

Proceso de selección #DR-T1263-P001

TÉRMINOS DE REFERENCIA

Consultoría para la formulación del Plan Maestro de la Ciudad Colonial de Santo Domingo (CCSD)

República Dominicana

DR-T1263

<https://www.iadb.org/en/project/DR-T1263>

Formulación del Plan Maestro Sostenible de la Ciudad Colonial de Santo Domingo

Contexto de la búsqueda

El Banco Interamericano de Desarrollo (BID o Banco) está buscando a un proveedor especializado en la formulación de planes maestros, el proveedor apoyará al Banco, al Ministerio de Turismo y a la Alcaldía de Santo Domingo, brindando servicios de consultoría para formular un Plan Maestro para la Ciudad Colonial de Santo Domingo (CCSD).

Antecedentes y Justificación

La Ciudad Colonial de Santo Domingo (CCSD) es el primer asentamiento europeo en América y en 1990 fue declarada Patrimonio Cultural de la Humanidad por la Organización de las Naciones Unidas para la Educación, la Ciencia y la Cultura (UNESCO). La CCSD comprende 116 manzanas delimitadas por un perímetro amurallado¹ y alberga una variedad de usos del suelo, como residenciales, comerciales, turísticos y gubernamentales, los cuales coexisten con el patrimonio cultural más relevante del país. A pesar de la importancia patrimonial y turística de la CCSD, la zona carece de un plan maestro que asegure su revitalización a medio y largo plazo y que garantice la sostenibilidad y resiliencia de la ciudad para una mejor calidad de vida a sus ciudadanos. Esta falta de planificación estratégica dificulta la toma de decisiones en cuanto a la conservación del patrimonio, el desarrollo urbano sostenible y la promoción económica de la zona. Además, complica la coordinación entre los diferentes actores involucrados, como autoridades nacionales y locales, inversionistas y la comunidad, lo que podría llevar a acciones dispersas y poco efectivas de regeneración. Lo anterior se refleja en los siguientes retos que persisten en la CCSD:

Deterioro y abandono de edificaciones patrimoniales, residenciales y comerciales. La CCSD alberga un valioso patrimonio arquitectónico, sin embargo, ciertos edificios requieren atención en términos de mantenimiento y restauración.

Usos diversos del suelo. En la CCSD, los usos residenciales, comerciales, turísticos y gubernamentales del suelo coexisten, lo que requiere una regulación eficaz para prevenir conflictos y promover la compatibilidad de usos.

Necesidad de mejora en los espacios públicos. Los espacios públicos en la CCSD, aunque requieren

¹ Límites CCSD (Ley 492-1969): al Norte, Avenida Mella; al Sur, paseo Presidente Billini, al Este, Río Ozama y Oeste, Calle Palo Hincado.

mejoras en términos de accesibilidad y mantenimiento, poseen el potencial de convertirse en puntos de encuentro dinámicos para la comunidad y los visitantes.

Congestión y tráfico vehicular. La CCSD se enfrenta a desafíos de movilidad urbana, incluyendo la congestión vehicular, la falta de información sobre la disponibilidad de estacionamientos y una oferta limitada de transporte público eficiente y sostenible.

Insuficiencia de vivienda social y acceso limitado a servicios básicos. En la CCSD, se observa una escasez en la oferta de vivienda social para familias de bajos ingresos, así como una limitación en la calidad de los servicios básicos, como el saneamiento y el suministro de agua.

Diversidad limitada en la oferta comercial y prevalencia del comercio informal. La economía de la CCSD, aunque diversa, se ve afectada por la presencia significativa de comercio informal y una oferta comercial que no cubre completamente las necesidades de todos los residentes y visitantes.

Exposición a riesgos naturales. Debido a su ubicación geográfica, la CCSD está expuesta a los impactos del cambio climático y a eventos sísmicos. Esta situación hace necesaria una planificación y gestión ambiental consciente y proactiva para aumentar la resiliencia de la ciudad a estas amenazas naturales.

Objetivos

El objetivo de esta consultoría es apoyar la formulación de un Plan Maestro (PM) para la Ciudad Colonial de Santo Domingo (CCSD). Este Plan Maestro permitirá generar una visión integral sobre como revitalizar la CCSD que permita el desarrollo sostenible e inclusivo de la ciudad para los próximos 20 años – promoviendo el uso eficiente del suelo, maximizando las economías de aglomeración, protegiendo y potenciando el patrimonio cultural y generando nuevas oportunidades económicas para la población local. El Plan Maestro debe clasificar los usos de suelo permitidos para actividades económicas, residenciales y recreativas, de infraestructuras públicas, espacios verdes y áreas protegidas, entre otras, para lo cual se ha previsto una serie de calificaciones que se aplicarán a los suelos según su naturaleza o destino. También determinará zonas que requieren inversiones de infraestructura, al igual que propondrán proyectos detonantes para la regeneración urbana. Finalmente se determinarán pautas en materia de diseño y normativa urbanística para el cumplimiento del PM, incluyendo alturas, densidades, dimensiones (e.g., alturas, retiros, cobertura) y estándares (e.g., parqueos, paisajismo, instalaciones, servicios) que promuevan la resiliencia urbana y el desarrollo económico.

El Plan Maestro de la CCSD deberá estar basado en evidencia y en una visión que refleje la aspiración de la comunidad y un diagnóstico integral sobre el territorio que incluya aspectos demográficos, culturales, patrimoniales, urbanos, económicos, sociales, ambientales, y climáticos.

Alcance de los Servicios

La formulación del Plan Maestro se organizará en ocho etapas. El alcance de cada etapa se resume a continuación. En las actividades claves de la siguiente sección, se ofrecen detalles respecto a las tareas que deberá llevar a cabo la firma para cumplir con el objetivo de esta consultoría.

<i>Etapas</i>	<i>Entrega tentativa</i>
1	Recopilación y revisión de estudios, planes, ordenanzas, normas, leyes TBC

<i>Etap</i>	<i>Entrega tentativa</i>
	existentes.
2	Diagnostico integral, abordando aspectos demográficos, patrimoniales, urbanos, rurales, económicos, ambientales, culturales e históricos, y climáticos TBC
3	Marco estratégico y visión del Plan Maestro. TBC
4	Zonificación y propuestas de desarrollo inmobiliario y de infraestructura pública. TBC
5	Pautas para normativas urbanísticas. TBC
6	Elaboración Normativa Urbana del PM. TBC
7	Diseño de guías operativas para la implementación del PM y hoja de ruta sobre “Acuerdos de Ciudad” TBC
8	Reporte Final TBC

Respecto al área de estudio para esta consultoría, esta se circunscribe a todo la Ciudad Colonial de Santo Domingo (CCSD). El alcance de los servicios se indica en las siguientes etapas.

Ilustración 1. Plano Distrito Nacional

Ilustración 2. Plano Ciudad Colonial



Etap	Alcance
-------------	----------------

Etap 1 | Recopilación y revisión de estudios, La firma coordinará con el BID, el Ministerio de planes, ordenanzas, normas, leyes existentes Turismo y la Alcaldía de Santo Domingo, para

relacionados a: inversiones públicas y privadas; análisis ambientales, cambio climático, demográficos, y económicos; y desarrollo local, urbano y ordenamiento territorial.

recopilar todos los estudios planes, ordenanzas, normas y leyes relevantes. La firma creará un repositorio de información digital con toda la información. La firma deberá revisar toda la documentación como primer paso para la formulación del Plan Maestro. Se identificarán los vacíos de información relevantes para informar a las partes.

Producto esperado: Recopilación y análisis de información existente

- Informe ejecutivo con referencia a los documentos recopilados y analizados.

Etapas 2 | Diagnostico integral, abordando aspectos sociodemográficos, patrimoniales, urbanos, económicos, ambientales, climáticos, histórico y cultural.

La firma deberá proponer y poner en marcha una metodología para llevar a cabo un diagnóstico integral que permita informar la formulación del Plan Maestro. Ante la ausencia de información pública o administrativa, o cuando esta esté desactualizada (5 años o más), la firma deberá recopilar los datos de manera directa². La información necesaria se indica a continuación:

Sociodemográfico

- Estimación de hogares y población desagregada por género, edades e ingresos económicos, población migrante;
- Estimación de personas con discapacidades y personas de la tercera edad, población migrante;

Metodología indicativa: Encuestas a hogares con muestras representativas.

Patrimonial:

- Levantamiento real y georreferenciado de inmuebles patrimoniales.
- Caracterización (incluyendo estado de conservación, tamaño, valor a precios del mercado, uso actual), y georreferenciación de inmuebles patrimoniales públicos y privados.

Urbano

² Se proponen metodologías indicativas para hacer el levantamiento de información. Se espera que las firmas propongan metodologías como parte de las propuestas. Las metodologías específicas son de aplicación obligatoria en el marco de la consultoría.

- Levantamiento real y georreferenciado de usos de suelo desagregado por parcela (*'ground truth'*), utilizando las categorías y tipos contemplados.
- Identificación, caracterización (incluyendo tamaño, valor a precios del mercado, uso actual), y georreferenciación de terrenos y activos inmobiliarios de propiedad pública;
- Identificación, caracterización (incluyendo demanda existente, capacidad actual, tecnología, y costos de operación y mantenimiento) y georreferenciación de la de infraestructura pública, incluyendo:
 - o agua y saneamiento, incluyendo aseo urbano (rellenos sanitarios y otras instalaciones para la gestión de residuos sólidos urbanos;
 - o sendas peatonales y bicisendas principales, calles, avenidas, arterias, carreteras y autopistas;
 - o terminales y paradas de transporte público;
 - o escuelas y demás infraestructura educativa;
 - o clínicas, hospitales, ambulatorios y demás infraestructura de salud;
 - o espacios públicos, incluyendo parques, plazas, centros comunitarios y áreas deportivas.
- Identificación, caracterización (incluyendo usos: residencial, comercial, mixto, e industrial, y capacidad) y georreferenciación de nuevos proyectos inmobiliarios y de infraestructura pública. (actualmente en construcción o en etapa de planificación)
- Caracterización del transporte local, incluyendo modos de transporte, reparto modal e información de viajes origen – destino para residentes y visitantes;
- Estudio de mercado inmobiliario por segmentos para residencia, comercio, industria ligera, industria pesada, desagregado por subcategorías tales como hoteles, oficina, vivienda de bajo costo, y vivienda multifamiliar.

Metodología(s) indicativa(s): Censo de viviendas con

equipos GPS; revisión y cruce de información administrativa de la alcaldía de Santo Domingo y Ministerio de Turismo; encuestas con muestras representativas; entrevistas individuales con autoridades gubernamentales, desarrolladores, agentes inmobiliarios, banca comercial; aplicación de Inteligencia Artificial y '*Machine Learning*' para mapeo rápido e identificación de infraestructuras públicas e inmuebles en base a Sentinel-2, accesible a través de Google Earth Engine.

Económico

- Estimación del número de empleos desagregado por sectores económicos;
- Análisis de ingresos de hogares desagregado por actividad económica;
- Análisis general de brechas en habilidades laborales;
- Estudio de demanda de empleos por sectores económicos y habilidades;
- Tasa de desempleo.

Metodología(s) indicativa(s): Encuesta de hogares con encuestas con muestras representativas; entrevistas a empleadores; panel de expertos.

Ambiental

- Caracterización del tipo de suelo (clasificación productiva del suelo), uso y cobertura del suelo, flora y fauna; áreas naturales y zonas protegidas; áreas degradadas o contaminadas, si existieran.

Climático

- Evaluación de riesgo de desastres debidos a eventos naturales y cambio climático para el municipio con énfasis en las áreas urbanas.
- o Realizar un screening para identificar las amenazas y vulnerabilidades más relevantes, incluyendo inundaciones por aumento del nivel del mar, aumento del nivel de ríos, fuertes precipitaciones y tormentas extremas; déficit hídrico, temperaturas altas extremas y deslizamientos de tierra.

o Evaluación cualitativa del riesgo para las amenazas priorizadas.

Metodologías específicas: Metodología de evaluación del riesgo de desastres y cambio climático para proyectos del BID³

Histórico y Cultural

- Resumen de la historia y caracterización cultural de sus principales asentamientos y la población local;
- Identificar diversidad de actividades y valores culturales de la población histórica del lugar, dinámicas de uso, consumo y promoción del patrimonio.
- Participación y permanencia de la cultura en sectores de comunidades locales vulnerables o grupos económicos excluidos.
- Identificar espacios que favorecen o dificultan la interacción y cohesión social de los ciudadanos.

Fiscal:

- Análisis fiscal de impuestos a la propiedad (incluyendo comercio, oficinas, hoteles).
- Análisis rápido de la estructura de impuestos y recaudación municipal en los últimos 5 años por tipo de impuestos.

Productos esperados: Diagnóstico Integral.

- Informe con metodología detallada para llevar a cabo análisis sectoriales;
 - Informe analítico con resultados y conclusiones del diagnóstico por sector;
 - Data en formato SHP para información en capas georreferenciadas, incluyendo mapas por sectores (ej. social, económico, ambiental)
 - Modelo digital de terreno;
 - Data en formato XLS para información analizada en bases de datos; cuestionarios y demás instrumentos para recopilación de datos;
-

³ Disponible en:
<https://idbg.sharepoint.com/sites/DisasterRiskMethodology/Shared%20Documents/Forms/AllItems.aspx?id=%2Fsites%2FDisasterRiskMethodology%2FShared%20Documents%2FMetodolog%C3%ADa%20GRDCC%2D%20Documento%20completo%2Epdf&parent=%2Fsites%2FDisasterRiskMethodology%2FShared%20Documents>

- Informe resumen de entrevistas o encuestas completadas;
- Fotos, videos, grabaciones y otros materiales audiovisuales de visitas de campo o entrevistas relevantes.

Etapas 3 | Marco estratégico y visión del Plan Maestro de CCSD.

La firma preparará e implementará una metodología para formular el Plan Maestro. Se deberá contemplar lo siguiente:

Referentes Internacionales: Elaborar un análisis de tres referentes internacionales/casos de estudio en América Latina y el Caribe sobre planes maestros para la regeneración de centros históricos de carácter patrimonial.

Consulta Ciudadana. Entrevistas, focus groups y workshops con actores clave, tanto del sector público, privado, ONG's y grupos de la sociedad civil de manera de incorporar la visión, experiencia y percepciones de los ciudadanos en la elaboración del Plan Maestro;

Principios, objetivos, metas, e iniciativas para la formulación del Plan Maestro. Definir por ámbito de estudio (urbano, sociodemográfico, económico, ambiental y climático, cultural, rural) de 5 a 10 objetivos (específicos, medibles, realistas, y alcanzables) con metas e iniciativas claras para el cumplimiento de cada uno de los objetivos;

Análisis FODA (fortalezas, oportunidades, amenazas y desafíos) por categoría. Elaborar por ámbito de estudio (urbano, patrimonial, sociodemográfico, económico, ambiental y climático, cultural) abordado, temáticas detectadas en la etapa de diagnóstico.

“Land Suitability Analysis”. Definir una matriz de criterios para elaborar un mapa que determine que zonas son desarrollables y cuáles no.

Ejemplos de criterios:

- a. Cobertura de áreas verdes y espacios de valor paisajístico, indicando su estado de mantención y relevancia en la conformación de la convivencia ciudadana.
- b. Sistema vial y de conectividad del polígono de intervención desde su interior y al macro sector,

identificando jerarquías, patrones de ordenamiento y problemáticas.

c. Características topográficas del polígono de intervención y su área circundante.

d. Terrenos con características viables para la ubicación de futuros desarrollos comerciales u habitacionales.

e. Caracterización de suelos, analizando usos y disponibilidad de suelo para el desarrollo urbano y habitacional (suelos públicos y/o privados)

f. Impactos de iniciativas y proyectos de los actores públicos y privados dentro de la CCSD.

g. Características de sectores con comercio y vivienda informal.

h. Análisis de áreas que representan focos de delincuencia e inseguridad para los ciudadanos.

i. Zonas de riesgo por impactos del cambio climático (e.g., inundaciones, desprendimientos de tierra, islas de calor, déficit hídrico).

j. Zonas de carácter histórico e inmuebles patrimoniales que no pueden modificarse.

Identificación, caracterización, y georreferenciación de áreas de desarrollo y áreas no desarrollables en polígono de intervención. Definir las parcelas, existentes, desarrollables, no desarrollables y de conservación en base a la etapa de diagnóstico y el “Land Suitability Analysis”.

Principios del Plan Maestro

El PM debe considerar la visión general, metas, objetivos y lineamiento estratégicos que se ha planteado la Alcaldía de Santo Domingo, el Ministerio de Truismo y la comunidad local para el desarrollo futuro de la CCSD. La formulación del PM, incluye un proceso de participación ciudadana, mapa de usos preferentes del territorio (máster plan) para planificar el desarrollo territorial, y la definición de una estrategia de proyectos de inversión para fomentar el desarrollo sustentable del PM propuesto. Los contenidos del PM deben abordarse de manera integral y coherente entre los diversos aspectos que lo configuran. Algunos de los principios que deben guiar la estrategia general del plan, así como sus metas, objetivos, políticas, zonificaciones y mapas se describen a continuación⁴:

- Entorno construido habitable: Garantizar que todos los elementos del entorno urbano,

⁴ D. Godschalk, D. Rouse, (2015). Sustaining Places: Best Practices for Comprehensive Plans (PAS Report No. 578)

incluyendo el uso de la tierra, el transporte, la vivienda, la energía y la infraestructura, estén integrados para desarrollar lugares sostenibles para vivir, trabajar y recrearse, velando por mejorar la calidad de vida de los ciudadanos;

- Armonía con la naturaleza: Asegurar que las contribuciones de los recursos naturales al bienestar humano sean explícitamente reconocidas y valoradas y que mantener una armonía con la naturaleza es un objetivo primordial del plan;
- Economía resiliente: Garantizar que la comunidad esté preparada para hacer frente a cambios tanto positivos como negativos en su economía y que pueda iniciar estrategias de desarrollo urbano que fomenten el crecimiento de negocios sustentables y que generen confianza entre los actores locales;
- Equidad: Satisfacer las necesidades de vivienda, servicios, salud, seguridad y medios de subsistencia de todos los ciudadanos y grupos representados en el municipio;
- Comunidad Saludable: Asegurar que las necesidades de salud pública sean reconocidas y atendidas a través de disposiciones para alimentos saludables, actividad física, acceso a recreación, atención médica, justicia ambiental y vecindarios seguros;
- Regionalismo Responsable: Asegurar que todas las propuestas locales tomen en cuenta, y se alinean con los planes de las jurisdicciones adyacentes, la región circundante y otras zonas relevantes del país.
- Patrimonio Inclusivo⁵: Promover la accesibilidad al patrimonio material e inmaterial tanto para visitarlo y habitarlo de forma segura como para aprovechar sus beneficios y servicios, atendiendo a la eliminación de las barreras físicas y económicas.
 - El fortalecimiento de identidades comunes y diversas bajo un prisma de inclusión social contribuye a la participación y permanencia en sus barrios de comunidades vulnerables o grupos económicos excluidos, a través de la creación de alternativas de vivienda asequible y condiciones de accesibilidad universal, propiciando un tejido urbano inclusivo.
 - La recuperación de espacios públicos en ciudades patrimoniales debe permitir la interacción de diversos grupos, potenciando la mixtura social y funcional inherente a los centros históricos, y servir de plataforma que ofrezcan diversidad de actividades y valores culturales, conviviendo y adaptándose a los nuevos usos, así como innovando para afrontar nuevas dinámicas de uso, consumo y promoción del patrimonio.

Atributos PM:

Para desarrollar un plan municipal de ordenamiento territorial compresivo e integral se debe velar por cumplir con estándares internacionales y cumplir con ciertos principios, procesos y atributos descritos en la literatura, que permitirán generar un PM sostenible en el tiempo⁶.

- Contenido consistente: Asegúrese de que el plan contenga un conjunto consistente entre la visión, sus metas, políticas, objetivos y acciones que se basen en evidencia sobre las condiciones de la comunidad, los problemas principales del entorno urbano y los impactos potenciales en la comunidad

⁵ J. Navarrete, R. Caimanque, L. Sáenz, I. Larraín, C. Irazábal. (2020). Patrimonio vivo: Documento de enfoque. (s. f.). <https://publications.iadb.org/es/patrimonio-vivo-documento-de-enfoque>

⁶ ibid

local, incluyendo las demandas y aspiraciones de la comunidad local;

- Características coordinadas: Asegúrese de que el plan incluya estrategias y recomendaciones creativas e innovadoras y las coordine internamente entre sí. Debe existir alineación vertical con los requisitos del gobierno nacional, y horizontal con los planes de las jurisdicciones municipales adyacentes.
- Proceso de planificación participativos: Involucrar activamente a todos los segmentos de la comunidad en el análisis de problemas, la generación de visiones, el desarrollo de planes y el seguimiento de los resultados.

Productos esperados: Visión estratégica del PM.

- Informe con resultados del proceso de participación ciudadana;
 - Documento con la visión para el PM, incluyendo objetivos, metas, propuestas y análisis FODA por ámbito de estudio (urbano, sociodemográfico, económico, ambiental, climático y cultural). Incluir imágenes, tablas y gráficos para respaldar aquellos aspectos de mayor relevancia para elaborar el PM según ámbito de estudio;
 - Planos en formato (DWG, Shp o archivo original editable) del “Land Suitability Analysis” e informe con la matriz de criterios y análisis correspondiente;
 - Planos en formato (DWG, Shp o archivo original editable) de la CCSD que grafique y clasifique en términos de restricciones las áreas desarrollables y no desarrollables e informe correspondiente;
 - Informe y mapas que definan las características de las zonas a desarrollar.
-

Etapas 4 | Zonificación y propuestas de escenarios de desarrollo inmobiliario y de infraestructura pública.

Análisis de capacidad y demanda de suelo para acomodar el crecimiento futuro de la población por usos de suelo: espacio público, comercio, oficina, industria, residencial, servicios comunitarios, recreacional, transporte/movilidad, principales servicios e infraestructura pública, otros. (e.g, número de viviendas existentes y necesarias por habitante; hectáreas industriales por empleado; m² de comercio/retail/hotelería por habitante; colegios y hospitales por cada 1,000 habitantes, consumo energético y de agua).

Definición de zonas patrimoniales, residenciales, comerciales, uso mixto, industriales, espacio público, recreacional, y otras según las calificaciones y tipos establecidos en el código de zonificación local. Elaborar planos, explorando distintas alternativas de zonificación, donde se definan los usos de suelo, densidades, retiros, alturas,

coberturas, y otras características a incluir en las ordenanzas urbanísticas. La definición de las zonas debe incentivar el desarrollo sustentable, resiliente y la reducción de emisiones de CO₂. Medidas y recomendaciones para mitigar el riesgo en zonas que corresponda.

Definir áreas estratégicas y fichas de inversión para el desarrollo de proyectos de inversión pública y privado (ej., corredores comerciales, recintos deportivos, hospitales, colegios, centros comunitarios, industrias/oficinas, hotelería y comercio, restauración patrimonial, infraestructura resiliente). Para las áreas estratégicas de desarrollo, preparar fichas de inversión para proyectos públicos para los siguientes sectores: movilidad, educación, salud, espacios públicos y comunitarios, restauración patrimonial, turismo, agua y saneamiento. Las fichas deberán incluir información básica: capacidad, tecnología, costos de inversión y de operación. Se espera por lo menos un proyecto por sector.

Imágenes objetivo Plan Maestro (Visión de Ciudad Colonial de Santo Domingo). Representación gráfica y conceptual de la visión para Ciudad Colonial para las diferentes zonas y áreas estratégicas de desarrollo. Cada zonificación y área estratégica deberá tener al menos una imagen objetivo.

Consulta ciudadana de alternativas de zonificación utilizando herramientas digitales e imágenes conceptuales por zona. Entrevistas, focus groups y workshops con actores clave, tanto del sector público, privado, ONG's y grupos de la sociedad civil de manera de incorporar la visión, experiencia y percepciones de los ciudadanos en la definición de las alternativas de zonificación.

– Workshops deben incluir mecanismo de planificación participativa para mujeres, comunidad LGBT y personas con discapacidades.

Productos esperados: Zonificación y propuestas de escenarios de desarrollo inmobiliario y de infraestructura pública utilizando herramientas digitales.

– Informe que incluya un análisis de capacidad y demanda de suelo para acomodar el

crecimiento futuro por uso de suelo y las propuestas de zonificación.

- Planos en formato original que grafique distintas alternativas de zonificación, incluyendo, densidades por habitante, usos de suelo y áreas de desarrollo urbano.
- Informe con definición de áreas estratégicas para el desarrollo de proyectos de inversión pública y privada, y las fichas de inversión (capacidad, tecnología, costos de inversión y de operación) de proyectos para cada área. El informe debe incluir plano e imágenes que defina áreas estratégicas de inversión jerarquizando territorialmente aquellos proyectos relevantes que estructuran la visión del PM propuesto. También debe incluir los criterios y la justificación empleados para determinar áreas estratégicas para el desarrollo de proyectos. Debe incluirse un plano que indique la ubicación de los proyectos.
- Imágenes objetivo del Plan de Regeneración, que muestren las principales ideas del plan, incluyendo planos y archivos originales, fotomontajes, presentando el antes y después. (2 imágenes por zona/uso de suelo).
- Informe con análisis de alternativas de zonificación, incluyendo un resumen del proceso de consulta ciudadana, que incluya el instrumento de planificación participativa diseñado y aplicado específicamente para mujeres, comunidad LGBT y personas con discapacidades.

Etapas 5 | Pautas para normativas urbanísticas

Desarrollo de pautas urbanísticas que promueven el patrimonio e identidad cultural de la CCSD y el desarrollo sustentable, resiliente y la reducción de emisiones de CO₂.

Las pautas urbanísticas deben sintetizar de manera gráfica la base para que posteriormente se puedan elaborar las ordenanzas para regular el suelo de todo el municipio y desarrollar las normativas urbanísticas para cada zona definida en la etapa anterior.

- **Pautas urbanísticas para vías de transporte de transporte por jerarquía.** Tipologías de calles definidos por usos (peatón, autos), distritos, velocidades, nivel de tráfico (dibujos seccionales).
- **Pautas urbanísticas para edificaciones e inmuebles patrimoniales.** Relación entre las fachadas de los edificios, tipos de edificios o vivienda y sus correspondientes estándares de desarrollo y relación con el espacio público en diferentes zonas del PM, teniendo en cuenta aspectos de eficiencia energética e hídrica, resiliencia, entre otros.
- **Pautas urbanísticas para paisajismo / espacio público.** Tipologías y características del espacio público (parques, plazas, costaneras peatonales, mobiliario urbano y vegetación.)

Productos esperados: Pautas para normativas urbanísticas.

- Pautas, que expresen gráficamente las disposiciones sobre, zonificación, equipamiento, patrimonio, vivienda, relaciones viales, límite urbano, áreas prioritarias de desarrollo urbano, etc., que permitan posteriormente redactar la ordenanza local de normativas urbanísticas.

Etapa 6 | Elaboración Normativa Urbana del PM

En concordancia con el plan maestro y las pautas urbanísticas, el siguiente componente financiara el desarrollo de la normativa urbanística para implementar el plan maestro. Se debe incluir de manera escrita y grafica elementos tales como:

- Tipologías de calles definidos por usos (peatón, autos), distritos, velocidades, nivel de tráfico (dibujos seccionales).
- Relación entre las fachadas de los edificios, tipos de edificios o vivienda y sus correspondientes estándares de desarrollo y relación con el espacio público en diferentes zonas de la ciudad colonial, teniendo en cuenta aspectos de eficiencia energética e hídrica, resiliencia, entre otros.
- Características del espacio público (parques, plazas, costaneras peatonales, mobiliario urbano y vegetación), edificaciones (densidades, alturas, usos de suelo, deslindes) y normativas para los inmuebles patrimoniales.

Productos esperados: Propuestas de inversiones de infraestructura resiliente ante los impactos del cambio climático.

- Plan maestro con ubicaciones de los proyectos.
- Propuestas de proyectos de inversión con las fichas de inversión correspondientes por proyecto (tamaño, capacidad, tecnologías, costos de inversión y de operación, y modelos de inversión públicos, privados o mixtos). Cada proyecto debe tener una imagen que describa gráficamente la intervención.
- Evaluación de los ingresos con los costos asociados con el nuevo desarrollo, lo que indica si el gobierno local puede satisfacer las nuevas demandas de servicios e infraestructura pública.

Etapa 7 | Diseño de guías operativas para la implementación del PM y hoja de ruta sobre “Acuerdos de Ciudad”

Guía didáctica sobre procesos, etapas, actividades, y estrategias de gobernanza y financiamiento para la implementación del PM. El objetivo de estas guías operativas es apoyar a las autoridades en la posterior implementación del PM de la Ciudad Colonial. A su

vez se busca generar una hoja de ruta sobre los acuerdos que se deben generar entre las distintas entidades públicas y el sector privado para poder implementar las principales obras descritas en el PM.

Productos esperados: Diseño de guías operativas para la implementación del PM.

- Manual de guías operativas describiendo procesos, etapas, actividades, y estrategias de gobernanza y financiamiento para la implementación del PM y los acuerdos necesarios para avanzar en la implementación del plan y las obras de infraestructura pública definidas como prioritarias.

Etapas 8 | Reporte final

Elaboración del informe final, PM, y resumen ejecutivo del PM. Síntesis de los principales aspectos del PM de acuerdo con los productos ya elaborados.

Productos esperados: Reporte final

- Entrega reporte final con una síntesis de los principales aspectos cubiertos en el PM.
- Versión final y completa del PM.
- Resumen ejecutivo del PM.
- Anexo con metodologías utilizadas para desarrollar cada uno de los productos definidos por etapa.

Actividades claves

Las siguientes actividades no deben considerarse exhaustivas. Son actividades mínimas que la firma debe llevar a cabo para cumplir con las etapas y productos anteriormente descritos.

Para el desarrollo de cada una de las etapas se deben contemplar las siguientes actividades:

- Inicio de la etapa: Reunión inicial para coordinar actividades, revisar metodologías, plazos y entregables;
- Estado de avance: Dos reuniones mensuales para revisar el estado de avance de la etapa;
- Revisión de productos: Reunión con el equipo del BID, y entidades públicas para revisar productos finales de la etapa;
 - a. Enviar los documentos que se presentarán al menos 24 horas antes de reunión;
 - b. Preparar acta de la reunión y matriz de comentarios para su seguimiento.
- Actualización de producto final: Entregar productos finales de la etapa, incluyendo los cambios acordados.

Etapas 0 | Plan de trabajo

- Preparar programa de trabajo especificando metodologías, actividades, y calendario de trabajo y entregas.

Etapas 1 | Recopilación y análisis de información existente

- Recopilación de planes, programas, datos y análisis técnicos, y cualquier otra documentación relevante ya existentes.
- Preparar agenda de reuniones con el BID, Comisión Interinstitucional creada para la formulación del PM, y otras contrapartes técnicas.
- Informe ejecutivo con información de las entrevistas y a los documentos recopilados y analizados.

Etapas 2 | Diagnóstico Integral

- Preparación e implementación de encuestas de diagnóstico para toda la comunidad, y cualquier otro instrumento o metodología para el levantamiento de información.
- Coordinar entrevistas y reuniones con actores claves (públicos, privados, sociedad civil, ONGs) durante la etapa de diagnóstico.
- Preparación de los capítulos de diagnóstico que serán la base del PM (incluyendo texto, shapefiles, archivos SIG, mapas, figuras y gráficos) por temática.
 - Historia y Cultura.
 - Patrimonial
 - Sociodemográfico.
 - Urbano.
 - Económico.
 - Ambiental.
 - Climático.
 - Rural.
- Revisión oficial de informe de diagnóstico con el BID y Comisión Interinstitucional creada para la formulación del PM .
- Actualizaciones del documento de acuerdo a comentarios enviados por el BID y la Comisión Interinstitucional creada para la formulación del PM , y la entrega final de la etapa: **Diagnostico integral**.

Etapas 3 | Marco estratégico y visión del PM.

- Revisar análisis de referentes internacionales y casos de estudio en LAC sobre planes maestros para la regeneración de centros históricos y patrimoniales. Los referentes deben ser una base de mejores prácticas que contribuyan a desarrollar el PM de la CCSD.
- Consulta Ciudadana 1: Focus Groups y workshops con actores clave, tanto del sector público, privado,

ONG's y grupos de la sociedad civil para definir lineamientos, y objetivos del PM.

- Preparar reporte con resumen y principales conclusiones del workshop.
- Revisión del PM con equipo del BID, y Comisión Interinstitucional creada para la formulación del PM. Se deben presentar los siguientes documentos:
 - o Principios, objetivos y metas base para la formulación del PM.
 - o Análisis FODA (fortalezas, oportunidades, amenazas y desafíos) por categoría.
 - o Líneas estratégicas de desarrollo urbano.
 - o "Land Suitability Analysis".
 - o Identificación, caracterización, y georreferenciación de áreas urbanizables y no urbanizables.
- Actualizaciones de documentos y entrega final de la etapa: **Visión estratégica del PM.**

Etapas 4 | Zonificación y propuestas de escenarios de desarrollo inmobiliario y de infraestructura pública utilizando herramientas digitales

- Reunión de inicio de la etapa con la Comisión Interinstitucional creada para la formulación del PM
- Consulta Ciudadana 2: Proceso de participación con la comunidad local para presentar:
 - o Planos de la Ciudad Colonial de Santo Domingo que grafique las áreas urbanas, urbanizables y no urbanizables.
 - o Planos que grafiquen alternativas de zonificación y definan áreas estratégicas de intervención
 - o Análisis de capacidad y demanda de suelo para acomodar el crecimiento futuro de la población por usos de suelo.
 - o Presentar diferentes alternativas de zonificación especificando densidades por habitante, usos de suelo y áreas de desarrollo urbano.
 - o Imagen Objetivo del PM que muestren las principales ideas del PM, incluyendo planos y archivos originales, fotomontajes, presentando el antes y después.
- Revisión con el BID y Comisión Interinstitucional creada para la formulación del PM.
- Entrega final de la etapa: **Zonificación y propuestas de escenarios de desarrollo inmobiliario y de infraestructura pública utilizando herramientas digitales.**

Etapas 5 | Pautas para normativas urbanísticas

- Reunión con la Comisión Interinstitucional creada para la formulación del PM para revisar metodología y componentes (e.g., alturas, ocupación de lote, códigos estéticos) de las pautas urbanísticas.
- Revisión de mejores prácticas internacionales de pautas urbanísticas. Revisar prácticas internacionales para abordar de manera grafica la relación entre las fachadas de los edificios/casas, transecto urbano-rural, tipos de calles y manzanas, requerimientos para construcciones sustentables.

- Reunión de revisión con BID y Comisión Interinstitucional creada para la formulación del PM de los siguientes productos:
 - o Revisión de mejores prácticas internacionales para normativas urbanísticas
 - o Pautas urbanísticas para vías y modos de transporte por jerarquía
 - o Pautas urbanísticas para edificaciones e inmuebles patrimoniales
 - o Pautas urbanísticas para paisajismo / espacio público
- Actualizaciones de documentos y entrega final de la etapa: **Pautas urbanísticas.**

Etapas 6 | Elaboración Normativa Urbana.

- En concordancia con el plan maestro y las pautas urbanísticas, la siguiente actividad consistirá en el desarrollo de la normativa urbana para poder implementar el plan maestro. Reunión con la Comisión Interinstitucional creada para la formulación del PM para revisar metodología, requisitos y componentes técnicos del documento.
- Desarrollo y actualizaciones de documentos y entrega final de la etapa: **Elaboración Normativa Urbana.**

Etapas 7 | Diseño de guías operativas para la implementación del PM y hoja de ruta “Acuerdos de Ciudad”

- Reunión con el BID para revisar procesos, etapas, actividades, y estrategias de gobernanza y financiamiento para la implementación del PM.
- Reunión con Comisión Interinstitucional creada para la formulación del PM para definir acuerdos necesarios para la implementación del PM
- Entrega final de documentación de las metodologías usadas en las distintas etapas del proyecto y guía de procesos, etapas, y actividades para la implementación del PM.

Etapas 8 | Reporte Final

- Reunión con el BID para definir contenidos y formato del informe final de acuerdo con los productos ya elaborados. En cada capítulo se deben incluir un anexo con las metodologías utilizadas para desarrollar cada uno de los productos definidos.
 1. Introducción
 2. Análisis de Condiciones Existentes
 3. Plan Maestro de Regeneración Urbana (PM)
 4. Alternativas de zonificación y propuestas de escenarios de desarrollo
 5. Pautas para normativas urbanísticas
 6. Elaboración Normativa Urbana
 7. Diseño de guías operativas para la implementación del PM y hoja de ruta “Acuerdos de Ciudad”

8. Conclusiones

- Reunión con el BID y Comisión Interinstitucional creada para la formulación del PM para revisar draft del informe final.
- Actualizaciones del documento y entrega final

Cronograma de Reuniones:

- Inicio Proyecto: Reunión con actores claves para dar inicio al proyecto
- Consulta Ciudadana 1: Focus Groups y workshops con actores clave, tanto del sector público, privado, ONG's y grupos de la sociedad civil para definir lineamientos, y objetivos del PM
- Consulta Ciudadana 2: Proceso de participación con la comunidad local para presentar resultados del PM y alternativas de zonificación.
 - Workshops deben incluir mecanismo de planificación participativa para mujeres, comunidad LGBT y personas con discapacidades
- Cierre Proyecto: Para presentación de resultados.

Productos y cronograma de pagos:

Entregable	Contenido	Porcentaje de Pago
Producto 1	Preparar programa de trabajo especificando metodologías, actividades, y calendario de trabajo y entregas.	20% del monto total del contrato
Producto 2	Productos definidos en la Etapa 1	10% del monto total del contrato
Producto 3	Primer Capítulo del PM: Diagnóstico Integral, junto a los productos definidos en la Etapa 2	10% del monto total del contrato
Producto 4	Segundo Capítulo del PM Visión estratégica del PM, junto a los productos definidos en la Etapa 3.	10% del monto total del contrato
Producto 5	Tercer Capítulo del PM: Zonificación y propuestas de escenarios de desarrollo inmobiliario y de infraestructura pública utilizando herramientas digitales, junto a los productos definidos en la Etapa 4.	10% del monto total del contrato
Producto 6	Cuarto Capítulo del PM: Pautas para normativas urbanísticas, junto a los productos definidos en la Etapa 5.	10% del monto total del contrato
Producto 7	Quinto Capítulo del PM: Elaboración Normativa Urbana, de acuerdo a los productos definidos en la Etapa 6.	10% del monto total del contrato
Producto 8	Diseño de guías operativas para la implementación del	10% del monto total del

	PM y hoja de ruta “Acuerdos de Ciudad” de acuerdo con el alcance definido en la Etapa 7.	contrato
Producto 9	Reporte final y entrega del PM de acuerdo con el alcance definido en la Etapa 8.	10% del monto total del contrato

Requisitos de los informes

- Las presentaciones e informes deben ser entregadas en formato PowerPoint (editables) y PDF;
- Los informes deberán ser entregados en formato Word (editable) y PDF.
- Todas las referencias consultadas deben ser entregadas en un repositorio de información. Esto incluye data en su versión original.
- Todos los entregables deben ser redactados en español.
- Cartografía (Proyecto SIG) elaborada en formato *.mxd de ArcGIS y KMZ, para cada uno de los productos cartográficos y/o planimétricos descritos.
- Fotos, videos, grabaciones y otros materiales audiovisuales de visitas de campo o entrevistas relevantes.

Criterios de aceptación

- Los productos deberán ser entregados cumpliendo los plazos de entregas y con el formato acordado.
- Los productos deberán ser entregados al equipo del BID, quien analizará y evaluará la calidad de los productos. El equipo del BID determinará la aceptación de los productos tomando en cuenta los criterios y expectativas acordados.

Supervisión

- La firma consultora seleccionada deberá reportar al jefe de equipo del proyecto, Luis Schloeter, Especialista de la División de Vivienda y Desarrollo Urbano del BID (CSD/HUD). El equipo técnico del BID revisará los entregables, realizará comentarios y dará la conformidad de estos.
- Se realizarán reuniones de coordinación periódicas entre la firma consultora y el equipo del BID. La frecuencia de las reuniones se acordará con el jefe de equipo en la reunión de arranque del proyecto.

Propiedad intelectual

El BID tendrá todos los derechos de propiedad intelectual (sin limitación, patentes, derechos de autor, nombres comerciales y marcas registradas respecto a los productos u otros materiales relacionados a la contratación). El equipo consultor por contratar no tendrá ningún título o patente u otros derechos de propiedad en ninguno de los documentos preparados. Tales derechos pasarán a ser propiedad del BID.

Responsabilidad de la firma consultora

A continuación, se muestran las responsabilidades del equipo consultor durante el período de ejecución

contractual:

- a. El equipo consultor será responsable del contenido de los productos entregados y responde a cualquier requerimiento de los órganos de control.
- b. El servicio será brindado por una persona jurídica que responderá a las condiciones señaladas en las características técnicas mínimas de la consultoría especializada,
- c. El equipo consultor presentará los informes de acuerdo con los cronogramas establecidos, para fines de cancelación del respectivo servicio.
- d. En casos que se incluya estudios de campo, se deberá obtener los permisos legales correspondientes; además, el equipo consultor deberá informar al BID la fecha en que los iniciará, así como ubicación, teléfono y nombre de la persona responsable del trabajo.
- e. Durante estas inspecciones, el BID podrá rechazar los trabajos que a su juicio no sean convenientes o contravengan lo estipulado, y la modificación será únicamente responsabilidad del consultor.
- f. El pago de los servicios del equipo consultor será previa aprobación y conformidad de los productos entregados y revisados por parte del BID.
- g. El equipo consultor deberá guardar reserva de toda información a que tenga acceso, en virtud de los servicios que prestará.

Calificaciones de la firma consultora

La experiencia de la firma y los detalles del perfil y personal clave se especifican en la grilla de evaluación.

Proceso de selección #DR-T1263-P002

TÉRMINOS DE REFERENCIA

Estudios de factibilidad para proyectos en la Ciudad Colonial de Santo Domingo

República Dominicana

DR-T1263

<https://www.iadb.org/en/project/DR-T1263>

Formulación del Plan Maestro Sostenible de la Ciudad Colonial de Santo Domingo

Contexto de la búsqueda

El Banco Interamericano de Desarrollo (BID o Banco) está buscando a un proveedor especializado en el estudio y análisis de factibilidad de proyectos de infraestructura urbana. El proveedor apoyará al Banco brindando servicios de análisis de factibilidad de proyectos en la Ciudad Colonial de Santo Domingo (CCSD).

Antecedentes y Justificación

La Ciudad Colonial de Santo Domingo (CCSD) es el primer asentamiento europeo en América y en 1990 fue declarada Patrimonio Cultural de la Humanidad por la Organización de las Naciones Unidas para la Educación, la Ciencia y la Cultura (UNESCO). La CCSD comprende 116 manzanas delimitadas por un perímetro amurallado⁷ y alberga una variedad de usos del suelo, como residenciales, comerciales, turísticos y gubernamentales, los cuales coexisten con el patrimonio cultural más relevante del país. A pesar de la importancia patrimonial y turística de la CCSD, la zona carece de un plan maestro que asegure su revitalización a medio y largo plazo y que garantice la sostenibilidad y resiliencia de la ciudad para una mejor calidad de vida a sus ciudadanos. Esta falta de planificación estratégica dificulta la toma de decisiones en cuanto a la conservación del patrimonio, el desarrollo urbano sostenible y la promoción económica de la zona. Además, complica la coordinación entre los diferentes actores involucrados, como autoridades nacionales y locales, inversionistas y la comunidad, lo que podría llevar a acciones dispersas y poco efectivas de regeneración. Lo anterior se refleja en los siguientes retos que persisten en la CCSD:

Deterioro y abandono de edificaciones patrimoniales, residenciales y comerciales. La CCSD alberga un valioso patrimonio arquitectónico, sin embargo, ciertos edificios requieren atención en términos de mantenimiento y restauración.

Usos diversos del suelo. En la CCSD, los usos residenciales, comerciales, turísticos y gubernamentales del suelo coexisten, lo que requiere una regulación eficaz para prevenir conflictos y promover la compatibilidad de usos.

Necesidad de mejora en los espacios públicos. Los espacios públicos en la CCSD, aunque requieren mejoras en términos de accesibilidad y mantenimiento, poseen el potencial de convertirse en puntos de

⁷ Límites CCSD (Ley 492-1969): al Norte, Avenida Mella; al Sur, paseo Presidente Billini, al Este, Río Ozama y Oeste, Calle Palo Hincado.

encuentro dinámicos para la comunidad y los visitantes.

Congestión y tráfico vehicular. La CCSD se enfrenta a desafíos de movilidad urbana, incluyendo la congestión vehicular, la falta de información sobre la disponibilidad de estacionamientos y una oferta limitada de transporte público eficiente y sostenible.

Insuficiencia de vivienda social y acceso limitado a servicios básicos. En la CCSD, se observa una escasez en la oferta de vivienda social para familias de bajos ingresos, así como una limitación en la calidad de los servicios básicos, como el saneamiento y el suministro de agua.

Diversidad limitada en la oferta comercial y prevalencia del comercio informal. La economía de la CCSD, aunque diversa, se ve afectada por la presencia significativa de comercio informal y una oferta comercial que no cubre completamente las necesidades de todos los residentes y visitantes.

Exposición a riesgos naturales. Debido a su ubicación geográfica, la CCSD está expuesta a los impactos del cambio climático y a eventos sísmicos. Esta situación hace necesaria una planificación y gestión ambiental consciente y proactiva para aumentar la resiliencia de la ciudad a estas amenazas naturales.

Objetivos

El objetivo de la consultoría es desarrollar estudios de pre- factibilidad / factibilidad para proyectos de inversiones en infraestructura para el Plan Maestro para la Ciudad Colonial de Santo Domingo (CCSD). Los estudios de pre-factibilidad / factibilidad permitirán determinar los proyectos de inversión propuestos en el PMR sean factibles de ejecutar y tengan una probabilidad importante de éxito. Los estudios de factibilidad permiten determinar, la viabilidad legal, y técnica de las inversiones, los costos asociados con el proceso de construcción y los beneficios e ingresos que el proyecto podría traer. Los estudios de pre-factibilidad / factibilidad previa a la ejecución de las obras garantizan que el proyecto no desperdicie recursos esenciales como dinero, tiempo y energía antes de tener un plan concreto y factible de ejecutar.

Alcance de los Servicios

A pesar de que cada proyecto y cada industria tiene su propia forma de realizar estudios de pre-factibilidad/factibilidad es necesario que al menos se realicen los siguientes 5 estudios/etapas para determinar el alcance y la factibilidad de 2 proyectos definidos en el Plan Maestro de Regeneración (PMR) para la Ciudad Colonial de Santo Domingo (CCSD).

2	Alcance
Etapa 1 Análisis Legal e Institucional.	<p>La factibilidad legal asegura que un proyecto se construirá de acuerdo con los requisitos y condiciones del estado legal vigente. Garantiza que el proyecto esté libre de problemas en términos de los permisos que serán necesarios obtener, la propiedad de la tierra/servidumbres entre otros aspectos a revisar.</p> <p>Un informe de factibilidad institucional/legal incluye información sobre los siguientes aspectos.</p> <ul style="list-style-type: none"> Consideraciones ambientales

	<ul style="list-style-type: none"> • Consideraciones de inmuebles patrimoniales/ históricos • El cumplimiento/alineamiento con el Plan Maestro de Regeneración. • Asuntos legales del terreno (ej. títulos de propiedad, permisos, incumplimientos) • Asuntos de zonificación • Asuntos relacionados con los inquilinos • Problemas/oportunidades/ riesgos legales y políticos • Impactos económicos, sociales y medioambientales a las áreas circundantes al proyecto
Producto esperado: Informe ejecutivo con análisis legal e institucional del proyecto.	
Etapas 2 Análisis Económico.	<p>Analizar las necesidades económicas para la puesta en marcha, ejecución y operación del proyecto, incluyendo el impacto fiscal y los mecanismos de financiamiento que se podrían utilizar.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Evaluar la rentabilidad del proyecto y su viabilidad financiera • La inversión necesaria para el desarrollo del proyecto y sus posibles fuentes/mecanismos de financiamiento. • Análisis de ingresos para realizar un cálculo aproximado de los beneficios potenciales del proyecto. • Estimar los costos y gastos operacionales del proyecto. • Análisis de rentabilidad y sensibilización de escenarios. • Estimación de los beneficios fiscales anuales de las obras (ej. Recaudación de impuestos a la propiedad, comercio, venta de tierras municipales, generación de nuevos empleos, reducción del déficit habitacional.) • Evaluar mecanismos de financiamiento públicos y privados de acuerdo con la

	normativa y posibilidades del contexto local.
Producto esperado: Informe ejecutivo con análisis económico del proyecto. El informe debe considerar los siguientes puntos a evaluar: ¿Son realistas los costos de inversión y las fuentes de financiamiento propuestas? ¿Existen oportunidades y mecanismo de financiamiento del sector privado? ¿Los activos generarán suficientes ingresos para financiar el proyecto? ¿Los activos generarán suficientes ingresos para financiar el proyecto?	
Etapa 3 Análisis Técnico	<p>El estudio de viabilidad técnica de un proyecto determina si se podrán desarrollar las obras en el sitio específico.</p> <p>Se deben estudiar los siguientes aspectos:</p> <ul style="list-style-type: none"> • El tamaño del sitio del proyecto, el acceso vital al área, la topografía del terreno, la información geotécnica, los problemas de inundación, las instalaciones o estructuras existentes. • Luego de la evaluación de estos factores, los consultores deben examinar la disponibilidad de materiales, personal, recursos y otros requisitos prácticos para el desarrollo del proyecto <p>Así mismo, los consultores deben estimar el tiempo y los recursos necesarios para la ejecución de las etapas de: diseño, licitación de obras, construcción, y cierre de las operaciones. Se deben identificar las áreas de riesgo y los permisos y proceso necesarios, para ver si alguno de estos elementos podría afectar el cronograma general del proyecto</p>
Producto esperado: Informe ejecutivo con análisis técnico del sitio y la factibilidad para ejecutar las obras. El informe debe incluir un análisis FODA (Fortalezas, Oportunidades, Desafíos y Amenazas) con información relevante de los distintos ámbitos a evaluar. Cada proyecto debe tener una imagen que describa gráficamente la intervención (prediseño de arquitectura e ingeniería).	
Etapa 4 Análisis Ambiental y Social	<p>Identificar y evaluar los posibles impactos ambientales y sociales que el proyecto podría generar. Esto incluirá aspectos como la biodiversidad, la calidad del agua y del aire, y el uso de la tierra</p> <p>Desarrollar un plan de mitigación para abordar los impactos identificados en la evaluación, que incluirá medidas específicas para reducir o compensar los impactos negativos en el medio ambiente y en la</p>

	comunidad local.
Producto esperado: Informe con análisis ambiental y social, así como las medidas de mitigación de riesgo.	
Etapas 5 Reporte Final	<p>El estudio de factibilidad es un resumen estratégico factibilidad de los de los distintos análisis realizados anteriormente.</p> <p>El informe debe incluir:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Un resumen ejecutivo; 2. Análisis legal e institucional; 3. Análisis económico; 4. Análisis técnico y; 5. Análisis ambiental y social.
Producto esperado: Informe final.	

Actividades claves

Las siguientes actividades no deben considerarse exhaustivas. Son actividades mínimas que la firma debe llevar a cabo para cumplir con las etapas y productos anteriormente descritos.

Para el desarrollo de cada una de las etapas se deben contemplar las siguientes actividades:

Inicio de la etapa: Reunión inicial para coordinar actividades, revisar metodologías, plazos y entregables;

Estado de avance: Dos reuniones mensuales para revisar el estado de avance de la etapa;

Revisión de productos: Reunión con el equipo del BID para revisar productos finales de la etapa;

- a. Enviar los documentos que se presentarán al menos 24 horas antes de reunión;
- b. Preparar acta de la reunión y matriz de comentarios para su seguimiento.

Actualización de producto final: Entregar productos finales de la etapa, incluyendo los cambios acordados.

Etapas 0 | Plan de trabajo

- Preparar programa de trabajo especificando metodologías, actividades, calendario de trabajo y entregas.

Etapas 1 | Análisis Legal e Institucional

- Preparar agenda de reuniones con el BID, Comisión Interinstitucional creada para apoyar la implementación del PMR y otras contrapartes técnicas.
- Recopilación de documentos relevantes (ej.: permisos y planos del sitio, estudios de zonificación)
- Informe ejecutivo con análisis legal e institucional del proyecto. El informe debe incluir un análisis FODA (Fortalezas, Oportunidades, Desafíos y Amenazas), de los aspectos que se examinen.

Etapa 2 | Análisis Económico

- Coordinar entrevistas y reuniones con actores claves para entender y evaluar supuestos claves que serán parte de la evaluación económica.
- Identificar potenciales fuentes y mecanismo de financiamiento del proyecto (ej. concesiones, alianza público-privada, implementación de un “fee de operación”). Coordinar reuniones con actores claves para determinar la viabilidad de las propuestas de financiamiento.

Etapa 3 | Análisis Técnico.

- Reunir documentación existente del sitio e identificar a especialistas para realizar una evaluación técnica en términos del tamaño del sitio del proyecto, el acceso al área, la topografía del terreno, la información geotécnica, los problemas de inundación, las instalaciones o estructuras existentes entre otros elementos necesario a evaluar.

Etapa 4 | Análisis Ambiental y Social.

- Trabajar con un equipo de especialistas ambientales y sociales, así como la comunidad local, para identificar los principales riesgos ambientales y sociales, así como las medidas de mitigación correspondientes.

Etapa 5 | Reporte Final

- Agenda de reuniones con el BID, Comisión Interinstitucional creada para apoyar la implementación del PMR y otras contrapartes técnicas.
- Realizar una presentación final con actores claves y funcionarios públicos que deberán aprobar los proyectos de inversión. Si aún se requieren fondos (tanto financieros como humanos), esta puede ser una oportunidad para acercarse a los actores claves del proyecto.
- Realizar los cambios necesarios al informe final y asegurar que exista la aceptación por parte de los actores claves involucrados en la aprobación de los proyectos de inversión.

Productos y cronograma de pagos:

Entregable	Contenido	Porcentaje de Pago
Producto 1	Preparar programa de trabajo especificando metodologías, actividades, y calendario de trabajo y entregas.	20% del monto total del contrato
Producto 2	Productos definidos en la Etapa 1: Análisis Legal e Institucional	15% del monto total del contrato
Producto 3	Productos definidos en la Etapa 2: Análisis Económico	15% del monto total del contrato
Producto 4	Productos definidos en la Etapa 3: Análisis Técnico.	15% del monto total del contrato

Producto 5	Productos definidos en la Etapa 4: Análisis Ambiental y Social	15% del monto total del contrato
Producto 6	Productos definidos en la Etapa 5: Reporte Final	20% del monto total del contrato

Criterios de aceptación

- Los productos deberán ser entregados cumpliendo los plazos de entregas y con el formato acordado.
- Los productos deberán ser entregados al equipo del BID, quien analizará y evaluará la calidad de los productos. El equipo del BID determinará la aceptación de los productos tomando en cuenta los criterios y expectativas acordados.

Supervisión

- La firma consultora seleccionada deberá reportar al jefe de equipo del proyecto, Luis Schloeter, Especialista de la División de Vivienda y Desarrollo Urbano del BID (CSD/HUD). El equipo técnico del BID revisará los entregables, realizará comentarios y dará la conformidad de estos.
- Se realizarán reuniones de coordinación periódicas entre la firma consultora y el equipo del BID. La frecuencia de las reuniones se acordará con el jefe de equipo en la reunión de arranque del proyecto.

Propiedad intelectual

El BID tendrá todos los derechos de propiedad intelectual (sin limitación, patentes, derechos de autor, nombres comerciales y marcas registradas respecto a los productos u otros materiales relacionados a la contratación). El equipo consultor por contratar no tendrá ningún título o patente u otros derechos de propiedad en ninguno de los documentos preparados. Tales derechos pasarán a ser propiedad del BID.

Responsabilidad de la firma consultora

A continuación, se muestran las responsabilidades del equipo consultor durante el período de ejecución contractual:

- a. El equipo consultor será responsable del contenido de los productos entregados y responde a cualquier requerimiento de los órganos de control.
- b. El servicio será brindado por una persona jurídica que responderá a las condiciones señaladas en las características técnicas mínimas de la consultoría especializada,
- c. El equipo consultor presentará los informes de acuerdo con los cronogramas establecidos, para fines de cancelación del respectivo servicio.
- d. En casos que se incluya estudios de campo, se deberá obtener los permisos legales correspondientes; además, el equipo consultor deberá informar al BID la fecha en que los iniciará, así como ubicación, teléfono y nombre de la persona responsable del trabajo.
- e. Durante estas inspecciones, el BID podrá rechazar los trabajos que a su juicio no sean

convenientes o contravengan lo estipulado, y la modificación será únicamente responsabilidad del consultor.

- f. El pago de los servicios del equipo consultor será previa aprobación y conformidad de los productos entregados y revisados por parte del BID.
- g. El equipo consultor deberá guardar reserva de toda información a que tenga acceso, en virtud de los servicios que prestará.

Calificaciones de la firma consultora

La experiencia de la firma y los detalles del perfil y personal clave se especifican en la grilla de evaluación.