercio de proximidad.

Para dar cumplimiento a las acciones previstas por la segunda operación se hace necesario realizar el diseño y formulación de una estrategia que permita el desarrollo de proyectos integrales o con componentes de vivienda en alquiler, para la República Dominicana, con un énfasis en el CHSD junto al diseño de un programa piloto que se pueda implementar en la Ciudad Colonial.

2. OBJETIVO DE LA CONSULTORÍA

2.1. OBJETIVO GENERAL

La consultoría tiene como objetivo la formulación de una estrategia nacional que

MINISTERIO DE TURISMO
Unidad Coordinadora del Programa Integral de Desarrollo Turístico y Urbano de la Ciudad Colonial
Tel. 809-221-4660/62, ext. 2087
Santo Domingo, Rep. Dom.

permita el desarrollo de proyectos integrales de vivienda en alquiler o proyectos con componentes de vivienda en alquiler para la República Dominicana; un desarrollo integral enfocado a su aplicabilidad en el Centro Histórico de Santo Domingo y el diseño de un programa piloto para ser implementado en la Ciudad Colonial, destacando las diferencias y requerimientos entre las escalas de análisis.

Se sugiere considerar la atracción de hogares de ingresos medios al centro histórico, como complemento al programa.

2.2. OBJETIVOS ESPECÍFICOS

Para el logro del objetivo de la consultoría, el consultor deberá:

1. Analizar y formular una propuesta del conjunto de nuevos requerimientos institucionales, normativos y jurídicos, o el ajuste a los existentes, que permitan la ejecución de la estrategia de vivienda en alquiler a nivel Nacional, ya sea para proyectos integrales de vivienda en alquiler como para proyectos que contengan componentes de vivienda en alquiler.

2. Conocer, por medio de un análisis integral, los requisitos para la aplicabilidad de la estrategia con las especificaciones y condiciones diferenciales que tiene la Ciudad Colonial.

3. Formular, a través de los estudios integrales requeridos, los componentes jurídicos, normativos, institucionales y operativos para la implementación de un proyecto integral de vivienda en alquiler o un proyecto que contenga componentes de vivienda en alquiler en la Ciudad Colonial con base en los requerimientos y enfoque y priorización del programa.

3. ALCANCE

3.1. MODELOS INTERNACIONALES

Realizar una revisión de mejores prácticas y modelos internacionales exitosos de vivienda en alquiler e.g. asociaciones público-privadas, vivienda municipal, subsidios de arriendo, incentivos a la construcción de vivienda para renta, teniendo en cuenta, entre otros, los aspectos institucionales, financieros, técnicos, socioculturales, patrimonial y político.

Se sugiere revisar estas modalidades, entre otras, que puedan ser aplicables al contexto de la República Dominicana y las condiciones especiales del CHSD:

- Desenglobe costo del suelo del costo de la construcción, experiencia francesa de Organismes de Foncier Solidaire – OFS.
- Vivienda en alquiler utilizando inmuebles vacantes. Experiencia del País Vasco español.
- Porcentaje de vivienda social en los proyectos de renovación, experiencia de Paris proyecto ZAC Clihy-Batignoles.
- Programa integral de Vivienda efectiva – PIVE, en Bogotá, Colombia.
  Programa de vivienda para el Centro Histórico de Bogotá, en Bogotá, Colombia

MINISTERIO DE TURISMO
Unidad Coordinadora del Programa Integral de Desarrollo Turístico y Urbano de la Ciudad Colonial
Tel. 809-221-4660/62, ext. 2087
Santo Domingo, Rep. Dom.

propuesto por Metrovivienda en 2015-2016 y por el Instituto de Patrimonio Cultural de Bogotá en 2017, 2019-2021.

De la misma manera, el Consultor deberá desarrollar una Cartilla ilustrativa de divulgación.

3.2. DIAGNÓSTICO Y ANÁLISIS DE LA SITUACIÓN DE LA VIVIENDA A NIVEL NACIONAL Y LA CIUDAD COLONIAL PARA DAR CONTEXTO AL TRABAJO.

El consultor deberá desarrollar un diagnóstico sobre el déficit habitacional en la república dominicana, la situación actual del CHSD que incluya un análisis robusto de las restricciones / limitaciones en la oferta y la demanda para vivienda y los datos comparativos entre las mismas para evidenciar las situaciones problemáticas y diferenciadas, que permitan argumentar la figura del alquiler como una opción.

Se espera que el consultor desarrolle una compilación comentada de la legislación existente relacionada, los reglamentos relacionados y su evolución, definir si son aplicables en la actualidad y cómo se ve reflejado esto en la situación actual de la vivienda sobre (i) la lentitud en procesos de planificación urbana, (ii) retraso en el otorgamiento de permisos de construcción, (iii) altos costos de construcción y (iv) falta de actores interesados para el desarrollo de las soluciones y en estos aspectos hacer el énfasis que es requerido con relación al objetivo de la consultoría sobre la vivienda en alquiler. De la misma manera, el Consultor deberá desarrollar una Cartilla ilustrativa de divulgación.

3.3. PROPUESTA DE ESTRATEGIAS

Con base en el diagnóstico, el consultor realizará la propuesta de la estrategia de vivienda en alquiler que sea aplicable a nivel nacional con la propuesta de modificación de requerimientos normativos, evidenciando los procesos, trámites y requerimientos integrales para su desarrollo. Esto deberá concluir con un apartado específico relacionado con el proceso de aplicabilidad en el CHSD.

A partir de estos resultados, y con énfasis en las condiciones propias del CHSD, el consultor deberá discutir y concluir sobre cuáles han sido los mecanismos empleados para la asignación de vivienda en alquiler en programas que preceden a la situación actual y realizar una caracterización de la posible población beneficiaria, ingresos familiares insuficientes, acceso a créditos hipotecarios, costo de los alquileres en promedio para la ciudad, para el centro histórico y por sector.

Para el CHSD, el consultor deberá realizar una Identificación y caracterización de los predios o polígonos con potencial a ser incorporados a la implementación de la estrategia específica para la Ciudad Colonial. Esto tendrá como fin consolidar un diagnóstico del stock disponible al que le deberá definir, para cada oportunidad, la hoja de ruta indicativa para su concreción en un proyecto a ejecutar por el MITUR, conjuntamente con las entidades que le sean necesarias y la identificación de las oportunidades de identificación del predio donde se podrá desarrollar el piloto de la consultoría (ver apartado de Consultas con actores relevantes). El consultor deberá para este fin, con el apoyo del MITUR, realizar las consultas con el sector interesado para

MINISTERIO DE TURISMO
Unidad Coordinadora del Programa Integral de Desarrollo Turístico y Urbano de la Ciudad Colonial
Tel. 809-221-4660/62, ext. 2087
Santo Domingo, Rep. Dom.

la configuración y la medición del apetito por el proyecto. El consultor, a través de un análisis multicriterio, deberá analizar y seleccionar el predio o polígono donde se formulará el piloto.

De la misma manera, el Consultor deberá desarrollar una Cartilla ilustrativa de divulgación.

3.3.1. ESTRATEGIAS DE VIVIENDA EN ALQUILER

En función del diagnóstico y como respuesta al requerimiento de aumentar la oferta de vivienda, y en especial la vivienda de alquiler, el consultor deberá formular una estrategia operativa de vivienda en alquiler para la República Dominicana, con énfasis en el CHSD con el detalle operativo, a nivel de piloto.

Para esto, el consultor tendrá en cuenta las condiciones específicas encontradas en el Diagnóstico, que le permitan proponer el desarrollo e implementación.

La estrategia tiene como objetivo la identificación de al menos los siguientes elementos:

- Problemática de la vivienda que da pie a la incorporación de la vivienda en alquiler como parte de la solución para atacar el déficit habitacional en la República Dominicana.
- Propuestas de cambio normativo y los proyectos de acto administrativo para la habilitación de los elementos requeridos para la implementación de la estrategia.
- Lineamientos operativos para incorporar en las acciones de las entidades del orden nacional y local para la implementación de la estrategia.
- Pasos, contenidos y requerimientos para el desarrollo de la estrategia.
- Definición de criterios de elegibilidad de las personas desde una perspectiva social para incorporarse al modelo de vivienda en alquiler (Vivienda social en alquiler).
- Definición de criterios de elegibilidad de las personas desde una perspectiva de uso temporal para incorporarse al modelo de vivienda en alquiler (Vivienda social en alquiler), en el marco de programas de relocalización, reubicación o compensación.
- Definición de criterios a tenerse en cuenta para promover estructuras de mercado e incentivos públicos para el desarrollo de un modelo de mercado masivo de vivienda en alquiler como solución al déficit habitacional.
- Diferencias en las condiciones de las municipalidades para su desarrollo.
- De la misma manera, el Consultor deberá desarrollar una Cartilla ilustrativa de divulgación e implementación.

3.3.2. CONSULTAS CON ACTORES RELEVANTES

En preparación para el desarrollo de un análisis específico para la Ciudad Colonial y como mecanismo de ajuste y participación de actores clave en las propuestas de estrategias nacional, el consultor deberá realizar entrevistas con desarrolladores privados, organizaciones de constructores, banca comercial, agentes inmobiliarios, autoridades municipales, y autoridades del gobierno central.

MINISTERIO DE TURISMO
Unidad Coordinadora del Programa Integral de Desarrollo Turístico y Urbano de la Ciudad Colonial
Tel. 809-221-4660/62, ext. 2087
Santo Domingo, Rep. Dom.

Lo anterior con el fin de conocer los escenarios y condiciones en las que es posible la participación estos actores clave para la generación de vivienda en modalidad de alquiler.

En este sentido se propone una agenda mínima de trabajo con los siguientes actores relacionados en la configuración de la política de vivienda de la República Dominicana y que han mostrado algunos de estos avances:

Actor/Agente	Papel
Actores específicos	
ACOPROVI	Oportunidad de negocio y articulación con el sector privado
CODIA	Lineamientos estratégicos en materia arquitectónica y urbanística para el desarrollo del programa (articulación con temas patrimoniales
MIVHED	Política de implementación y posibilidad de movilización de recursos.
MOPC	Análisis de las obras complementarias que puedan tener relación con el componente de hábitat que no desarrolle el MIVHED
Agentes	
Agentes inmobiliarios	Apetito y movimiento de mercado, barreras y oportunidades. Condiciones de ciudad.
Aseguradoras	Cobertura, apetito y unidades de negocio.
Banca – Divisiones inmobiliarias, inversiones libres y divisiones de empresas.	Apetito, tasas y criterios para desarrolladores y exploración de posibles negocios de apoyo a familias – Leasing – Crédito constructor.
Intermediarios	Apetito y movimiento de mercado, barreras y oportunidades.
Microfinancieras	Apetito, tasas y criterios para desarrolladores y exploración de posibles negocios de apoyo a familias – Leasing – Crédito constructor.

Tabla 1. Actores relevantes en la configuración de la política de Republica Dominicana.

El consultor deberá argumentar el por qué incorpora o no a otros actores o agentes para la interlocución y el desarrollo de temáticas específicas. Es necesario que de estos encuentros se derive información que permita conocer los abordajes realizados por estos acotes/agentes en el tema, su percepción ante la figura y las oportunidades o restricciones de su desarrollo.

De igual forma el acercamiento a los futuros usuarios de los programa puede ser de gran utilidad, pues se podrán identificar sus necesidad, expectativas y disposición ser parte del programa y los pilotos de una forma u otra.

La consulta con actores relevantes no se debe limitar solo a una validación o la fase de diagnóstico, pues las propuestas y aportes de los actores en general también son clave en la fase de conceptualización para definir los mecanismos de implementación y estructura de los programas.

MINISTERIO DE TURISMO
Unidad Coordinadora del Programa Integral de Desarrollo Turístico y Urbano de la Ciudad Colonial
Tel.: 809-221-4660/62, ext. 2087
Santo Domingo, Rep. Dom.

De la misma manera, el Consultor deberá desarrollar una Cartilla ilustrativa con los resultados para su divulgación.

3.3.3. ESTRATEGIA EN CIUDAD COLONIAL

Para esta estrategia el Consultor deberá revisar (i) las propuestas de intervención en vivienda realizadas por el programa dentro de la Ciudad Colonial, (ii) experiencias internacionales de las que se pueden extraer estrategias de manejo del suelo e instrumentos de gestión y financiación complementarias y (iii) experiencias nacionales e internacionales clave que permitan conocer nuevas oportunidades para el objetivo esperado.

Las propuestas básicas de las cuales se deberá partir y argumentar su desarrollo, modificación y ampliación, así como complementación con otras, son:

- Proyectos de vivienda para alquiler en la que el desarrollador o inversionista rehabilite viviendas y las rente de tal manera que tenga dos incentivos: el rendimiento de la renta y la plusvalía del terreno.
- Mecanismos de asociación público – privado que permitan esquemas en los que, por ejemplo, algunas de las 125 propiedades en el área que tiene el Estado Dominicano o las 24 que tiene la iglesia, se puedan utilizar para proyectos de vivienda que incluyan un componente de asequibilidad.
- Esquemas combinados que involucren un cierre financiero de corto plazo a través de negocios inmobiliarios y sostenibilidad de vivienda en alquiler de largo plazo.

En la conceptualización de los programas que conformarán la estrategia se debe contemplar aspectos como:

- La garantía de un valor coherente del canon de arrendamiento o alquiler: teniendo en cuenta los ingresos de la población que se identificó como beneficiaria y los costos del mercado. El objetivo debe ser establecer precios coherentes para las diferentes partes implicadas en el programa. En valores de para el 90% de los hogares dominicanos el acceso a vivienda en las áreas centrales de la Ciudad Colonial no era factible debido al precio de los inmuebles.

- Sostenibilidad del programa: se deberán valor aspectos como la garantía de los pagos a los propietarios, el cumplimiento de la normativa urbanística y patrimonial, regularización de la titularidad, y los aspectos relativos al mantenimiento de los predios y su entorno, que son claves para garantizar la solidez y duración de las iniciativas en el tiempo.

- Elegibilidad: establecer criterios de selección y priorización tanto de los inmuebles como de los hogares beneficiarios, con base en los aspectos identificados en el diagnóstico.

- Entorno eficiente: los proyectos del programa deben ser pensados en pro de mejorar las condiciones de vida de sus beneficiarios y no solamente con el fin de dar respuesta a una vivienda asequible. Los proyectos deben ser la oportunidad para realizar intervenciones que garanticen acceso a espacios públicos de calidad, a

MINISTERIO DE TURISMO
Unidad Coordinadora del Programa Integral de Desarrollo Turístico y Urbano de la Ciudad Colonial
Tel. 809-221-4660/62, ext. 2087
Santo Domingo, Rep. Dom.

equipamientos y transporte de tal forma que se garantice un hábitat de calidad y los mecanismos de acceso deberán contar con un componente de fortalecimiento de condiciones de sostenibilidad de los hogares (acceso a registro y consolidación de experiencia crediticia o bancaria, sostenibilidad de montos de pago a través del tiempo, entre otros).

- Cualificación arquitectónica: así mismo viviendas con una calidad óptima, en acabados, acceso a servicios, tamaño adaptado a las necesidades de las diferentes tipologías de hogar, estructuras resistentes a diferentes amenazas.

- Factor diferenciador: relacionado con los anteriores puntos, es ideal que los proyectos puedan ofrecer ventajas comparativas tanto en la oferta física como los vehículos de gestión e implantación.

- Relaciones contractuales. Estipular la duración del acuerdo de alquiler según el programa, la modalidad de contrato y los procesos para el retorno del predio al propietario.

- La identificación de cambios legales e institucionales, o de la normativa estatal y local con relación a la construcción, el patrimonio, el alquiler entre otros.

- El tema de la titularidad también debe ser contemplado. Así mismo se deben identificar los costos y beneficios económicos (alto nivel) y mecanismo de ejecución.

- De la misma manera, el Consultor deberá desarrollar una Cartilla ilustrativa de divulgación e implementación.

3.3.4. MECANISMOS DE IMPLEMENTACIÓN

El consultor deberá identificar cuáles son los mecanismos más adecuados para llevar a cabo las estrategias con énfasis en la relacionada con el CHSD, en las que contemple la creación de mecanismos como fondos, estructuras fiduciarias (fideicomisos) para el manejo del suelo y los recursos de construcción o remuneración. Entre otros aspectos, el consultor deberá establecer los mecanismos para llevar a cabo los procesos de asociación o gestión público-privada, la articulación con organismos mixtos para la administración de las diferentes soluciones previstas en la estrategia, definir la participación en estos de las diversas entidades públicas, privadas y de representación social o gremial, conforme a lo encontrado en las consultas con los actores relevantes. De la misma manera, el Consultor deberá desarrollar una Cartilla ilustrativa de divulgación e implementación.

3.3.5. PILOTO EN EL CHSD.

Con el predio o polígono identificado en el CHSD, el consultor formulará el proyecto de forma integral, con los componentes institucionales, normativos, jurídicos y financieros que le sea requeridos para su implementación como proyecto integral de vivienda en alquiler o como proyecto con un componente de vivienda en alquiler.

Esta propuesta debe ser estructurada a nivel de prefactibilidad jurídica, normativa,

MINISTERIO DE TURISMO
Unidad Coordinadora del Programa Integral de Desarrollo Turístico y Urbano de la Ciudad Colonial
Tel. 809-221-4660/62, ext. 2087
Santo Domingo, Rep. Dom.

institucional, económica y financiera.

Teniendo en cuenta el diagnóstico, se debe identificar la zona para realizar un piloto de vivienda en alquiler. La zona norte se considera muy susceptible a un piloto, sin embargo esto será corroborado o cambiará luego del diagnóstico e iteración con el equipo supervisor y las entidades que para la materia defina el MITUR.

El consultor deberá Identificar las áreas dónde la estrategia podría tener mayores impactos positivos debido a los predios disponibles y la población beneficiaria. Para esto, el Consultor deberá poner a prueba la estrategia de selección y priorización planteada en la estrategia.

Para el desarrollo de este piloto es necesario definir el stock disponible, valor coherente del canon propuesto, aspectos que garanticen la sostenibilidad, criterios de elegibilidad, intervenciones del entorno para mejorar la calidad del hábitat, cualificación urbana, el proceso operativo como se describe en la sección 3.4. de tal forma que sea posible validar y retroalimentar cada uno de estos elementos antes del validar la hoja de ruta propuesta para los demás programas.
De la misma manera, el Consultor deberá desarrollar una Cartilla ilustrativa de divulgación e implementación.

3.4. HOJA DE RUTA

El consultor deberá elaborar una hoja de ruta que detalle las actividades, procedimientos, trámites y acciones necesarias para implementar la estrategia de vivienda en alquiler.

3.4.1. ESTRATEGIAS

En este proceso el Consultor deberá definir las especificaciones técnicas relativas a la ejecución de las labores relacionadas a la ejecución de cada uno de los programas en cada estrategia y debe incluir:

- Criterios definitivos para la selección y priorización de hogares y viviendas a través de la definición de categorías de postulantes en cada estrategia.

- Mecanismos de ejecución elegidos y cómo serán aplicados en cada uno de los programas según cada estrategia.

- Componente institucional basado en una propuesta que incluya:

    - Identificación de cambios legales o institucionales para cada estrategia.
    - Actores que estarán involucrados en cada programa, institución a cargo, actores privados, fundaciones para cada estrategia.
    - Componente jurídico que justifique los procesos relacionados con la ejecución de cada programa, y de las formas en las cuales se garantiza la acción y ejecución de las acciones propuestas, a nivel técnico e institucional en cada estrategia.
    - Ciclo del o los programas según las estrategias.

MINISTERIO DE TURISMO
Unidad Coordinadora del Programa Integral de Desarrollo Turístico y Urbano de la Ciudad Colonial
Tel. 809-221-4660/62, ext. 2087
Santo Domingo, Rep. Dom.

- Plazos (para la selección de los beneficiaron, del alquiler).

- Componente financiero basado en la participación de los recursos públicos a nivel de bonos o subsidios, gasto público directo, acción pública en especie, recursos privados derivado de modelos de desarrollo urbano, acciones bancarias, participación fiduciaria, mecanismos de entrada y salida de empresas financiadoras, ejecutoras y la relación con los procesos de autorización.

- Trámites organizados en fases, momentos, hitos, autorizaciones, aprobaciones y solicitudes requeridas, así como los actores, agencias, departamentos, unidades, dependencias, entidades y en general, los agentes vinculados y sus competencias y obligaciones en los procesos. Se deberá presentar en el marco de al menos los siguientes procesos:

    - Postulación (condiciones, restricciones y procedimiento)
    - Priorización
    - Selección
    - Asignación
    - Seguimiento (Incluir los aspectos relacionados con el seguimiento a los pagos, mantenimiento y el retorno del predio al propietario al finalizar el periodo acordado).
    - Retorno del predio al propietario

- Acuerdos público-privados y/o públicos-públicos y/o privados-privado estratégicos o necesarios.

- Dentro de todos los aspectos se deberá concretar de forma específica el abordaje sobre la propiedad y tipos de posesión, tenencia o propiedad, según sea el caso, así como los temas relacionados con condiciones y cumplimientos normativos a nivel urbanístico y patrimonial, y aquellos temas complementarios del entorno del hábitat que pueden ser afectados o modificados con los procesos de mejoramiento.

- Articulación con otras políticas, iniciativas o conceptos como las de equidad de género, enfoque diferencial, vivienda nueva, mejoramiento del hábitat urbano, mejoramiento de vivienda, situaciones jurídicas de propiedad, mejoramiento de los espacios públicos con perspectiva productiva o competitiva y la sostenibilidad urbana. En este aspectos se propone que el consultor desarrolle relacionamiento con políticas como las del Programa de Mejoramiento de Viviendas del CHSD, para desarrollar pilotos de viviendas en alquiler en aquellas edificaciones que serán mejoradas y que presentan espacio suficiente para ser subdivididas, con potencial para convertirse en una vivienda productiva, donde el propietario alquila una parte de su propiedad como una nueva vivienda, permitiendo alojar nuevos residentes en la misma unidad habitacional, como parte de las opciones a nivel general dentro de la Ciudad Colonial.

- Desarrollo de una Cartilla ilustrativa de divulgación e implementación.

MINISTERIO DE TURISMO
Unidad Coordinadora del Programa Integral de Desarrollo Turístico y Urbano de la Ciudad Colonial
Tel. 809-221-4660/62, ext. 2087
Santo Domingo, Rep. Dom.

3.4.2. PILOTO

El consultor deberá definir la hoja de ruta para el desarrollo del Piloto y establecer los siguientes procesos:

- Prefactibilidad legal, institucional, normativa y financiera del piloto.
- Modelo de implementación del piloto para su ejecución a través de las figuras definidas en los numerales 3.3 y 3.4.
- Desarrollo de las mesas de trabajo requeridas
- Propuestas normativas.
- Cartilla ilustrativa de implementación.

Es importante aclarar que el objetivo de la formulación del Piloto sea su posterior ejecución desde el MITUR. La ejecución del Piloto no hace parte de la consultoría.

4. PRODUCTOS

Los TdR para la realización de esta consultoría: Diseño de la estrategia de vivienda en alquiler para República Dominicana con énfasis en el CHSD y el diseño de un piloto para su aplicabilidad en la Ciudad Colonial, incluirán como mínimo los productos que se especifican en la Tabla 2.

Producto	Alcance	Plazo[2]	Porcentaje de Avance
Modelos Internacionales	Ver sección 3.1.	2 semanas	10%
Diagnóstico	Ver sección 3.2.	4 semanas	15%
Propuesta de estrategias	Ver sección 3.3. (3.3.1.-3.3.5.)	8 semanas	25%
Hoja de ruta (1)	Ver sección 3.4. (3.4.1.)	12 semanas	25%
Hoja de ruta (2)	Ver sección 3.4. (3.4.2.)	16 semanas	25%

Tabla 2. Productos, alcance, plazos y porcentaje de pago.

Se propone el siguiente cronograma, los consultores pueden proponer ajustes en sus propuestas, siempre y cuando la duración total de la consultoría no sobrepase las 16 semanas.

[2] Plazos computados a partir de firma del contrato suscrito al efecto.

MINISTERIO DE TURISMO
Unidad Coordinadora del Programa Integral de Desarrollo Turístico y Urbano de la Ciudad Colonial
Tel. 809-221-4660/62, ext. 2087
Santo Domingo, Rep. Dom.

Producto		Alcance	Semanas															
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
1	**Modelos internacionales**	Analisis de mejores practicas en proyectos similares Ver sección 3.1.																
2	**Diagnóstico y análisis**	Situación de la vivienda a nivel nacional y en CC Ver sección 3.2.																
3	**Propuesta de etrategias**	Estrategias Ver sección 3.3. (3.3.1)																
		Consultas con actores relevantes Ver sección 3.3. (3.3.2)																
		Estrategia en Ciudad Colonial Ver sección 3.3. (3.3.3)																
		Mecanismos de implementacion Ver sección 3.3. (3.3.4)																
		Piloto en CHSD Ver sección 3.3. (3.3.5)																
4	**Hoja de ruta A**	Estrategias Ver sección 3.4. (3.4.1.)																
5	**Hoja de ruta B**	Piloto Ver sección 3.4 (3.4.2.)																

Tabla 3. Productos, alcance y plazos para entrega.

Para la recepción conforme de cada pago, se verificará la entrega de los documentos en versión editable y en PDF aprobados por el Comité Técnico del PIDTUCC, incluyendo la recepción de la cartografía en geodatabases en formato editable SIG, planimetría, en formato CAD. Los pagos se llevarán a cabo una vez se cuente con la validación del Comité Técnico del PIDTUCC, y la aprobación de la Unidad Coordinadora del Programa (UCP), supervisor del contrato.

4.1. FORMATOS DE ENTREGA DE PRODUCTOS

Todos los productos deberán ser presentados a la Unidad Coordinadora del Programa (UCP) en formato físico, y en digital, finales y editables, según corresponda de acuerdo con lo estipulado para cada producto en la Sección 3 de los presentes TdR. De acuerdo con las siguientes condiciones:

- Los entregables en físico deberán entregarse en tres (3) originales.
- Los entregables digitales, en formato editable, en el archivo del programa del cual fue creado.
- Copias de los entregables digitales en formato PDF.

MINISTERIO DE TURISMO
Unidad Coordinadora del Programa Integral de Desarrollo Turístico y Urbano de la Ciudad Colonial
Tel. 809-221-4660/62, ext. 2087
Santo Domingo, Rep. Dom.

Todo producto resultante de esta consultoría debe ser presentado en el idioma español.

4.2. MODALIDAD DE PAGO

Los servicios de consultoría previamente descritos serán remunerados en base a suma global, pagadero de acuerdo con el cronograma de entrega de productos previamente incluido. Este monto incluirá la remuneración total a la firma consultora por la totalidad de los servicios descritos, incluyendo todos los gastos, viáticos, impuestos, o cualquier otro monto en que pueda incurrir a estos fines.

Este contrato se financiará con cargos a recursos del Préstamo No. 3879/OC-DR, firmado entre el Estado Dominicano y el Banco Interamericano de Desarrollo (BID) para la ejecución del Programa Integral de Desarrollo Turístico y Urbano de la Ciudad Colonial.

5. LUGAR Y DURACIÓN DE LA CONSULTORÍA

Los servicios descritos conforme los presentes TdR deben ejecutarse en un plazo de dieciséis (16) semanas, a partir de la orden de inicio emitida por el contratante. De acuerdo con el cronograma de la sección 4: Productos y cronograma. Los consultores pueden ajustar en el cronograma en sus propuestas, observando la duración total requerida.

El ámbito de desarrollo de esta consultoría es en la República Dominicana con énfasis en el Centro Histórico de Santo Domingo, por lo cual la firma consultora debe realizar el trabajo de campo en esta localidad y realizar presentaciones de los productos o entregables ante el Programa y/o al Ministerio de Turismo (MITUR), los terceros que estos designen.

6. RECURSOS A SER FACILITADOS POR EL CONTRATANTE

El Consultor será autosuficiente e independiente en cuanto a la gestión de sus recursos para proveer los servicios. La UCP podrá actuar, a solicitud del Consultor y discrecionalmente, como intermediario para facilitar reuniones e/o información con entidades vinculadas cuando lo entienda necesario; sin que esta facultad pueda interpretarse como una dispensa de la responsabilidad del consultor de gestionarse las informaciones que requiera.

No obstante, durante el proceso de preparación de la propuesta y durante el proceso de ejecución de la consultoría, las firmas tendrán acceso a la información mencionada en las referencias e informaciones adicionales sobre el Centro Histórico de Santo Domingo y sobre los espacios priorizados. El vínculo de acceso será facilitado en conjunto con el Documento de Solicitud de Propuesta (SdP).

El Programa de Gestión Ambiental y Social del Programa se encuentra disponible en espacio del Programa en la página web del MITUR (www.mitur.gob.do) y deberá ser considerado de forma transversal durante el desarrollo de la presente consultoría y preparación de propuestas.

MINISTERIO DE TURISMO
Unidad Coordinadora del Programa Integral de Desarrollo Turístico y Urbano de la Ciudad Colonial
Tel. 809-221-4660/62, ext. 2087
Santo Domingo, Rep. Dom.

7. PERFIL DE LA FIRMA, EQUIPO Y CRITERIOS DE SELECCIÓN

***NOTA**: Los criterios de selección y conformación del equipo expresados en estos términos de referencia preliminares no son vinculantes para fines de la expresión de interés. Pretenden servir de orientación del perfil que será requerido a las firmas/APCAS que formen parte de la Lista Corta, por lo cual pueden sufrir cambios. Los criterios de evaluación y requisitos de personal clave definitivos serán establecidos en el Documento de Solicitud de Propuestas (SDP) que será remitido solo a las firmas seleccionadas como parte de la Lista Corta.*

Para fines de la expresión de interés las firmas deben demostrar sus cualificaciones y experiencia para ofrecer los servicios requeridos, según se expresa en el correspondiente aviso de expresión de interés. La documentación presentada debe demostrar experiencia previa en servicios similares y capacidad para asumir la provisión de los servicios en los términos presentados en estos términos de referencia.

El desarrollo del estudio demandará la participación de una **firma, consorcio, centro de estudio o institución de investigación académica** con un equipo profesional multidisciplinar con las competencias y experiencias requeridas para la realización de la Consultoría.

Para fines de completar la evaluación y selección de la **firma consultora, consorcio o institución de investigación académica,** los oferentes deberán demostrar amplia experiencia de trabajo e investigación **en vivienda, planificación estratégica, diseño de programas de vivienda en modalidad de arrendamiento, entre otros.**

Los proponentes deberán presentar en sus ofertas una descripción detallada del perfil profesional de la firma así como de la composición del grupo de trabajo que realizará directamente las acciones en terreno y gabinete; proveer los nombres y experiencias pertinentes de los miembros que compondrán su equipo y adjuntar los CV correspondientes; destacando la experiencia en la realización de estudios similares y los conocimientos y competencias en el sector vivienda y en áreas como desarrollo económico y social, comunitario, mercado inmobiliario, entre otras.

El oferente deberá demostrar su experiencia a través de la compilación de los documentos requeridos en estos TDR's, de los perfiles del personal clave que estaría laborando en este proyecto y de la presentación de un portafolio de proyectos que avalen la capacidad de la empresa, consorcio o institución académica en el desarrollo de proyectos y estudios de vivienda de interés social con componente de alquiler.

7.1 REQUISITOS GENERALES

Las firmas oferentes deben cumplir con los siguientes requisitos:

- **Criterios de Elegibilidad:** Ser elegible y no tener conflictos de intereses con las funciones a ser realizadas, de conformidad con las Políticas de Adquisiciones del BID aplicables. Se entenderá una firma es elegible si: "*[…] tiene la nacionalidad de un país miembro si satisface los dos siguientes requisitos: a) está legalmente constituida o incorporada conforme a las leyes de un país miembro del Banco; y, b) más del cincuenta por ciento (50%) del capital de la firma es de propiedad de individuos o firmas de países miembros del Banco. Todos los socios de una asociación en*

MINISTERIO DE TURISMO
Unidad Coordinadora del Programa Integral de Desarrollo Turístico y Urbano de la Ciudad Colonial
Tel. 809-221-4660/62, ext. 2087
Santo Domingo, Rep. Dom.

participación, consorcio o asociación (APCA) con responsabilidad conjunta y solidaria y todos los subcontratistas deben cumplir con los requisitos arriba establecidos".

- **Requerimientos Formales:** Se examinarán las propuestas para determinar si están completas y han sido presentadas según los requisitos indicados en la SDP, en base a una evaluación cumple/no cumple.

7.2 EXPERIENCIA GENERAL Y ESPECÍFICA

- **Experiencia General de la firma:** La firma o cada una de las que compongan un APCA o joint venture (de ser el caso), deberá acreditar experiencia de por lo menos diez (10) años, que incluya la ejecución de al menos tres (3) proyectos similares a los descritos en estos términos de referencia. Se entiende por "proyecto similar" al desarrollo de investigaciones y generación de instrumentos jurídicos, operativos y financieros para el sector vivienda, y al desarrollo de nuevas zonas urbanas y asentamientos humanos a través del desarrollo de complejos habitacionales, con especial atención en viviendas de interés social y viviendas de alquiler.

- **Experiencia Específica de la firma:** Se otorgarán puntos adicionales por experiencia en proyectos que requieran:

  (1) Análisis y diagnostico en déficit habitacional identificando problemáticas existentes que impidan el desarrollo de proyectos de viviendas de interés social.

  (2) Planificación estratégica y urbana para el desarrollo de proyectos de viviendas de interés social, con atención en vivienda en alquiler.

  (3) Elaboración y formulación de normativas y/o regulaciones para el sector vivienda y/o legislación de políticas públicas para el desarrollo de proyectos sociales habitacionales con modalidad de alquiler.

  (4) Desarrollo de planes de actuación especial y planes maestros en zona urbanas consolidadas a través de desarrollos inmobiliarios con componentes de viviendas de interés social y vivienda de alquiler.

Se otorgarán puntos adicionales cuando los proyectos acreditados hayan sido ejecutados en centros históricos o sitios con valor patrimonial, o cumplan con más de uno de los criterios indicados en la lista de arriba.

7.3 PERSONAL CLAVE

1. COORDINADOR DEL PROYECTO:

Fungirá como responsable del proyecto. Desarrollará las labores de dirección y coordinación de los equipos técnicos encargados de las áreas fundamentales de esta consultoría, de acuerdo con los alcances establecidos, al igual que la supervisión del trabajo de campo y de gabinete. Asumirá el rol de enlace técnico entre la firma

MINISTERIO DE TURISMO
Unidad Coordinadora del Programa Integral de Desarrollo Turístico y Urbano de la Ciudad Colonial
Tel. 809-221-4660/62, ext. 2087
Santo Domingo, Rep. Dom.

consultora, la Unidad Coordinadora de Programas (UCP), el Comité Técnico del PIDTUCC y el equipo técnico del Banco Interamericano de Desarrollo.

- Formación Profesional: Título en arquitectura, ingeniería civil o industrial, sociología, antropología, filosofía, economía, administración de empresas y/o carreras afines; con grado de estudio superior y/o especialización en áreas relacionadas al sector vivienda, al desarrollo urbano y al sector inmobiliario, incluyendo formación en planificación estratégica territorial, planeación urbana, políticas públicas, gestión pública, economía urbana, gestión y dirección de proyectos de desarrollo, entre otras afines. Estudios de postgrados y maestría relacionadas a la formulación de políticas y desarrollo de viviendas puntuarán adicional.

- Experiencia profesional general: Acreditar al menos quince (15) años de experiencia en coordinación y dirección de proyectos de diseño y ejecución de programas de viviendas, en el desarrollo de estudios y levantamientos socioeconómicos, antropológicos o políticos vinculados al sector vivienda y en proyectos de planificación territorial y diseño urbano que incluyan el desarrollo de componentes de viviendas.

- Experiencia profesional específica: Acreditar experiencia en la coordinación de equipos multidisciplinares en por lo menos dos (2) proyectos de desarrollo de viviendas que involucren el arriendo o el alquiler como figura de implementación, de conformidad con la definición establecida en los requisitos de experiencia general de la firma. Se puntuará experiencia adicional acreditada.

2. ESPECIALISTA EN VIVIENDA:

- Formación Profesional: Título universitario de grado de sociología, antropología, derecho, arquitectura, ingeniería civil o áreas afines con estudios de posgrado en ordenamiento territorial, planificación urbana, desarrollo municipal vinculado al sector inmobiliario y a proyectos de viviendas, con especial atención en viviendas de interés social. Se valorará estudios especializados en la formulación de políticas públicas y regulaciones vinculadas al sector vivienda.

- Experiencia profesional general: Acreditar al menos diez (10) años de experiencia en el desarrollo de proyectos, dentro de un ámbito municipal y urbano, para el sector inmobiliario y de viviendas.

- Experiencia profesional especifica: Acreditar experiencia profesional en por lo menos tres (3) proyectos en cualquiera de las siguientes áreas:

    1. Que haya desempeñado el rol de asesor, especialista o profesional especializado en la planificación, el diseño y la ejecución de programas de viviendas.
    2. Legislación de políticas públicas para el sector inmobiliario, desarrollando proyectos de vivienda social enfocados en la modalidad de alquiler para garantizar viviendas seguras y asequibles para las comunidades.

MINISTERIO DE TURISMO
Unidad Coordinadora del Programa Integral de Desarrollo Turístico y Urbano de la Ciudad Colonial
Tel. 809-221-4660/62, ext. 2087
Santo Domingo, Rep. Dom.

3. Especialista en economía urbana:

- Formación Profesional: Título universitario de grado en economía, negocios, comercio internacional, gestión financiera, administración o afines; con maestría o especialización en economía urbana, finanzas fiscales y/o municipales o carreras relacionadas al objeto del proyecto. Estudios de postgrado se puntuará adicional.

- Experiencia profesional general: Acreditar al menos diez (10) años de experiencia en el desarrollo de estudios, proyectos y políticas relacionadas con la economía urbana, el desarrollo económico y comercial de áreas urbanas, la captura de valor del desarrollo urbano, finanzas fiscales y municipales.

- Experiencia profesional específica: Acreditar experiencia profesional en por lo menos dos (2) proyectos en cualquiera de las siguientes áreas:

    1. Estructuración o formulación de instrumentos económicos aplicados en estudios de desarrollo urbano y en el desarrollo de programas y proyectos de viviendas.

    2. Técnicas y herramientas de análisis económicos en proyectos relativos al mercado inmobiliario de alquiler, estructuración de negocios inmobiliarios a través de alianzas y proyectos público – privados.

    3. Desarrollo de proyectos relativos al mercado inmobiliario de viviendas, manejo o concreción de estructuras fiduciarias, proyectos de captación de plusvalías y desarrollo de técnicas y herramientas de análisis económico.

Se puntuará experiencia adicional acreditada a los proyectos que se relacionen con el alquiler de viviendas.

4. Especialista en urbanismo y planificación estratégica:

- Formación profesional: Título universitario de grado de arquitectura, urbanismo, ingeniería civil o carreras afines; con maestría o especialización en ordenamiento territorial, planificación urbana, políticas urbanas, gestión o diseño urbano, sistemas de información geográfica, estudios urbanos-regionales, entre otros afines. Estudios de postgrado se puntuarán adicional.

- Experiencia profesional general: Acreditar al menos diez (10) años de experiencia en el área del urbanismo, planificación y el diseño urbano, desde la obtención del título de grado. Requerimiento mínimo.

- Experiencia profesional específica: Acreditar experiencia profesional en tres (3) proyectos en cualquiera de las siguientes áreas:

    (a) Estudio y análisis de áreas urbanas consolidadas, vinculado al sector vivienda, que incluya el estudio de la oferta y la demanda habitacional al igual que las actividades económicas del lugar y su impacto en el territorio.

    (b) Experiencia acreditada como asesor o especialista en el diseño y ejecución

MINISTERIO DE TURISMO
Unidad Coordinadora del Programa Integral de Desarrollo Turístico y Urbano de la Ciudad Colonial
Tel. 809-221-4660/62, ext. 2087
Santo Domingo, Rep. Dom.

de zonas urbanas que incluyan el desarrollo inmobiliario y proyectos de viviendas con especial atención en vivienda social.

(c) Proyectos que incluyan la rehabilitación y/o desarrollo urbanístico en centros históricos a través del desarrollo de vivienda social.

Puntuación adicional para los proyectos presentados que estén relacionados con el alquiler de viviendas.

5. Especialista social

- Formación Profesional: Título universitario de grado en sociología, antropología, filosofía, ciencias políticas o afines; con maestría o especialización en sociología y/o antropología urbana, o carreras relacionadas al sector vivienda social y desarrollo comunitario. Estudios de postgrado se puntuará adicional.

- Experiencia profesional general: Acreditar al menos diez (10) años de experiencia en el desarrollo de estudios, proyectos y procesos sociales y antropológicos, vinculados al sector vivienda.

- Experiencia profesional específica: Acreditar experiencia profesional acreditada en por lo menos (2) proyectos de desarrollo de vivienda de interés social y/o vivienda en alquiler en el que haya realizado los estudios sociales o tuvo a su cargo el manejo social y las relaciones comunitarias.

7.4 Personal de apoyo

La firma consultora o consorcio utilizará, en adición al personal clave, el personal técnico de apoyo que resulte necesario para cumplir con el alcance del proyecto, de acuerdo con la metodología de trabajo propuesto. Para llevar a cabo el diagnostico de vivienda en la República Dominicana, la planificación de la consultoría y el desarrollo de la estrategia de vivienda en alquiler contará con el apoyo de urbanistas, sociólogos, trabajadores sociales, gestores de proyectos, economistas, expertos financieros y comerciales, entre otros. De igual forma, para el levantamiento de la situación actual de las unidades habitacionales en alquiler y para el desarrollo los proyectos inmobiliarios contarán con el apoyo de arquitectos, promotores, agentes inmobiliarios, entre otros ayudantes.

Para el caso específico de la planificación y elaboración de normativas, en adición al especialista en viviendas, se sugiere contar con el apoyo de las instituciones que velan por la regulación del desarrollo inmobiliario y del sector vivienda como, por ejemplo, ADN, MIVED, MOPC entre otras, para incorporar avances y antecedentes que hayan realizado estas instituciones.

Para garantizar una mejor calidad, se recomienda a las firmas o consorcios generar alianzas o subcontratar empresas locales especializadas que cuenten con los equipos, herramientas y/o personal técnico necesario para la ejecución de los trabajos y productos requeridos en esta consultoría.

MINISTERIO DE TURISMO
Unidad Coordinadora del Programa Integral de Desarrollo Turístico y Urbano de la Ciudad Colonial
Tel. 809-221-4660/62, ext. 2087
Santo Domingo, Rep. Dom.

- **Documentación de soporte**

Con la propuesta se debe presentarse documentación suficiente que pruebe de manera fehaciente la experiencia de la firma y su personal clave. Pueden presentarse contratos, ordenes de servicios, o certificados de conformidad emitidos por la(s) entidad(es) contratante(s) o requirente(s) de los proyectos que se acreditan, entre otros documentos que se entiendan pertinentes, para acreditar la experiencia.

Adicionalmente, se deben presentar los documentos que evidencien las cualificaciones requeridas del personal clave (hoja de vida), que puedan ser respaldados por títulos universitarios y acreditaciones. Cuando la experiencia haya sido obtenida como parte del personal de la firma participante, este misma puede acreditar la experiencia requerida.

Los profesionales cuyo ejercicio requiera de execuátur, u otras autorizaciones o colegiaturas particulares de conformidad con las leyes de su país de origen o domicilio deberán presentarlas, vigentes según corresponda, conjuntamente con la propuesta; muy particularmente en el caso de profesionales arquitectos, ingenieros o abogados que ejercen en la República Dominicana.

2. OTRAS CONDICIONES

Supervisión y Coordinación

La supervisión y coordinación de las actividades de la firma consultora serán llevadas a cabo por las instancias del Programa, principalmente la UPC, con el apoyo de los consultores y funcionarios del BID. Se coordinarán reuniones periódicas entre las partes y tan frecuentes como sean necesarias, para suplir o requerir informaciones del desarrollo de la consultoría.

Derechos de Propiedad

Todos los informes, diseños, presentaciones, investigaciones, datos, impresiones y trabajos que produzca el consultor para la realización de los trabajos recogidos en los presentes términos de referencia serán propiedad del MITUR, organismo ejecutor del Programa. Todos los borradores y materiales obtenidos durante los servicios deberán reposar en el archivo general de la UCP. El Consultor no podrá publicar o hacer otro uso de tales materiales sin la aprobación previa por escrito del MITUR.

El Consultor no podrá utilizar ni proporcionar a terceros textos, dibujos, audiovisuales, locuciones, fotografías, imágenes o cualquier otro elemento de los trabajos contratados, ni podrá publicar total o parcialmente el contenido de estos sin la autorización previa por escrito de la UCP. En todo caso, el consultor será responsable de los daños y perjuicios que deriven del incumplimiento de estas obligaciones. Dicho incumplimiento será considerado como falta grave y podrá conllevar a la rescisión del contrato u otras acciones legales.

En el caso de documentos o productos sujetos a derechos de propiedad intelectual, los derechos patrimoniales se considerarán cedidos. Aplican las leyes especializadas en

MINISTERIO DE TURISMO
Unidad Coordinadora del Programa Integral de Desarrollo Turístico y Urbano de la Ciudad Colonial
Tel. 809-221-4660/62, ext. 2087
Santo Domingo, Rep. Dom.

esta materia en la legislación de la República Dominicana.

Participación en otras Actividades

La firma se compromete, durante la prestación de los servicios y a solicitud de la Coordinación General, a participar en las actividades de carácter público y privado en las cuales se requiera su apoyo para tratar aspectos de carácter técnico relacionados con los servicios contratados, incluyendo la participación (como ponente o público) en charlas, conferencias, debates, actividades académicas, así como declaraciones de prensa radial, escrita y televisiva, cuando le fuera delegado por la Coordinación General.

MINISTERIO DE TURISMO
Unidad Coordinadora del Programa Integral de Desarrollo Turístico y Urbano de la Ciudad Colonial
Tel. 809-221-4660/62, ext. 2087
Santo Domingo, Rep. Dom.