

## Documento de Cooperación Técnica

### I. Información Básica de la CT

▪ País/Región:	REPUBLICA DOMINICANA
▪ Nombre de la CT:	Formulación del Plan Maestro Sostenible de la Ciudad Colonial de Santo Domingo
▪ Número de CT:	DR-T1263
▪ Jefe de Equipo/Miembros:	Schloeter, Luis (CSD/HUD) Líder del Equipo; Chevalier, Ophelie (CSD/HUD) Jefe Alterno del Equipo de Proyecto; Avila, Francy Dianela (CSD/HUD); Encarnacion Encarnacion, Yonaida M. (CID/CDR); Landazuri-Levey, Maria C. (LEG/SGO); Maria Villota (CSD/HUD); Marthe Denise Archambault, Aude Gabrielle (VPS/ESG); Silvia Perez (CSD/HUD); Sofia Del Castillo (CSD/HUD)
▪ Taxonomía:	Apoyo al Cliente
▪ Operación a la que la CT apoyará:	.
▪ Fecha de Autorización del Abstracto de CT:	9 Feb 2023.
▪ Beneficiario:	República Dominicana
▪ Agencia Ejecutora y nombre de contacto:	Inter-American Development Bank
▪ Donantes que proveerán financiamiento:	Fondo Fiduciario de Donantes Múltiples para el Desarrollo de Ciudades Sostenibles en América Latina y el Caribe (CIT)
▪ Financiamiento solicitado del BID:	US\$400,000.00
▪ Contrapartida Local, si hay:	US\$0
▪ Periodo de Desembolso (incluye periodo de ejecución):	24 meses
▪ Fecha de inicio requerido:	
▪ Tipos de consultores:	Firmas Consultoras y Consultores Individuales
▪ Unidad de Preparación:	CSD/HUD-Housing & Urban Development
▪ Unidad Responsable de Desembolso:	CID/CDR-Rep República Dominicana
▪ CT incluida en la Estrategia de País (s/n):	No
▪ CT incluida en CPD (s/n):	Si
▪ Alineación a la Segunda Actualización de la Estrategia Institucional 2020-2023:	Inclusión social e igualdad; Capacidad institucional y estado de derecho; Sostenibilidad ambiental

### II. Objetivo y Justificación

- 2.1 **Objetivo.** El objetivo de esta Cooperación Técnica (CT) es la formulación de un Plan Maestro Sostenible para la Ciudad Colonial de Santo Domingo (CCSD). De manera específica, se determinarán los usos del suelo, se elaborará la normativa urbanística, y se desarrollará un plan de inversiones destinado a la revitalización y promoción de la sostenibilidad y resiliencia de la CCSD para las próximas dos décadas.
- 2.2 **Antecedentes.** 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 amurallado<sup>1</sup> 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 las autoridades nacionales y locales, los 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:

- 2.2.1 **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.
- 2.2.2 **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.
- 2.2.3 **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 encuentro dinámicos para la comunidad y los visitantes.
- 2.2.4 **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.
- 2.2.5 **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.
- 2.2.6 **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.

---

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

**2.2.7 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.

2.3 Dichos retos han sido mitigados mediante tres programas del BID que han buscado contribuir con la revitalización de la CCSD, incluyendo [GRT/ER-19006-DR](#), [3879/OC-DR](#) y [2587/OC-DR](#). Sin embargo, la ausencia de un plan maestro en la CCSD ha dificultado la toma de decisiones para priorizar inversiones, dado que, sin un marco estratégico claro, es desafiante definir qué proyectos son más críticos, cuál será su impacto a largo plazo y cómo se alinean con los objetivos de desarrollo sostenible de la CCSD. Un plan maestro, en contraposición, proporcionaría una visión coherente y a largo plazo para el desarrollo de la CCSD. Este facilitaría la identificación de proyectos clave, proporcionando un marco para medir su impacto y rentabilidad social y económica. Además, ayudaría a atraer inversiones tanto públicas como privadas, al demostrar que existen políticas y estrategias claras para la gestión y el crecimiento de la CCSD, reduciendo así el riesgo percibido y aumentando la confianza de los inversores. Por otro lado, la formulación y adopción de un plan maestro para la CCSD también daría cumplimiento a una solicitud expresa de la UNESCO al respecto<sup>2</sup>.

2.4 **Justificación.** La falta de un plan maestro limita las posibilidades de llevar a cabo proyectos integrales que aborden los desafíos específicos que enfrenta el CCSD. La ausencia de una visión integral con un enfoque coherente y unificado para el desarrollo de la zona podría resultar en un deterioro continuo de la calidad del patrimonio cultural y del entorno urbano, poniendo en riesgo el legado histórico y el atractivo turístico del área. Además, la falta de un plan de inversiones bien estructurado y transparente dificulta la movilización de recursos financieros tanto públicos como privados, lo que puede afectar el crecimiento económico y el desarrollo sostenible de la zona. Esto podría generar desconfianza entre los posibles inversores y desincentivar la participación de la sociedad civil y de otros organismos en la promoción del CCSD. También puede generar distorsiones en la distribución y utilización del espacio urbano, lo que puede resultar en un desarrollo desordenado y poco sostenible.

2.5 En este contexto, se hace necesario diseñar un plan maestro sostenible que contenga una propuesta de usos de suelo, una normativa urbanística y un plan de inversiones que contemple los objetivos a medio y largo plazo para la revitalización, sostenibilidad y resiliencia del CCSD. Esta estrategia debe incluir la identificación de prioridades, la asignación de recursos, la definición de metas y plazos, y la creación de mecanismos de seguimiento y evaluación. Asimismo, es central establecer un marco de colaboración y diálogo entre

---

<sup>2</sup> De acuerdo con una comunicación oficial enviada por la UNESCO a la Delegación Permanente de República Dominicana ante la UNESCO (2022).

todos los actores involucrados, con el fin de promover una gestión integrada y participativa que garantice la preservación y promoción del patrimonio cultural y el desarrollo sostenible del área.

- 2.6 **Alineación Estratégica.** Esta operación es consistente con la Segunda Actualización de la Estrategia Institucional (UIS) 2020-2023 (AB-3190-2), en particular con el desafío de Inclusión Social e Igualdad, al buscar formular un plan maestro que contribuya con el acceso a la vivienda social y reduzca la brecha en el acceso a servicios básicos en la CCSD. Asimismo, se alinea con los temas transversales de: (i) Capacidad Institucional y Estado de Derecho, al generar conocimiento sobre la formulación de planes maestros, de inversión en áreas patrimoniales, y normativa urbanística; y (ii) Cambio Climático y Sostenibilidad Ambiental, al procurar desarrollar un plan maestro sostenible que incorpore un enfoque en adaptación y mitigación al cambio climático (componente 1) así como el desarrollo de estudios de prefactibilidad de proyectos con contribución al cambio climático, para la movilización del financiamiento climático (componente 2). En este sentido, la CT está alineada con la [NDC de República Dominicana](#)<sup>3</sup>, en la que se ha priorizado como línea estratégica de adaptación “facilitar la integración de la adaptación y mitigación al cambio climático en las políticas sectoriales y nacionales y planes de desarrollo y ordenamiento territorial”; y con el [proyecto del Plan Nacional de Adaptación](#) del país<sup>4</sup>, en el cual se ha planificado la elaboración de un plan de adaptación al cambio climático de la Ciudad de Santo Domingo.
- 2.7 Adicionalmente, la CT se alinea con el Fondo Fiduciario de Donantes Múltiples para el Desarrollo de Ciudades Sostenibles en América Latina y el Caribe (CIT) al impulsar un desarrollo sostenible, inclusivo y resiliente en la Ciudad Colonial de Santo Domingo. Este objetivo se logra a través de la elaboración de un plan maestro para la zona, además de la concepción de proyectos de inversión estratégicos. Estos proyectos estarán diseñados para superar los principales desafíos que limitan el crecimiento sostenible del área.

### III. Descripción de las Actividades y Resultados

- 3.1 **Componente I. Formulación del Plan Maestro Sostenible de la Ciudad Colonial (US\$300.000).** Este componente financiará el desarrollo de un diagnóstico integral de la CCSD, abordando diversas temáticas clave, incluyendo aspectos sociodemográficos, patrimoniales, urbanísticos, económicos, ambientales (incluyendo análisis de emisiones GEI y riesgo climático), históricos y culturales. El objetivo de este diagnóstico es identificar las áreas de oportunidad y los desafíos que enfrenta la CCSD para garantizar su sostenibilidad y preservación del patrimonio. Así mismo, se incorporarán resultados de estudios de cambio climático desarrollados en el marco de la operación DR-L1084 y otros estudios climáticos disponibles como los

---

<sup>3</sup> Contribución Nacionalmente Determinada 2020 NDC-RD 2020. Gobierno de la República Dominicana, Diciembre 2020.

<sup>4</sup> Adaptation Planning support for Dominican Republic through UNEP. Green Climate Fund project, 2018.

elaborados por el Ministerio de Ambiente de República Dominicana y del Observatorio de Clima y Resiliencia del INTEC<sup>5</sup>, entre otros<sup>6</sup>. Sobre la base de este diagnóstico, se elaborará el Plan Maestro Sostenible, proporcionando una visión estratégica que oriente el desarrollo resiliente y la conservación de la CCSD a corto, mediano y largo plazo. El plan incluirá un plan de usos de suelo que permita una convivencia entre las diferentes actividades que se desarrollan en la zona, respetando el patrimonio cultural y garantizando un uso eficiente y sostenible del espacio urbano.

- 3.2 Además, el plan maestro establecerá la normativa urbanística, que definirá las regulaciones y directrices para el desarrollo y la preservación del área, incluyendo criterios de construcción, de rehabilitación de edificaciones y de intervención en el espacio público. Estas regulaciones garantizarán que cualquier iniciativa en la CCSD se realice de manera sostenible y en consonancia con la preservación de su patrimonio histórico y cultural. El Plan Maestro Sostenible también contemplará propuestas de proyectos detonantes de desarrollo, que generen un impacto positivo en la revitalización de la zona y promuevan el crecimiento económico y la creación de empleo. Estos proyectos incluirán iniciativas inmobiliarias, de infraestructura pública y de restauración y regeneración patrimonial. Estas propuestas estarán diseñadas para integrarse con el entorno y contribuir al bienestar y la calidad de vida de los habitantes y visitantes de la CCSD.
- 3.3 El Plan Maestro de la CCSD incluirá consultas públicas con residentes y comerciantes. Este proceso permitirá recolectar *feedback* valioso y asegurará que las necesidades de la comunidad sean reflejadas en el plan final. Para fomentar la equidad de género en la toma de decisiones, se realizarán talleres específicos para mujeres. Estos proporcionarán un entorno seguro para que las mujeres expresen sus puntos de vista y preocupaciones, que serán considerados en la formulación del plan. En esencia, el Plan Maestro se compromete a una participación inclusiva y equitativa, asegurando que todos los actores sean escuchados y tomados en cuenta en el desarrollo del plan.
- 3.4 **Componente II. Estudios de Prefactibilidad para el Desarrollo de Proyectos Detonantes (US\$100.000).** Este componente se enfocará en financiar estudios de preinversión para los proyectos prioritarios identificados en el Plan Maestro formulado. Estos proyectos serán seleccionados en base a su potencial de impacto en la revitalización de la CCSD y su contribución al desarrollo sostenible y la conservación del patrimonio cultural. La realización de estos estudios es esencial para garantizar que los proyectos propuestos sean viables desde el punto de vista técnico, ambiental, social, financiero y económico, lo que permitirá atraer inversiones públicas y privadas y asegurar su éxito en el largo plazo.

---

<sup>5</sup> [Observatorio de Cambio Climático y Resiliencia.](#)

<sup>6</sup> Por ejemplo, el estudio: [Lineamientos para la acción climática de Santo Domingo, Distrito Nacional, 2022-2030](#). Indhira De Jesús, 2022.

- 3.5 En este contexto, el Componente II financiará actividades de prediseño de arquitectura e ingeniería, con el fin de desarrollar soluciones innovadoras y sostenibles que se adapten a las características y necesidades específicas de la CCSD. Además, se podrán llevar a cabo análisis ambientales y sociales para evaluar los posibles impactos de los proyectos en el entorno patrimonio cultural y la calidad de vida de la comunidad local. Estos análisis servirán como base para la elaboración de planes de mitigación y monitoreo, garantizando la sostenibilidad y el respeto al patrimonio en todas las etapas del desarrollo del proyecto. También se podrán realizar estudios financieros y económicos para analizar la rentabilidad, la sostenibilidad financiera y los beneficios económicos de los proyectos propuestos, lo que permitirá priorizar aquellos que ofrezcan el mayor retorno de la inversión y el mayor impacto en la revitalización de la CCSD.
- 3.6 Los proyectos por diseñar tomarán en cuenta medidas para promover la adaptación al cambio climático y medidas para mitigar las emisiones de gases de efecto invernadero, útil para atraer fuentes de financiamiento climático (concesional o no).

#### **IV. Presupuesto Indicativo**

- 4.1 El presupuesto de la CT es de US\$400.000, a ser financiados con recursos del Fondo Fiduciario de Donantes Múltiples para el Desarrollo de Ciudades Sostenibles en América Latina y el Caribe (CIT). La CT no cuenta con contrapartida local. La distribución de costos se presenta en el siguiente cuadro:

**Presupuesto Indicativo (US\$)**

<b>Actividad / Componente</b>	<b>BID</b>	<b>Financiamiento Total</b>
Componente I. Formulación del Plan Maestro Sostenible de la Ciudad Colonial.	300.000	300.000
Componente II. Estudios Prefactibilidad para el Desarrollo Proyectos Detonantes.	100.000	100.000
<b>Total</b>	400.000	400.000

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

- 5.1 A solicitud del beneficiario, el Banco será el ejecutor de esta CT a través de la División de Vivienda y Desarrollo Urbano (CSD/HUD). Este mecanismo de ejecución se justifica debido a: (i) el valor agregado que aportará el Banco a través de su conocimiento y experiencia en la formulación de planes de desarrollo urbano, de regeneración urbana, y maestros; (ii) la necesidad de coordinar entre diferentes instancias gubernamentales de República Dominicana para la formulación y adopción del plan maestro; y (iii) la necesidad de fomentar y facilitar la transferencia de conocimiento entre país y el Banco.
- 5.2 Las actividades que se ejecutarán bajo esta operación serán implementadas de acuerdo con los métodos de adquisiciones establecidos del Banco, a saber: (i) contratación de consultores individuales, según lo establecido en las normas AM-650; (ii) contratación de firmas consultoras para servicios de

naturaleza intelectual según la GN-2765-4 y sus guías operativas asociadas (OP-1155-4); y (iii) contratación de servicios logísticos y otros servicios distintos a consultoría, de acuerdo a la política GN-2303-28.

## **VI. Riesgos Importantes**

- 6.1 El principal riesgo de esta CT es que el plan maestro formulado mediante esta CT no sea adoptado por parte de las instancias competentes. Para mitigar este riesgo, la ejecución de esta operación se coordinará con el comité técnico del programa en ejecución [3879/OC-DR](#), en el cual participan el Ministerio de Turismo, Ayuntamiento del Distrito Nacional y el Ministerio de Cultura.

## **VII. Excepciones a las Políticas del Banco**

- 7.1 No se prevén excepciones a las políticas del Banco.

## **VIII. Salvaguardias Ambientales**

- 8.1 La presente CT financiará estudios de prefactibilidad de proyectos de inversión, así como correspondientes estudios ambientales y sociales. Los términos de referencia y los productos resultantes serán consistentes con los requisitos aplicables del Marco de Política Ambiental y Social (MPAS) del Banco. Se realizará una verificación para asegurar que las medidas se alineen con las políticas del Banco para lo cual se contará con el apoyo de ESG.

### **Anexos Requeridos:**

[Solicitud del Cliente - DR-T1263](#)

[Matriz de Resultados - DR-T1263](#)

[Términos de Referencia - DR-T1263](#)

[Plan de Adquisiciones - DR-T1263](#)