

Documento Cooperación Técnica

I. Información Básica de la CT

▪ País/Región:	REGIONAL
▪ Nombre de la CT:	Innovaciones en Localización y Gestión de Vivienda Social
▪ Número de CT:	RG-T3707
▪ Jefe de Equipo/Miembros:	Hobbs, Jason Anthony (CSD/HUD) Líder del Equipo; Piedrafitá, Carolina Marcela (CSD/CSD) Jefe Alternó del Equipo de Proyecto; Almeida Oleas, Natalia (LEG/SGO); Avila, Francy Dianela (CSD/HUD); Blanco Blanco, Andres Guillermo (CSD/HUD); Egger, Tamara (CSD/HUD); Elnir, Hallel (CSD/HUD); Escobar Gutierrez, Carlos Andres (CSD/HUD); Guzman Osorio, Jessica (CSD/HUD); Richter Elias, Alessandra (CSD/HUD); Zambrano-Barragan, Patricio Xavier (CSD/HUD)
▪ Taxonomía:	Investigación y Difusión
▪ Operación a la que la CT apoyará:	
▪ Fecha de Autorización del Abstracto de CT:	9 Jul 2020.
▪ Beneficiarios ¹ :	3 países de América Latina y el Caribe: Brasil; Colombia; y Perú
▪ 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\$295,000.00
▪ Contrapartida Local, si hay:	US\$0
▪ Periodo de Desembolso (incluye periodo de ejecución):	24 meses – incluyendo el periodo de ejecución
▪ Fecha de inicio requerido:	Enero, 2021
▪ Tipos de consultores:	Firmas consultoras y consultores individuales
▪ Unidad de Preparación:	CSD/HUD-
▪ Unidad Responsable de Desembolso:	CSD-Sector de Cambio Climático y Desarrollo Sostenible
▪ CT incluida en la Estrategia de País (s/n):	No
▪ CT incluida en CPD (s/n):	No
▪ Alineación a la Actualización de la Estrategia Institucional 2010-2020:	Inclusión social e igualdad; Productividad e innovación

II. Objetivos y Justificación de la CT

2.1 Antecedentes. Uno de los desafíos más importantes en el desarrollo urbano en América Latina y el Caribe es proporcionar viviendas asequibles y bien localizadas a

¹ Antes de iniciar las actividades mencionadas, el equipo solicitará las cartas de no objeción a las autoridades correspondientes de cada país participante. Además, las cartas de solicitud deberán especificar que el Banco ejecutará esta cooperación técnica (CT).

familias de bajos y medianos ingresos. El déficit de vivienda sigue siendo una barrera importante para el desarrollo de la región a pesar de una inversión significativa en programas de vivienda patrocinados por el poder público en las últimas tres décadas. Se estima que 2 de los 3 millones de hogares que surgen anualmente en las ciudades de América Latina y el Caribe (ALC) se ven obligados a establecerse en viviendas informales². Para responder a este desafío es necesario fortalecer los instrumentos y procesos de planificación y ordenamiento territorial y las opciones de solución de vivienda de gobiernos locales y nacionales de ALC, para informar mejor las decisiones de inversión pública y atraer a más actores del sector privado al mercado de la vivienda. En este contexto, esta CT busca apoyar a Brasil, Colombia y Perú en materia de ordenamiento territorial, desarrollo urbano y vivienda en curso, luego de considerar las operaciones y diálogos establecidos con estos países.

- 2.2 En Brasil la proporción de personas que habitan en ciudades pasó del 36% al 85%³ entre los años 1950 y 2010, y se estima que esa cifra alcanzará el 90% en el año 2020. Este acelerado proceso de urbanización ha traído consigo importantes desafíos en términos de la provisión de vivienda. Para el año 2015, el Gobierno Federal estimó que el déficit cuantitativo habitacional estaba cercano a 6.35 millones de unidades, equivalente al 10.8% del total de hogares del país. Dentro de la estimación destacan los gastos excesivos que paga la población en arrendamiento, representando el 50% del total del déficit del país. El censo de 2010 identificó que 8 millones de personas habitaban áreas de riesgo en el país, y de ellas, 4.8 millones estaban concentradas en las 11 principales áreas metropolitanas. Para el año 2040⁴ se estima que se requerirá la construcción de 30 millones de nuevas unidades de vivienda, a un promedio de 1.2 millones de unidades por año.
- 2.3 El BID a través de la cooperación técnica (BR-T1436; ATN/OC-17800-BR) está apoyando activamente al Gobierno Federal de Brasil en: (i) crear una referencia nacional de precios inmobiliarios, mejoras y alquiler; (ii) crear un registro de beneficiarios y selección de demanda; (iii) crear un programa nacional de mejoramiento de viviendas y autoconstrucción; (iv) desarrollar una estrategia para aumentar recursos privados en el sistema de financiamiento; y (v) definir las líneas para un programa piloto nacional de alquiler social.
- 2.4 En Colombia la población urbana ha crecido aproximadamente en un 12,5% desde el año 2005. Actualmente el 77% de la población se ubica en áreas urbanas del país y se estima que para 2050 será el 86%⁵. Con el aumento de la población urbana, también aumenta la demanda de vivienda y los gobiernos subnacionales se enfrentan al desafío de incrementar e incentivar la oferta de vivienda asequible y de calidad. En el país, el déficit habitacional es del 36,6% que equivale a 5.1 millones de hogares. El 9,8% corresponde al déficit cuantitativo y el 26,8% presenta deficiencias cualitativas

² Blanco, A., Fretes, B., Muñoz, A. (2014). "Busco casa en arriendo: Promover el alquiler tiene sentido", Banco Interamericano de Desarrollo.

³ [ONU-Habitat \(2015\), National Report Habitat III.](#)

⁴ *Demanda futura por moradias: demografia, habitação e mercado / Universidade Federal Fluminense; organização Gustavo Henrique Naves Givisiez, Elzira Lúcia de Oliveira. – 1ª ed. – Niterói, RJ: UFF, Pró-reitoria de Pesquisa, Pós-Graduação e Inovação, 2018.*

⁵ DANE, 2005. [Censo General de Población 2005](#). DANE, 2018. [Censo Nacional de Población y Vivienda 2018](#). Departamento Nacional de Planeación (DNP), 2018. [Índice de Ciudades Modernas de Colombia.](#)

por habitar viviendas con carencias de servicios públicos, riesgo estructural y condiciones de hacinamiento⁶.

- 2.5 Particularmente, en Cartagena, Colombia, el déficit habitacional es del 38,7%, y los altos niveles de pobreza e inequidad limitan el acceso a la vivienda por parte de la población, lo cual ha resultado en un incremento del crecimiento informal en zonas periféricas y de alto riesgo, principalmente en el borde de la Ciénaga de la Virgen donde se ubican alrededor de 5.700 viviendas en condiciones de precariedad. La ciudad ha priorizado el Programa de Recuperación Social, Ambiental y Urbana de la Ciénaga de la Virgen, incluyendo acciones de mejoramiento de barrios y reasentamiento de población en riesgo. Recientemente el Banco apoyó este programa financiando estudios que buscan revertir la degradación socioambiental de la zona a través de intervenciones integrales. A través de esta CT, será posible profundizar en modelos de vivienda que ayuden a la ciudad a avanzar hacia un desarrollo urbano sostenible y equitativo.
- 2.6 En Perú, el déficit habitacional es de 1.583.856 viviendas, compuesto por un 35,8 % de déficit cuantitativo y 64.2% de déficit cualitativo⁷. A pesar de que el déficit ha disminuido en un 14,9% con respecto al año 2007, la producción de vivienda adecuada no ha alcanzado niveles que permitan atender en mayor y mejor medida las necesidades de vivienda de la población. Además, de acuerdo con el Instituto Nacional de Estadística e Información (INEI) se estima que 4,9% de la población peruana vivía en condiciones de *tugurio*⁸ en el año 2016⁹. Los programas del Estado como Techo Propio y Mivivienda, programas de tipo ABC (Ahorro, Bono y Crédito), han contribuido a atender las necesidades de vivienda de la población, pero su alcance se ha visto limitado sobre todo en la creación de una oferta de vivienda asequible, aspecto que ha sido afrontado, con limitado éxito, mediante el incremento progresivo del componente de subsidio a la demanda. En tal sentido, el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (MVCS) ha venido explorando mecanismos de promoción de mayor y mejor acceso a vivienda adecuada, contemplando programas alquiler entre estas estrategias.
- 2.7 **Justificación.** Una de las causas más importantes del déficit de vivienda en América Latina es que las políticas se han concentrado en proporcionar acceso a la demanda final sin crear mecanismos para garantizar el acceso a tierras bien ubicadas y atendidas. Sumado a ello, el alto costo del suelo urbano ha promovido el crecimiento expansivo de las ciudades, fomentando el crecimiento hacia las periferias. Este patrón de desarrollo ha generado una serie de condiciones poco convenientes para el desarrollo urbano, como la baja conectividad con empleos o servicios urbanos, altos costos de transporte en tiempo y dinero, mayores emisiones de gases invernadero, ciudades segregadas en aspectos físicos, sociales y económicos, y mayores costos de inversión y mantenimiento de infraestructura y viviendas vacías.

⁶ DANE, 2018. [Censo Nacional de Población y Vivienda 2018](#).

⁷ Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, 2020. Política Nacional de Vivienda – Documento de Trabajo. pág. 35

⁸ El INEI define “tugurio” como una vivienda que presenta una o más de las siguientes características: (a) tenencia no segura de la vivienda; (b) baja calidad de la vivienda; (c) no acceso a agua potable; (d) no acceso a servicios básicos; y (e) área insuficiente para vivir.

⁹ Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, 2020. Política Nacional de Vivienda – Documento de Trabajo.

- 2.8 Por ejemplo, en Brasil, el programa *Minha Casa Minha Vida* (PMCMV) creado en el año 2008 generó 5.3 millones de nuevas viviendas e impulsó la producción masiva y a gran escala de vivienda para familias de ingresos bajos y medios. Si bien los logros del PMCMV son significativos, se destacan algunos temas críticos en su implementación como la localización de las viviendas en áreas periféricas y la expansión de la huella urbana de los centros urbanos donde se implantaron. Parte de los proyectos desarrollados se hicieron bajo modelos de condominios cerrados, restringiendo la movilidad y el acceso a los espacios públicos¹⁰. Así mismo, en el caso de Colombia, con el fin de facilitar el acceso a la vivienda el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio (MVCT) cuenta con programas para vivienda nueva (Mi Casa Ya, Semillero de Propietarios, Vivienda 100% Subsidiada y Arriendo Social) y mejorada (Casa Digna Vida Digna). Si bien estos programas nacionales son de gran importancia, a nivel subnacional se evidencia el desafío de articularlos a desarrollos de vivienda asequible, segura y bien conectada con la infraestructura y los servicios urbanos.
- 2.9 Esta situación evidencia la necesidad de contar con mecanismos que permitan definir una adecuada localización para la vivienda alineada con los procesos de ordenamiento territorial. Esta tarea compleja requiere del análisis de múltiples criterios que pueden llegar a ser conflictivos entre sí o de difícil medición; de la coordinación de diversos actores (tomadores de decisiones, desarrolladores inmobiliarios y beneficiarios); y de la capacidad de cubrir altos requerimientos técnicos para analizar y procesar una gran cantidad de información. Por lo tanto, se requiere de una metodología que permita integrar las variables, los actores y los criterios de planificación necesarios para que los gobiernos cuenten con las herramientas y los insumos que les permitan obtener desarrollos de viviendas integrados física, social y económicamente a los centros de empleo y los servicios urbanos. Con ello se garantizarán modelos de desarrollo urbano que hagan frente a los fenómenos de expansión urbana y crecimiento territorial desmesurado.
- 2.10 Por otro lado, una alternativa de tenencia para hogares de escasos recursos a nivel mundial es el alquiler. Aunque ALC se caracteriza por ser una región de propietarios, 1 de cada 5 hogares en ALC alquila su vivienda¹¹. Dada la alta informalidad de vivienda en la región, el alquiler se presenta como una alternativa que ofrece mejor calidad, en términos de materiales, hacinamiento e infraestructura, que la vivienda en propiedad informal, y condiciones similares a las de la vivienda formal, incluso para los quintiles de ingreso más bajos. Por ejemplo, en ALC el 21,3% de las viviendas sin títulos de propiedad y el 14,2% de las viviendas con títulos de propiedad presentan déficits de infraestructura, mientras que solo el 9,3% de las viviendas en alquiler presentan estos déficits¹². Una situación similar ocurre con el déficit de materiales de construcción donde las viviendas en alquiler presentan un déficit de 11,4%, mientras que las viviendas sin títulos de propiedad tienen un déficit de 17,3% y las viviendas con títulos de 10,2%¹³. Esta dinámica resulta de la existencia de los asentamientos informales, que explican las carencias más altas en las viviendas sin títulos de propiedad por ser de urbanización informal reciente, y las carencias en las viviendas con títulos pues muchas de estas son viviendas de origen informal que han sido

¹⁰ Proyecto de cooperación técnica BR-T1436 - BID, 2019.

¹¹ Blanco, A., Fretes, B., Muñoz, A. (2014). *"Busco casa en arriendo: Promover el alquiler tiene sentido"*, Banco Interamericano de Desarrollo.

¹² Ibid.

¹³ Ibid.

beneficiadas por programas de regularización. Así mismo, se evidencia que la vivienda en alquiler tiende a concentrarse en áreas más centrales, densas y consolidadas de las ciudades, lo que sugiere que una política de alquiler articulada con herramientas adecuadas de planificación urbana puede contribuir a generar ciudades más densas, accesibles y compactas¹⁴.

- 2.11 En Perú, durante los últimos 20 años, la necesidad de vivienda de la población ha impulsado la creación de nuevas zonas urbanas, principalmente mediante mecanismos informales e ilegales de acceso a suelo. De acuerdo con GRADE, el 93 % de nuevas urbanizaciones creadas entre 2000 y 2020 en las principales ciudades son de producción informal¹⁵. Como resultado, la vivienda producida no presenta buenas condiciones de habitabilidad y se encuentra distanciada de fuentes de empleo, educación, salud, equipamiento y de acceso a servicios. Por ejemplo, se estima que el 45% de los hogares a nivel nacional al 2016 carecía de acceso a parques y/o no contaban con pistas y veredas asfaltadas en sus urbanizaciones¹⁶. Esta situación sugiere la necesidad de diseñar estrategias para la diversificación de mecanismos de acceso a vivienda adecuada, entre las que los programas de promoción de vivienda en alquiler constituyen una opción con alto potencial. En los últimos años, el MVCS ha implementado algunas medidas con el fin de impulsar la vivienda en alquiler. Estas estuvieron centradas inicialmente en la adecuación del marco normativo para la promoción de la seguridad jurídica del sistema de arriendo, y más recientemente en la creación de subsidios a la demanda de alquiler, estableciendo condiciones para la focalización de beneficiarios como también condiciones mínimas de calidad para las unidades de vivienda. Sin embargo, estas estrategias no han alcanzado los resultados esperados.
- 2.12 En Campo Grande, Brasil, por medio de la operación BR-L1422; 3630/OC-BR, el Banco está apoyando a la municipalidad de Campo Grande (PMCG) en la implementación de proyectos piloto de modelos de asociación público privado con usos múltiples destinado para vivienda, comercio y servicios. Como resultado de estos trabajos, la PMCG pretende crear un Programa de Arrendamiento Social para atender a familias de escasos recursos, como alternativa a la política pública nacional de vivienda. En ambos casos, se ha identificado el tema de alquiler como tema prioritario.
- 2.13 En tal sentido, el BID en los últimos años, ha venido explorando sobre la definición de estrategias para el acceso a vivienda de alquiler¹⁷. La CT buscará aportar a los esfuerzos del gobierno de Perú y Campo Grande en promover un mayor alcance de la política de vivienda social mediante las estrategias de dinamización de la vivienda en arriendo.
- 2.14 Otra alternativa para incrementar el acceso a vivienda en ALC es la promoción de modelos cooperativos y asociativos. En muchos países de ALC, el porcentaje de vivienda social desocupada en las periferias está aumentando, ya que el costo de vivir en ellas se ha vuelto más alto que el beneficio derivado de ser propietario. Esta situación muestra una falla de las políticas de vivienda predominante en los países de la región, con énfasis en vivienda nueva unifamiliar. Las consecuencias de una

¹⁴ Ibid.

¹⁵ GRADE (2020). Mapeo y Tipología de la Expansión Urbana en el Perú. Resumen Ejecutivo, Lima: s.n.

¹⁶ INEI (2018) Encuesta Nacional de Programas Presupuestales. Citado en: Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, 2020. Política Nacional de Vivienda – Documento de Trabajo.

¹⁷ Blanco et. Al. (2014) Busco casa en arriendo: promover el alquiler tiene sentido. BID.

vivienda inadecuada son múltiples, más aún en momentos donde la crisis desatada por COVID19 ha evidenciado la importancia de disponer de lugares adecuados para enfrentar las medidas de cuarentena y distanciamiento social. Por lo tanto, es necesario promover modelos innovadores de vivienda asociativa y cooperativa que garanticen el acceso a viviendas adecuadas a población de ingresos medios y bajos, en entornos urbanos sostenibles.

- 2.15 El caso de Cartagena, Colombia, evidencia este problema. El alto déficit habitacional (38,7%) y los altos niveles de pobreza e inequidad, han resultado en un crecimiento informal en zonas periféricas y de alto riesgo, principalmente en el borde de la Ciénaga de la Virgen donde se ubican alrededor de 5.700 viviendas en condiciones de precariedad¹⁸. Dado que el Banco está apoyando en la reversión de la degradación socioambiental de la zona a través de intervenciones integrales, esta CT contribuirá a explorar mecanismos de vivienda alternativos, priorizando modelos asociativos y cooperativos, que ayuden a la ciudad a avanzar hacia un desarrollo urbano sostenible y equitativo.
- 2.16 **Objetivo.** El objetivo de la Cooperación Técnica (CT) es promover una estrategia para integrar políticas de vivienda y desarrollo urbano en tres países de América Latina y el Caribe (ALC) al nivel nacional (Perú) y subnacional (Brasil y Colombia). Los objetivos específicos de la CT son diseñar: (i) una metodología para identificar las mejores ubicaciones para el desarrollo de viviendas; (ii) herramientas para promover políticas de vivienda en alquiler a nivel nacional en Perú y a nivel subnacional en Campo Grande, (Brasil); y (iii) una metodología conceptual para promover modelos asociativas de vivienda en Cartagena, Colombia.
- 2.17 **Alineación estratégica.** Esta CT es consistente con la segunda Actualización de la Estrategia Institucional 2010-2023 (AB-3190-2), específicamente con los desafíos de desarrollo asociados a: (i) Inclusión Social y Equidad, al introducir soluciones y enfoques innovadores que permitan reducir la desigualdad y aumentar la inclusión social a través de una mayor y mejor oferta de viviendas adecuadas, que sean asequibles y estén bien localizadas para las familias de bajos y medianos ingresos de las ciudades de ALC; y (ii) Productividad e Innovación, al apoyar el desarrollo de métodos innovadores para la definición de la mejor localización de tipologías de vivienda como la social y la asociativa lo que proporcionara a los gobiernos insumos que fortalecerán los procesos de planificación y ordenamiento territorial para aprovechar mejor la infraestructura instalada. Esta CT contribuirá con el Marco de Resultados Corporativos (CRF) 2020-2023 del Grupo BID (GN-2727-12) al generar insumos para proyectos que podrán contribuir a los indicadores: hogares con acceso mejorado a agua y saneamiento, hogares con acceso mejorado a energía, vías construidas o mejoradas, beneficiarios con una mayor resiliencia a desastres y efectos al cambio climático, proyectos que apoyan a la inclusión social y equidad, entre otros. Esta CT está alineada con la Estrategia de País del Grupo BID con Brasil 2019-2022 (GN-2973), Colombia 2019-2022 (GN-2972), y Perú 2017-2021 (GN-2889), mediante estudios que permitirán: (i) reducir el déficit habitacional; (ii) incrementar el acceso equitativo a servicios básicos de calidad; (iii) reducir las brechas de infraestructura sostenible para mejorar la competitividad; y (iv) reducir la

¹⁸ IDOM, 2017. Estudios Base para la ciudad de Cartagena de Indias, Colombia. Cambio Climático, Riesgos Naturales y Crecimiento Urbano.

desigualdad social y de oportunidades a través del aumento de la eficiencia de las políticas públicas.

- 2.18 Además, esta TC está alineada con el objetivo principal del Fondo Fiduciario de Donantes Múltiples para el Desarrollo de Ciudades Sostenibles en América Latina y el Caribe (CIT), ya que esta TC también contribuye a promover el desarrollo urbano, sostenible, inclusivo y resiliente. Esta TC es consistente con los objetivos específicos de las áreas de intervención fundamentales de la CIT, principalmente por: (i) promover acciones transformadoras de desarrollo urbano sostenible, inclusivo, resiliente y equitativo en ALC, (ii) generar oportunidades y espacios para que alcaldes y otros tomadores de decisiones interactúen e intercambien conocimientos y prácticas, a partir del trabajo que realiza la Red de Ciudades; y (iii) realizar investigaciones basadas en evidencia para proporcionar estudios de vanguardia sobre temas emergentes en temas como gobernanza metropolitana, ciudades inteligentes, vivienda y hábitat, resiliencia, patrimonio, economía y finanzas urbanas.

III. Descripción de las Actividades/Componentes y Presupuesto

- 3.1 **Componente 1. Diseño de una metodología de análisis urbano para identificar buenas localizaciones para los desarrollos de vivienda (US\$70.000).** Financiará una metodología¹⁹ que permita identificar y mapear en las ciudades de Campo Grande, (Brasil) y Cartagena (Colombia) los indicadores, los escenarios normativos y las variables de tipo técnico, económico, institucional y social, que garanticen la provisión de vivienda para población con ingresos medios y bajos, y para población vulnerable, en ubicaciones acordes con modelos de desarrollo urbano sostenibles. Esta metodología estará basada en sistemas de “suitability” para vivienda previamente desarrollados en la región y los criterios usados por estos para identificar los mejores lugares para la localización de vivienda. A través de esta metodología se espera proporcionar a los gobiernos locales los insumos necesarios para obtener modelos de desarrollo urbano adecuados que habiliten nuevos lugares ideales para la ubicación de vivienda.
- 3.2 **Componente 2. Diseño de instrumentos para incentivar el mercado de alquiler (US\$120.000).** Este componente financiará la conceptualización, diseño y/o implementación de instrumentos que promuevan el mercado de arriendos para el stock de vivienda a nivel nacional en Perú y a nivel subnacional en Campo Grande (MS), Brasil. En Perú se realizará un análisis bibliográfico del contexto de alquiler a nivel nacional, se evaluará la viabilidad de las propuestas preliminares identificadas durante la fase de consulta preliminar y se propondrá una estrategia de operacionalización para cada opción identificada. En el caso de Campo Grande, se analizará: (i) la organización institucional; (ii) mecanismos de subsidio y / o mitigación de riesgos que promueven la renta social; (iii) mecanismos de financiamiento para la construcción o rehabilitación de viviendas de renta social; (iv) los ajustes legales o

¹⁹ La metodología incluirá la definición de categorías como infraestructura de servicios básicos, accesibilidad a servicios barriales esenciales, movilidad, entre otras, que garanticen atributos deseables para una buena localización para vivienda social, asociativa y de alquiler como sostenibilidad, inclusión, resiliencia, asequibilidad y viabilidad en la disponibilidad del suelo. Además, servirá para identificar aquellos lugares que tienen el potencial para ser considerados ideales para la localización de vivienda, pero que requieren de planes y acciones específicos de mejoramiento barrial o zonal para que cumplan con la totalidad de las condiciones y atributos definidos.

reglamentarios necesarios; (v) arreglos operativos para la implementación de los programas; y (vi) otras herramientas y estimaciones de costos.

- 3.3 **Componente 3. Diseño de un modelo conceptual para el desarrollo cooperativo de viviendas (US\$85.000).** Financiará la definición y conceptualización de instrumentos que promuevan el desarrollo de modelos cooperativos y/o asociativos de vivienda, en la ciudad de Cartagena, Colombia. Para este componente se analizará el contexto normativo, técnico, financiero y social de casos exitosos de vivienda cooperativa en LAC y el Mundo. Este análisis permitirá definir las brechas existentes con la ciudad seleccionada para este componente en los campos previamente analizados. Tomando como medio de análisis la metodología establecida en el Componente 1, se identificará la mejor ubicación para desarrollar un proyecto cooperativo de vivienda y se formulará un conjunto de recomendaciones e instrumentos técnicos, financieros, y de gestión que lo viabilicen.
- 3.4 El resultado esperado de este componente es generar un modelo conceptual para el desarrollo cooperativo de viviendas que permita aumentar la provisión de vivienda social adecuada a población vulnerable bajo modelos de desarrollo urbano sostenible, en el marco del plan de mejoramiento de barrios precarios y de recuperación ambiental de la Ciénaga de la Virgen, en la ciudad de Cartagena.
- 3.5 **Componente IV. Disseminación de resultados y lecciones aprendidas (\$US20.000).** Financiará una publicación que recopile los resultados de la CT y un taller internacional que podrá realizarse de forma presencial o remota, según las limitantes existentes por causa de la crisis del COVID19. Todas las publicaciones de disseminación de este programa se harán a través de la página web del Banco o a través de medios incluidos en el presupuesto.
- 3.6 El presupuesto de la operación es de US\$295.000,00, que serán financiados por el Fondo Fiduciario de Donantes Múltiples para el Desarrollo de Ciudades Sostenibles en América Latina y el Caribe (CIT). No se espera contrapartida local.

Presupuesto Indicativo

Actividad / Componente	Descripción	BID / Financiamiento por Fondo	Financiamiento Total
Diseño de una metodología de análisis urbano	Metodología basada en sistemas de "suitability" para para identificar buenas localizaciones de vivienda	US\$70.000,00	US\$70.000,00
Diseño de instrumentos que incentiven el mercado de alquiler	Conjunto de recomendaciones y de herramientas que incentiven el mercado de alquiler	US\$120.000,00	US\$120.000,00
Diseño de un modelo conceptual para el desarrollo cooperativo de viviendas	Definición, conceptualización y gestión de instrumentos que promuevan el desarrollo de modelos cooperativos y asociativos de vivienda	US\$85.000,00	US\$85.000,00
Disseminación de resultados y lecciones aprendidas	Desarrollo de una publicación y un taller internacional	US\$20.000,00	US\$20.000,00
Total		US\$295.000,00	US\$295.000,00

IV. Agencia Ejecutora y Estructura de Ejecución

- 4.1 El Banco será la entidad responsable de la ejecución de esta CT, considerando que: (i) la CT es regional y la taxonomía es investigación y difusión; (ii) las instituciones beneficiarias de la CT no tienen capacidad legal para llevar a cabo las actividades en múltiples ciudades de distintos países, así mismo, asignar la ejecución de la operación a distintas entidades no garantiza la sustentabilidad y complementariedad en la implementación de las actividades; y (iii) la División de Vivienda y Desarrollo Urbano (CSD/HUD) del Banco, tiene una experiencia sustancial en la prestación de asistencia técnica, particularmente en las áreas de vivienda, planificación urbana, sostenibilidad y áreas relacionadas con las actividades financiadas bajo este TC.
- 4.2 Las Representaciones del Banco en Brasil, Colombia y Perú coordinarán la contratación, el desarrollo y el monitoreo de las actividades en las distintas ayudas memorias con las entidades beneficiarias. Las actividades por ejecutar se han incluido en el Plan de Adquisiciones (Anexo) y serán ejecutadas de acuerdo con los métodos de adquisiciones del Banco: (a) contratación de consultores individuales de conformidad con las normas AM-650; (b) contratación de firmas consultoras para servicios de naturaleza intelectual según la política GN-2765-4 y sus guías operativas asociadas (OP-1155-4); y (c) contratación de servicios logísticos y otros servicios distintos a consultoría, de acuerdo con la política GN-2303-28. El monitoreo se realizará con base en la matriz de resultados y se hará seguimiento a las sinergias con operaciones del Banco liderado por CSD/HUD citadas anteriormente. Los derechos de propiedad derivados de esta TC serán de propiedad del Banco.

V. Riesgos Importantes

- 5.1 El principal riesgo que podría afectar el desarrollo de CT es la falta de algunas capacidades técnicas e institucionales en las contrapartes locales de las ciudades seleccionadas para el desarrollo, la implementación y el monitoreo de las recomendaciones, las propuestas y los resultados de la CT. Esto podría generar retrasos en el cronograma de la CT, que podrían afectar la calidad de los productos y la sostenibilidad en el tiempo.
- 5.2 Para mitigar este riesgo, se desarrollará un proceso de evaluación que permita elegir las contrapartes más calificadas en las ciudades seleccionadas. Se incluirá un proceso de monitoreo a lo largo de toda la CT con el fin de garantizar la participación de cada actor en todas las etapas del proyecto. Se tendrán consultores PEC y firmas que ayudarán a fortalecer las capacidades técnicas e institucionales requeridas para el desarrollo exitoso de la TC.

VI. Excepciones a las Políticas del Banco

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

VII. Salvaguardias Ambientales

- 7.1 Se prevé que esta CT no tendrá efectos ambientales y sociales adversos. Por lo anterior, de acuerdo con la Política de Medio Ambiente y Cumplimiento de Salvaguardias (OP-703), la operación ha sido clasificada "C". ([EZSHARE-678177913-2](#) y [EZSHARE-678177913-3](#)).

Anexos Requeridos:

[Solicitud del Cliente - RG-T3707](#)

[Matriz de Resultados - RG-T3707](#)

[Términos de Referencia - RG-T3707](#)

[Plan de Adquisiciones - RG-T3707](#)