

## **TÉRMINOS DE REFERENCIA**

### **Consultoría para mejoramiento de la calidad de la vivienda construida en programas de vivienda social en Perú**

**País: Perú**

**Número de proyecto: PE-T1473**

**Número de cooperación técnica: PE-T1473**

**Nombre de la cooperación técnica: “Apoyo al Diseño e Implementación de Política de Desarrollo Urbano y Vivienda”**

#### **1. Antecedentes y justificación**

**1.1.** En Perú, en los últimos 20 años, la creación de nuevas zonas urbanas ha sido impulsada principalmente por la necesidad de vivienda de la población, y esta se ha dado sobre todo mediante mecanismos informales e ilegales de acceso a suelo. De acuerdo a GRADE (2020), el 93% de nuevas urbanizaciones creadas entre 2000 y 2020 en las principales ciudades es de producción informal<sup>1</sup>. Esta constatación es clara prueba de la limitación que encuentra el mercado formal de vivienda para atender las necesidades de la población, sobre todo de vivienda social<sup>2</sup>. Como resultado, la vivienda producida no resulta adecuada, al no tener buenas condiciones de habitabilidad y encontrarse distanciada de fuentes de empleo, educación, salud, equipamiento y de acceso a servicios -- lo cual, a su vez, es evidencia de una falta de integración entre la disponibilidad de suelo adecuado y el desarrollo de vivienda. 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 urbanizaciones.

**1.2.** La producción de vivienda adecuada no ha alcanzado niveles que permitan atender en mayor y mejor medida las necesidades de vivienda de la población. 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. En particular, la producción principalmente informal de suelo urbano, el limitado alcance de los mecanismos de mercado, como también la limitada respuesta del Estado para atender las necesidades habitacionales de manera satisfactoria ha traído como resultado el incremento de la “desigualdad social y económica, desarticulación espacial, un impacto negativo en el medio ambiente, una mayor vulnerabilidad y riesgo, afectación de la salud de la población, y una falta de espacios de encuentro y construcción de comunidad”<sup>3</sup>.

**1.3.** Las ciudades en el Perú presentan una baja calidad de habitabilidad. Las causas son principalmente las siguientes: i) bajo impacto de la planificación urbana-territorial y limitado control de su cumplimiento; ii) producción y ocupación ineficiente e insostenible del suelo; iii) al acceso limitado e inequitativo a soluciones habitacionales adecuadas y sostenibles<sup>4</sup>. Respecto a la primera causa, se observa que la planificación no suele

---

<sup>1</sup> La producción informal de vivienda se refiere a vivienda en construcción en suelo no habilitado--sin acceso a servicios básicos--y típicamente sin licencia y sin asistencia técnica.

<sup>2</sup> Según el Decreto Supremo 002 2020 VIVIENDA, la vivienda de interés social (VIS) es aquella solución habitacional subsidiada por el estado y destinada a reducir el déficit habitacional, cuyo valor máximo y sus requisitos, se encuentran establecidos en el marco de los programas Techo Propio, Crédito Mivivienda, así como cualquier otro producto promovido por el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento.

<sup>3</sup> Ibid. pp.27

<sup>4</sup> Este problema es reconocido por el MVCS como parte del documento de trabajo de Política de Vivienda y Urbanismo, documento que ha sido discutido en diferentes ámbitos y con diferentes sectores. Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (2021). Política Nacional de Vivienda y Urbanismo. Documento de Trabajo. Lima

cumplirse, los planes no se respetan o que estos no son de la calidad esperada. Por ejemplo, el Consejo Nacional de la Competitividad estimó que solo el 9,5% de los proyectos de los planes urbanos se ejecutan, mientras que el resto no se encuentran vinculados a los planes<sup>5</sup>. En el mismo sentido, Espinoza y Fort (2017) han sustentado la existencia de una desconexión entre el sistema de inversiones en infraestructura y la planificación territorial, la cual conlleva a un limitado impacto de los proyectos de inversión en el cierre de brechas en los asentamientos humanos o zonas urbanas de origen informal<sup>6</sup>. Esta situación influye de manera determinante en la calidad de la vivienda, en tanto afecta su relación con el equipamiento y la infraestructura, factor clave para generar mayor inclusión y oportunidades para la población.

**1.4.** El contexto descrito sugiere la necesidad de orientar esfuerzos hacia la mejora de la eficiencia de los instrumentos de gestión de suelo, promoviendo que las soluciones habitacionales alcancen mejores niveles de habitabilidad, de tal manera que se solucione el problema público de la vivienda. La problemática descrita requiere de esfuerzos que se centren en mejorar la efectividad de los instrumentos de gestión urbana; aumentar la eficiencia y sostenibilidad en la ocupación del suelo; y asegurar la provisión de vivienda adecuada contemplando la diversidad de necesidades locales y condiciones socioeconómicas, contemplando un acceso equitativo a servicios básicos, equipamientos y espacios públicos de infraestructura de movilidad urbana de calidad en las ciudades y centros poblados del país.<sup>7</sup>

**1.5.** Como parte de los mecanismos para alcanzar estos objetivos se requiere contemplar un conjunto de estrategias institucionales y normativas que permitan fortalecer la gestión urbana y el mejoramiento de los programas de vivienda del Estado. Entre estas acciones, en el gremio de la construcción y en el sector vivienda se ha discutido en reiteradas oportunidades sobre la necesidad de la creación de un operador público de suelo que agilice y dinamice el mercado de vivienda social y que pueda producir y gestionar nuevo suelo urbano y suelo en zonas centrales o consolidadas para la regeneración y la renovación urbana. Actualmente, el MVCS viene planteando una propuesta de Ley de Desarrollo Urbano que contempla estas iniciativas. Así mismo, se ha contemplado el desarrollo de estrategias que permitan intervenir en la recuperación de tramas urbanas deterioradas y en la densificación de zonas urbanas de origen informal, promoviendo diversidad de alternativas para el acceso a vivienda adecuada, partiendo del reconocimiento de la importancia que cumple el alquiler de vivienda como modelo de tenencia en las ciudades. Estas estrategias deberán facilitar la implementación de proyectos estratégicos establecidos por los procesos de planificación vigentes, para mejorar la gestión urbana. El MVCS busca explorar mecanismos para la densificación de *asentamientos de origen informal consolidados*<sup>8</sup> pero que presentan bajos niveles de habitabilidad, utilizando el alquiler como parte de

---

<sup>5</sup> Estos son los efectos que reconoce el MVCS como parte de una política urbana fallida en las últimas décadas. Citado en Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (2021). Política Nacional de Vivienda y Urbanismo. Documento de Trabajo. Lima (pág. 17).

<sup>6</sup> Espinoza, A. & Fort, R., 2017. *Inversión sin Planificación: la calidad de la inversión pública en los barrios vulnerables de Lima*. 1era ed. Lima: GRADE.

<sup>7</sup> La propuesta de Política Nacional de Vivienda y Urbanismo que viene desarrollando el MVCS es consecuente con dichos objetivos. En talleres de socialización, los gremios y actores del sector han mostrado su aprobación respecto a la necesidad de avanzar en la promulgación de la nueva política. Adicionalmente, el MVCS se encuentra en proceso de actualización del marco normativo de los instrumentos de planificación y de gestión urbana. Entre estos se viene proponiendo una nueva Ley de Desarrollo Urbano. Es en el marco del diseño e implementación de estas nuevas propuestas de política y norma que el MVCS busca el apoyo de asistencia técnica del Banco. Para una mayor revisión ver: Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (2021). Política Nacional de Vivienda y Urbanismo. Documento de Trabajo. Lima

<sup>8</sup> Este tipo de urbanización se refiere a los asentamientos de creación informal y que posteriormente han sido intervenidos mediante políticas de regularización, o que por su antigüedad ya evidencian alto grado de consolidación. Comúnmente, este tipo de urbanización suele presentar bajos niveles de densidad urbana. En: García, A. et.al (2020) Determinantes del crecimiento de viviendas en alquiler en asentamientos informales de Lima (1993 - 2017).

dicho esquema en el marco de las estrategias de bonos de los programas de Techo Propio y créditos Mivivienda. Adicionalmente, las estrategias institucionales para la promoción de la innovación que se orienten a integrar mecanismos de ecoeficiencia para el mejoramiento de la construcción de la vivienda y la sostenibilidad urbana, con miras a promover una mejor habitabilidad.

**1.6.** En el marco de la Cooperación Técnica 1473, el componente 1: “calidad de soluciones de vivienda social”, se concentra en desarrollar recomendaciones programáticas y de política para mejorar las acciones del estado en materia de vivienda social. En este sentido se busca realizar un análisis de los programas de vivienda para identificar brechas e ineficiencias, y propuestas de programa y política, con énfasis en ordenamiento territorial, diseño unitario y barrial con especial énfasis en rendimiento ambiental y resiliencia frente al cambio climático, y eficiencia y relevancia en términos de población beneficiaria. Los presentes Términos de Referencia enmarcan la búsqueda de este servicio.

## **2. Objetivos**

**2.1.** El objetivo de la presente consultoría es asesorar al MVCS en el desarrollo de una propuesta que contemple recomendaciones programáticas y de política para mejorar las acciones del Estado en materia de vivienda social, contemplando el mejoramiento del diseño en vinculación con aspectos urbanísticos, sociales, económicos y ambientales.

## **3. Alcances de los servicios**

- 3.1.** Revisión y sistematización de las investigaciones emprendidas en el sector respecto a los programas de vivienda social que identifican los aspectos vinculados a la calidad de la vivienda social.
- 3.2.** Desarrollar un diagnóstico desde el enfoque de sistemas de mercado que aborde los aspectos pendientes de la problemática de la calidad de la vivienda social producida mediante los programas de vivienda del Estado, identificando los aspectos críticos.
- 3.3.** Proponer lineamientos para el desarrollo de nuevos reglamentos de diseños y edificación de viviendas que integren principios de ecoeficiencia y resiliencia
- 3.4.** Proponer mecanismos institucionales y programáticos de articulación de los programas de vivienda con los programas de mejoramiento de barrios.
- 3.5.** Proponer modelos de gestión para el involucramiento de los gobiernos locales en el desarrollo de proyectos de vivienda

## **4. Actividades clave**

- 4.1.** Coordinar con el MVCS y el BID los contenidos y aspectos a integrar como parte de los estudios
- 4.2.** Desarrollar entrevistas con actores del sector y revisar información secundaria
- 4.3.** Levantar y procesar información de fuente primaria
- 4.4.** Realizar presentaciones periódicas ante los actores del sector, representantes del MVCS y BID

## **5. Resultados y productos esperados**

**5.1.** La firma consultora deberá definir una metodología de trabajo para la consultoría que contemple mecanismos de coordinación entre las distintas agencias del MVCS involucradas, los gremios del sector vivienda y de la construcción, representantes de la sociedad civil y de los gobiernos locales. Esto deberá desarrollarse en coordinación y bajo la aprobación de los representantes del BID y el MVCS.

## 6. Productos de la consultoría

Entregable	Contenido	Revisión
<b>Producto 1</b>	<b>Plan de Trabajo y definición de la metodología de los estudios de pre inversión</b> , detallado y calendarizado, el mismo que debe contener las actividades a desarrollar durante la Consultoría. Asimismo, el equipo consultor deberá presentar a los especialistas que formarán parte de su equipo de trabajo, ante el Banco Interamericano de Desarrollo y ante el MVCS. El Plan deberá contener la siguiente información: -Objetivo general. -Objetivos específicos. -Entregables del servicio. -Enfoque metodológico, incluyendo abordaje para participación de actores. -Plan de actividades -Medios y/o recursos -Cronograma de trabajo	BID en coordinación con MVCS
<b>Producto 2</b>	Diagnóstico de sistema de mercado de vivienda social construida mediante programas del Estado. El informe deberá contemplar al menos la siguiente información: - Sistematización de investigaciones anteriores. - Principales cuellos de botella - Aspectos más relevantes a priorizar	BID en coordinación con MVCS
<b>Producto 3</b>	Lineamientos para el desarrollo de nuevos reglamentos de diseños y edificación de viviendas que integren principios de eco-eficiencia y resiliencia para programas de vivienda social en vinculación con los programas de mejoramiento barrial.	BID en coordinación con MVCS
<b>Producto 4</b>	Diseño del modelo de gestión institucional del programa de vivienda que integre los componentes del producto 3 para el MVCS	BID en coordinación con MVCS

## 7. Calendario de proyectos e hitos

### Cronograma y plazos de entrega

Productos	Plazo
Producto 1	A los cinco (5) días calendario de suscrito el contrato.
Producto 2	A los veinticinco (25) días calendario de aprobado el primer producto.
Producto 3	A los veinticinco (25) días calendario de aprobado el segundo producto.
Producto 4	A los diez (10) días calendario de aprobado el tercer producto.

## 8. Requisitos de los informes

Los informes deberán contener al menos los siguientes componentes

Entregable	Contenido
<b>Producto 1</b>	<b>Plan de Trabajo y definición de la metodología de los estudios de pre inversión</b> , detallado y calendarizado, el mismo que debe contener las actividades a desarrollar durante la Consultoría. El Plan deberá contener la siguiente información: -Objetivo general. -Objetivos específicos. -Entregables del servicio. -Enfoque metodológico, incluyendo abordaje para participación de actores.

Entregable	Contenido
	-Plan de actividades -Medios y/o recursos -Cronograma de trabajo
<b>Producto 2</b>	Diagnóstico de sistema de mercado de vivienda social construida mediante programas del Estado. El informe deberá contemplar al menos la siguiente información: - Sistematización de investigaciones anteriores. - Principales cuellos de botella - Aspectos más relevantes a priorizar
<b>Producto 3</b>	Lineamientos para el desarrollo de nuevos reglamentos de diseños y edificación de viviendas que integren principios de eco-eficiencia y resiliencia para programas de vivienda social en vinculación con los programas de mejoramiento barrial.
<b>Producto 4</b>	Diseño del modelo de gestión institucional del programa de vivienda que integre los componentes del producto 3 para el MVCS

## 9. Criterios de aceptación

Los informes deberán tener la aprobación y validación del Especialista Senior de la División de Desarrollo Urbano y Vivienda (HUD), quien podrá consultar o requerir la opinión de otras instituciones involucradas en la cooperación técnica.

## 10. Supervisión e informes

La firma deberá informar y coordinar las acciones para el desarrollo del servicio Especialista Senior de la División de Desarrollo Urbano y Vivienda (HUD), quien podrá delegar estas acciones de acuerdo a las políticas y regulaciones establecidas por el Banco Interamericano de Desarrollo.

## 11. Calificaciones de la firma consultora

- 11.1. La firma o consorcio debe demostrar las siguientes calificaciones:
- 11.2. Mínimo cinco (5) años de experiencia en el desarrollo de anteproyectos de desarrollo urbano y territorial, vivienda, o desarrollo inmobiliario.
- 11.3. Mínimo cinco años (05) de experiencia específica en proyectos en América Latina y el Caribe, de preferencia en ciudades en Perú.
- 11.4. Para el desarrollo de los estudios de pre-inversión en mención será necesaria la conformación de un equipo multidisciplinario. Para este efecto, a continuación se detalla los especialistas que deberán integrar el equipo mínimo, el cual podrá incrementarse de acuerdo con las características del presente estudio.
- 11.5. Es importante destacar que la evaluación del equipo mínimo considerará el grado de integración de los componentes urbanísticos y de desarrollo urbano, así como aspectos de cambio climático. En tal sentido, las postulaciones deben demostrar que los equipos integran habilidades para la formulación de propuestas integrales de desarrollo urbano.

**Cuadro 4: Perfiles del equipo profesional**

Equipo / Profesional	Técnico	Formación Profesional	Experiencia General	Experiencia Específica
Un (1) Jefe de Proyecto Será el responsable de la elaboración de estudio <b>Total: uno (1)</b>		Profesional en Economía, Ingeniería, Arquitectura, Ciencias sociales o carreras afines. Preferiblemente con Maestría en algún campo vinculado al desarrollo urbano.	Experiencia general mínima de 10 años en el sector público y/o privado.	Con experiencia mínima de 10 años en investigación, evaluación y/o diseño de proyectos de desarrollo urbano y vivienda
Un (1) profesional Arquitecto/Urbanista o profesional de las ciencias sociales con especialización en desarrollo urbano o afines. Será el responsable del		Profesional en Arquitectura y Urbanismo, Ciencias Sociales, Economía, Geografía o carreras afines. Preferiblemente	Experiencia general mínima de 10 años en el sector público y/o privado.	Con experiencia mínima de 05 años en investigación, evaluación y/o diseño de proyectos de desarrollo urbano y vivienda

Equipo /Profesional	Técnico	Formación Profesional	Experiencia General	Experiencia Específica
planteamiento de la propuesta integral. <b>Total: uno (1)</b>		con Maestría en algún campo vinculado al desarrollo urbano.		
Un (1) profesional de las carreras de arquitectura o ingeniería Responsable de las propuestas técnicas de intervención física. <b>Total: tres (3)</b>		Profesional en Arquitectura y Urbanismo, Ingeniería y/o carreras afines.	Experiencia general mínima de 5 años en el sector público y/o privado.	Con experiencia mínima de 03 años como n investigación, evaluación y/o diseño de proyectos de desarrollo urbano y vivienda
Un (1) profesional de las carreras de ingeniería, administración, arquitectura, ciencias sociales y/o afines. Responsable de la gestión de la información de las zonas de intervención y de la recopilación de información general, apoyo en encuestas, y logística. <b>Total: uno (1)</b>		Profesional de las carreras de ingeniería, administración, arquitectura, ciencias sociales, geografía y/o afines	Experiencia general mínima de 2 años en el sector público y/o privado	Experiencia en la gestión y procesamiento de información de fuentes secundarias, desarrollo y procesamiento de encuestas, entre otros. Experiencia en la elaboración de planos y mapas, manejo de base de datos GIS, softwares de diseño gráfico y/o diagramación.

## 12. Calendario de pagos

Asimismo, el cronograma de pagos de la presente consultoría será el siguiente:

**Cuadro 5: Cronograma de pagos**

Productos	Porcentaje de pago	Condición
Producto 1	10%	Con la conformidad del BID
Producto 2	30%	Con la conformidad del BID
Producto 3	30%	Con la conformidad del BID
Producto 4	30%	Con la conformidad del BID

## 13. 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 a ser contratado 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.

## 14. Responsabilidad de la firma consultora

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

- El equipo consultor será responsable del contenido de los productos entregados y responde a cualquier requerimiento de los órganos de control.
- El servicio será brindado por una persona jurídica que responderá a las condiciones señaladas en las características técnicas mínimas de la consultoría especializada.
- El equipo consultor presentará los informes de acuerdo a los cronogramas establecidos, para fines de cancelación del respectivo servicio.
- Considerar todo lo necesario para la correcta y completa ejecución de los estudios de pre-inversión.

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



## **TÉRMINOS DE REFERENCIA**

### **Consultoría en desarrollo de lineamientos jurídicos para el funcionamiento de un Operador Público del Suelo Nacional para Perú**

#### **1. Contexto de la búsqueda**

La División de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD) del Banco Interamericano de Desarrollo (BID) requiere de una consultoría para el desarrollo de lineamientos jurídicos de un operador público del suelo que diseñe alternativas para el funcionamiento, financiamiento y operatividad de la figura del operador que se propone en la nueva ley de desarrollo urbano sostenible del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (MVCS) del Perú. La propuesta deberá considerar la normativa aprobada, las características del sistema de mercado inmobiliario y factores que contribuyan a una gestión de suelo adecuada.

El alto valor del suelo urbano, resultado también de un limitado ejercicio de la gestión urbana del suelo desde los gobiernos, ha traído consigo el encarecimiento de las unidades de vivienda y el consecuente crecimiento expansivo, principalmente informal, de las ciudades hacia las periferias. Tal como señalan Fort y Espinoza, los promotores inmobiliarios informales, que ofrecen terrenos sin ningún tipo de habilitación, generan expectativas por parte de los compradores, ante la alta probabilidad de que el estado proporcione los servicios públicos, lo que eleva significativamente los precios de los lotes en venta<sup>1</sup>. De esta manera, los gobiernos de la región se enfrentan actualmente al reto de la gestión efectiva del suelo urbano que permita asegurar el acceso a vivienda adecuada a los sectores de menores recursos ya sea en suelo nuevo de expansión o en áreas consolidadas de la ciudad.

El MVCS identifica preliminarmente, como parte del trabajo de actualización de la Política Nacional de Vivienda y Desarrollo Urbano Sostenible<sup>2</sup>, el problema de las “inadecuadas condiciones de habitabilidad de la población”. Entre las causas identificadas se encuentran las siguientes: (1) Bajo impacto de la planificación urbana-territorial y limitado control de su cumplimiento, (2) Acceso limitado e inequitativo a soluciones habitacionales adecuadas y (3) Producción y ocupación ineficiente e insostenible del suelo<sup>3</sup>. Los factores que sustentan esta última causa incluyen:

- Inequidad en el reparto de cargas y beneficios del uso del suelo.
- Consolidación de la dinámica de producción informal del suelo.
- Creciente ocupación urbana en zonas de riesgo.
- Altos costos para la dotación y operación de servicios de saneamiento, equipamientos y espacios públicos de calidad en zonas no planificadas.<sup>4</sup>

La ausencia de normatividad para la regulación del suelo, así como la existencia de políticas que amplían los plazos para la formalización de las ocupaciones irregulares, son las principales razones por las que actualmente se permite y se favorece la especulación y la expansión sobre suelos no habilitados de manera irracional. Esto genera un modelo insostenible de la ocupación del suelo en la medida que se afectan zonas de protección ambiental o natural, se ocupan suelos que no son factibles de habilitar por presentar niveles de riesgo no mitigable, o porque los tiempos son demasiado largos y las dificultades técnicas demasiado complejas para abastecer estas áreas de servicios urbanos básicos.

---

<sup>1</sup> GRADE, Espinoza, Álvaro y Fort, Ricardo (2020). *Mapeo y Tipología de la Expansión Urbana en el Perú*.

<sup>2</sup> *Documento de trabajo de la Nueva Política Nacional de Vivienda*, Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, febrero del 2021.

<sup>3</sup> *ibid*, p.3

<sup>4</sup> *Ibid*, p.36



Contextos muy similares al peruano han llevado a algunos países de la región a innovar en el desarrollo de mecanismos institucionales y normativos de gestión del suelo. Entre las experiencias resaltantes en países de la región se encuentran Colombia y Brasil, con ejemplos de creación de organismos operadores de suelo a nivel municipal, regional y nacional, y la adecuación de los marcos normativos de intervención con el objetivo de alcanzar una gestión urbana que conlleve a ciudades más inclusivas y a un uso más sostenible del recurso del suelo. Al respecto, en Perú estas alternativas se han venido discutiendo en distintas esferas, donde el MVCS y otras entidades han explorado anteriormente mecanismos institucionales y normativos similares para dicho fin que no han logrado implementarse con éxito, algunos de los cuales se detallan a continuación.

En una anterior versión de la Política Nacional de Vivienda y Urbanismo, el MVCS sugirió reorientar el Programa de Generación de Suelo Urbano (PGSU), convirtiéndolo en un organismo público adscrito al MVCS que organice y articule la oferta y demanda de vivienda social, recupere y habilite suelo urbano<sup>5</sup>. De manera similar, desde actores agremiados del sector se ha destacado la necesidad de crear “una Empresa Pública de Suelo con autonomía económica y administrativa, lo que le permitirá actuar como desarrollador de mega-proyectos urbanos (...)”<sup>6</sup> Así mismo, anteriormente, el Banco Mundial<sup>7</sup> ha explorado la problemática vinculada a la gestión del suelo en Perú, identificando un conjunto de cuellos de botella relacionados con la planificación, el proceso de urbanización del suelo, la factibilidad y las licencias urbanas, y el desarrollo de los proyectos de urbanización. El Banco Mundial concluyó en la necesidad de convertir al PGSU en una “entidad pública con autonomía administrativa y financiera”, (...) “con posibilidad de actuar como banco de suelos, banco inmobiliario, gestor, promotor o desarrollador inmobiliario integral”<sup>8</sup>. Adicionalmente, desde el poder legislativo se han desarrollado propuestas de ley que contemplan mecanismos institucionales y normativos para el fortalecimiento de la gestión urbana. No obstante, si bien parece existir coincidencia entre los distintos actores del sector e instituciones que han desarrollado investigaciones al respecto sobre la necesidad de la creación de mecanismos institucionales, como el de un operador público de suelo, el modelo de gestión y funcionamiento presenta diferencias en las distintas propuestas.

A partir del mes de febrero, el MVCS inició una serie de presentaciones y talleres para la socialización del proyecto de Ley de Desarrollo Urbano Sostenible donde se incluyó la figura de un operador público del suelo de derecho privado. A partir de esta inclusión el MVCS identificó la necesidad de desarrollar en mayor detalle la figura del operador que define dicha. En este contexto, el 22 y 23 de marzo del 2021, el BID y el MVCS co-organizaron el taller de trabajo ‘Operador Público del Suelo; Nueva Ley de Desarrollo Urbano Sostenible’, con el fin de presentar la inclusión de la figura del operador en el proyecto de ley y escuchar la opinión y recomendaciones de actores estratégicos del sector inmobiliario y de la construcción, instituciones relevantes, ONGs, grupos de investigación, municipalidades y empresas municipales. En este espacio se presentó al operador como el “ente encargado de la incorporación, acumulación, gestión, adquisición y distribución de predios que serán transferidos por el Gobierno Nacional y/o los Gobiernos Locales o adquiridos por dicha entidad; para destinarlos a fines de interés o utilidad pública, dándose prioridad a la utilización de los predios para la generación de Vivienda de Interés Social, fines de renovación urbana y/o para el reasentamiento poblacional”<sup>9</sup>. El taller generó un espacio de discusión y reflexión con respecto a la figura del operador público del suelo en torno a aspectos como su financiamiento, la articulación de un operador nacional a una escala municipal, su diseño institucional y su rol en la regeneración y renovación urbana.

<sup>5</sup> *Propuesta para la Política Nacional de Vivienda y Urbanismo*, Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, Febrero 2020; p. 91

<sup>6</sup> *Informe Económico De La Construcción*, CAPECO, Edición N° 32 Agosto 2020; pág. 82.

<sup>7</sup> *RAS 2 Planificación, Suelo Urbano y Oferta de Vivienda. Gestión de suelo urbano - P155341. Producto 1*, Banco Mundial, Octubre 2015; p. 10-15)

<sup>8</sup> *Ibid.* p. 24

<sup>9</sup> *Proyecto de Ley de Desarrollo Urbano Sostenible*, Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, Marzo 2021; p.31

El estudio objeto de la presente consultoría pretende profundizar en los contenidos abordados por este taller, entre ellos las falencias de la normativa actual para la gestión del suelo, el contexto inmobiliario en el que se inserta la figura del operador, factores que han impedido que se pueda contar con herramientas de gestión de suelo adecuadas hasta el momento y experiencias relevantes con el objetivo de definir un modelo de financiamiento, operatividad y diseño institucional para dicho operador. En tal sentido, la asistencia técnica buscará aportar a los esfuerzos del gobierno peruano en promover una política pertinente para la gestión del suelo, acorde con las problemáticas y oportunidades del contexto actual.

## **2. La misión del equipo:**

Con el fin de ampliar el alcance del BID para abordar los desafíos urbanos de América Latina y el Caribe, en mayo de 2016, el Banco estableció la nueva División de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD) dentro del recientemente creado Sector de Inversión, Cambio Climático y Desarrollo Sostenible. A través de la reforma institucional, en 2016 se incorporó la Iniciativa de Ciudades Emergentes y Sostenibles (ICES) como parte de HUD junto con las diferentes operaciones e iniciativas de trabajo a nivel urbano. El marco sectorial de HUD, aprobado en 2016, propone trabajar en cuatro líneas principales de acción (instituciones, servicios públicos urbanos, vivienda y hábitat), tomando como eje transversal el desarrollo sostenible (ambiental, social y económico). El objetivo principal del Banco en el Sector, es extender todos los beneficios de la urbanización sostenible y productiva a todos los residentes de las ciudades de la región. Para esto, es necesario integrar políticas que busquen equidad con aquellas que promueven la sostenibilidad y la productividad en la esfera urbana, en coordinación con los diferentes niveles de gobierno, así como con las comunidades locales y el sector privado. Para fortalecer este trabajo en el marco de las operaciones urbanas, se han coordinado tres áreas complementarias de apoyo en HUD, como la Red de Ciudades, el Equipo de Investigación y Conocimiento y el LAB de Ciudades.

## **3. Objetivo de la consultoría**

El objetivo general de la consultoría es desarrollar una propuesta para la creación de un operador del suelo en Perú. Los objetivos específicos son:

- a. Proponer una hoja de ruta para el diseño institucional correspondiente a un operador público de suelo urbano.
- b. Desarrollar una propuesta de articulado para la reglamentación de la Ley de Desarrollo Urbano Sostenible en los aspectos referidos al Operador de Suelo Urbano.

El candidato o la candidata seleccionado(a) deberá:

### **i. Revisión y análisis de información**

- a. Revisar y analizar estudios previos sobre la creación de mecanismos institucionales para el fortalecimiento de la gestión del suelo y/o creación de un operador del suelo en el Perú.
- b. Identificar los cuellos de botella y/o problemáticas que han impedido la producción de suelo urbanizado para vivienda y las oportunidades que el operador del suelo puede brindar para la disminución del déficit de vivienda.
- c. Identificar las instancias municipales y regionales para coordinar la actuación del operador con estos niveles territoriales.
- d. Establecer una comunicación fluida de coordinación con un actor estratégico de la institución donde se va a instalar el operador del suelo para dar mayor precisión a la arquitectura institucional.

### **ii. Propuesta de arquitectura institucional y gobernanza**

- a. Brindar lineamientos y una propuesta de hoja de ruta para la elaboración del diseño institucional teniendo en cuenta el proceso jurídico de constitución del mismo, con base en las directrices brindadas por la '*Consultoría para el desarrollo del diseño institucional y modelo de gestión de un Operador Público del Suelo Nacional para Perú*' teniendo en cuenta lo siguiente:
  - 1) El operador deberá tener como principal fin la generación de vivienda de interés social ya sea en suelo nuevo, en suelo central o en áreas consolidadas.
  - 2) El rol del operador en procesos de regeneración y renovación urbana en la medida que incorpore gestión de suelo.
  - 3) El rol del operador para contribuir a la implementación de proyectos estratégicos de planes urbanos en curso.
  - 4) Mecanismos que garanticen una gestión transparente del operador.
- b. Establecer pautas preliminares para el desarrollo institucional del operador que contenga como mínimo:
  - 1) Funciones y facultades
  - 2) Objeto
  - 3) Herramientas y procesos de planificación y gestión de suelo que permitan financiar y operativizar la figura del operador.
- c. Definir criterios básicos de gobernanza a partir de:
  - 1) La definición de las posibles configuraciones de integración del operador con actores locales (municipios, organizaciones, empresas, cooperativas, etc) y el diseño del modelo de gestión más pertinente para cada estrategia de articulación.
- d. Establecer una comunicación fluida de coordinación con el ministerio de Vivienda, el BID, los/las consultoras del BID a cargo de la '*Consultoría para el desarrollo del diseño institucional y modelo de gestión de un Operador Público del Suelo Nacional para Perú*' y un actor estratégico de la institución donde se va a instalar el operador del suelo para dar mayor precisión a la arquitectura institucional.

## **5. Entregables**

### **Informe 1**

**Hoja de Ruta para el Diseño institucional**, el cual deberá definir una propuesta **trazabilidad jurídica para la constitución técnica y funcionamiento del operador del suelo**. Este documento deberá vincularse directamente con las iniciativas normativas en curso desde el MVCS y con las propuestas de la '*Consultoría para el desarrollo del diseño institucional y modelo de gestión de un Operador Público del Suelo Nacional para Perú*'. Esta hoja de ruta deberá tener en cuenta contenidos como:

- Naturaleza jurídica de la entidad.
- Revisión de las funciones asignadas a la entidad objeto de estudio, para establecer si se comparten, se articulan o se repiten responsabilidades o roles con otras entidades. Fondo Mivivienda – PGSU.
- Identificación y análisis de funciones
- Rol institucional

- Misión u objeto social ¿qué hace la entidad?, ¿cómo lo hace?, ¿para quién lo hace?
- Estructura funcional
- Recomendaciones estratégicas para el inicio de las actividades del Operador
- Recomendaciones para la gobernanza y la sostenibilidad del Operador

## Informe 2

Propuesta de articulado para la reglamentación de la Ley de Desarrollo Urbano Sostenible en los aspectos referidos al Operador de Suelo Urbano.

## **6. Cronograma de pagos**

El tiempo total para el desarrollo de la consultoría será de **65 días calendario desde la firma del contrato.**

Entregable	Fecha de entrega	% de pago
Informe 1	a los 35 días de la firma del contrato	50 %
Informe 2	a los 65 días de la firma del contrato	50 %

## **7. Lo que necesitarás:**

- Ciudadanía: Ser ciudadano/a de uno de nuestros 48 países miembros. Podemos ofrecer asistencia con el traslado y las solicitudes de visa para ti y tus dependientes elegibles.
- Consanguinidad: No tener familiares (hasta en cuarto grado de consanguinidad y Segundo grado de afinidad, incluido cónyuge) que trabajen en el Grupo BID.
- Educación: Abogado, Politólogo o Administrador Público con estudios relacionados al desarrollo urbano y gestión de suelo.
- Experiencia: Un mínimo de quince (15) años de experiencia profesional relevante en gestión urbana, sector de construcción o inmobiliario, o la combinación equivalente de educación y experiencia.
- Idiomas: Español.

## **8. Competencias generales y técnicas:**

Áreas de Especialización: Conocimiento de los desafíos urbanos presentes en el país donde se desarrollará la consultoría y en países de la región. Conocimiento del contexto técnico, institucional, normativo y social del país donde se desarrollará la consultoría. Experiencia en el diseño e implementación de soluciones en el ámbito del país en temas de gobernanza, gestión urbana, y/o vivienda. Experiencia previa en la implementación e instrumentación de marcos de gobernanza y gestión urbana para temas relacionados con el desarrollo y la gestión urbana, el ordenamiento territorial y el desarrollo inmobiliario.

## **9. Resumen de la oportunidad**

- Tipo de Contrato: Consultor PEC
- Duración del contrato: 3 meses

- c) Fecha de inicio: Abril 2021
- d) Ubicación: Perú
- e) Persona responsable: Especialista Senior de la División de Vivienda y Desarrollo Urbano (CSD/HUD)
- f) Requisitos: Debes ser ciudadano/a de uno de los 48 países miembros del BID y no tener familiares que trabajen actualmente en el Grupo BID.

**Nuestra cultura:** Nuestra gente está comprometida y apasionada por mejorar la vida de las personas en América Latina y el Caribe, y pueden hacer lo que aman en un entorno laboral diverso, colaborativo y estimulante. Somos la primera institución de desarrollo de América Latina y el Caribe en recibir la certificación EDGE, reconociendo nuestro fuerte compromiso con la igualdad de género. Nuestros empleados, pueden formar parte de grupos de recursos internos que conectan a nuestra comunidad diversa en torno a intereses comunes.

Estamos comprometidos a proporcionar igualdad de oportunidades en el empleo y por eso alentamos a las mujeres, LGBTQ +, personas con discapacidades, afrodescendientes y pueblos indígenas a que presenten sus solicitudes.

**Sobre nosotros:** En el Banco Interamericano de Desarrollo, estamos dedicados a mejorar vidas. Desde 1959, hemos sido una fuente importante de financiamiento a largo plazo para el desarrollo económico, social e institucional en América Latina y el Caribe. Sin embargo, hacemos más que prestar. Nos asociamos con nuestros 48 países miembros para proporcionar a América Latina y el Caribe investigaciones de vanguardia sobre temas de desarrollo relevantes, asesoramiento de políticas para informar sus decisiones y asistencia técnica para mejorar la planificación y ejecución de proyectos. Para ello, necesitamos personas que no sólo tengan las habilidades adecuadas, sino que también sean apasionadas por mejorar vidas.

**Nuestro equipo de Recursos Humanos revisa cuidadosamente todas las aplicaciones.**

## **TÉRMINOS DE REFERENCIA**

### **Consultoría en desarrollo de diseño institucional y modelo de gestión de un Operador Público del Suelo Nacional para Perú**

#### **1. Contexto de la búsqueda**

La División de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD) del Banco Interamericano de Desarrollo (BID) requiere de una consultoría para el desarrollo del diseño institucional y modelo de gestión de un operador público del suelo que diseñe alternativas para el funcionamiento, financiamiento y operatividad de la figura del operador que se propone en la nueva ley de desarrollo urbano sostenible del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (MVCS) del Perú. La propuesta deberá considerar la normativa aprobada, las características del sistema de mercado inmobiliario y factores que contribuyan a una gestión de suelo adecuada.

El alto valor del suelo urbano, resultado también de un limitado ejercicio de la gestión urbana del suelo desde los gobiernos, ha traído consigo el encarecimiento de las unidades de vivienda y el consecuente crecimiento expansivo, principalmente informal, de las ciudades hacia las periferias. Tal como señalan Fort y Espinoza, los promotores inmobiliarios informales, que ofrecen terrenos sin ningún tipo de habilitación, generan expectativas por parte de los compradores, ante la alta probabilidad de que el estado proporcione los servicios públicos, lo que eleva significativamente los precios de los lotes en venta<sup>1</sup>. De esta manera, los gobiernos de la región se enfrentan actualmente al reto de la gestión efectiva del suelo urbano que permita asegurar el acceso a vivienda adecuada a los sectores de menores recursos ya sea en suelo nuevo de expansión o en áreas consolidadas de la ciudad.

El MVCS identifica preliminarmente, como parte del trabajo de actualización de la Política Nacional de Vivienda y Desarrollo Urbano Sostenible<sup>2</sup>, el problema de las “inadecuadas condiciones de habitabilidad de la población”. Entre las causas identificadas se encuentran las siguientes: (1) Bajo impacto de la planificación urbana-territorial y limitado control de su cumplimiento, (2) Acceso limitado e inequitativo a soluciones habitacionales adecuadas y (3) Producción y ocupación ineficiente e insostenible del suelo<sup>3</sup>. Los factores que sustentan esta última causa incluyen:

- Inequidad en el reparto de cargas y beneficios del uso del suelo.
- Consolidación de la dinámica de producción informal del suelo.
- Creciente ocupación urbana en zonas de riesgo.
- Altos costos para la dotación y operación de servicios de saneamiento, equipamientos y espacios públicos de calidad en zonas no planificadas.<sup>4</sup>

La ausencia de normatividad para la regulación del suelo, así como la existencia de políticas que amplían los plazos para la formalización de las ocupaciones irregulares, son las principales razones por las que actualmente se permite y se favorece la especulación y la expansión sobre suelos no habilitados de manera irracional. Esto genera un modelo insostenible de la ocupación del suelo en la medida que se afectan zonas de protección ambiental o natural, se ocupan suelos que no son factibles de habilitar por presentar niveles de riesgo no mitigable, o porque los tiempos son demasiado largos y las dificultades técnicas demasiado complejas para abastecer estas áreas de servicios urbanos básicos.

---

<sup>1</sup> GRADE, Espinoza, Álvaro y Fort, Ricardo (2020). *Mapeo y Tipología de la Expansión Urbana en el Perú*.

<sup>2</sup> *Documento de trabajo de la Nueva Política Nacional de Vivienda*, Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, febrero del 2021.

<sup>3</sup> *ibid*, p.3

<sup>4</sup> *Ibid*, p.36

Contextos muy similares al peruano han llevado a algunos países de la región a innovar en el desarrollo de mecanismos institucionales y normativos de gestión del suelo. Entre las experiencias resaltantes en países de la región se encuentran Colombia y Brasil, con ejemplos de creación de organismos operadores de suelo a nivel municipal, regional y nacional, y la adecuación de los marcos normativos de intervención con el objetivo de alcanzar una gestión urbana que conlleve a ciudades más inclusivas y a un uso más sostenible del recurso del suelo. Al respecto, en Perú estas alternativas se han venido discutiendo en distintas esferas, donde el MVCS y otras entidades han explorado anteriormente mecanismos institucionales y normativos similares para dicho fin que no han logrado implementarse con éxito, algunos de los cuales se detallan a continuación.

En una anterior versión de la Política Nacional de Vivienda y Urbanismo, el MVCS sugirió reorientar el Programa de Generación de Suelo Urbano (PGSU), convirtiéndolo en un organismo público adscrito al MVCS que organice y articule la oferta y demanda de vivienda social, recupere y habilite suelo urbano<sup>5</sup>. De manera similar, desde actores agremiados del sector se ha destacado la necesidad de crear “una Empresa Pública de Suelo con autonomía económica y administrativa, lo que le permitirá actuar como desarrollador de mega-proyectos urbanos (...)”<sup>6</sup> Así mismo, anteriormente, el Banco Mundial<sup>7</sup> ha explorado la problemática vinculada a la gestión del suelo en Perú, identificando un conjunto de cuellos de botella relacionados con la planificación, el proceso de urbanización del suelo, la factibilidad y las licencias urbanas, y el desarrollo de los proyectos de urbanización. El Banco Mundial concluyó en la necesidad de convertir al PGSU en una “entidad pública con autonomía administrativa y financiera”, (...) “con posibilidad de actuar como banco de suelos, banco inmobiliario, gestor, promotor o desarrollador inmobiliario integral”<sup>8</sup>. Adicionalmente, desde el poder legislativo se han desarrollado propuestas de ley que contemplan mecanismos institucionales y normativos para el fortalecimiento de la gestión urbana. No obstante, si bien parece existir coincidencia entre los distintos actores del sector e instituciones que han desarrollado investigaciones al respecto sobre la necesidad de la creación de mecanismos institucionales, como el de un operador público de suelo, el modelo de gestión y funcionamiento presenta diferencias en las distintas propuestas.

A partir del mes de febrero, el MVCS inició una serie de presentaciones y talleres para la socialización del proyecto de Ley de Desarrollo Urbano Sostenible donde se incluyó la figura de un operador público del suelo de derecho privado. A partir de esta inclusión el MVCS identificó la necesidad de desarrollar en mayor detalle la figura del operador que define dicha. En este contexto, el 22 y 23 de marzo del 2021, el BID y el MVCS co-organizaron el taller de trabajo ‘Operador Público del Suelo; Nueva Ley de Desarrollo Urbano Sostenible’, con el fin de presentar la inclusión de la figura del operador en el proyecto de ley y escuchar la opinión y recomendaciones de actores estratégicos del sector inmobiliario y de la construcción, instituciones relevantes, ONGs, grupos de investigación, municipalidades y empresas municipales. En este espacio se presentó al operador como el “ente encargado de la incorporación, acumulación, gestión, adquisición y distribución de predios que serán transferidos por el Gobierno Nacional y/o los Gobiernos Locales o adquiridos por dicha entidad; para destinarlos a fines de interés o utilidad pública, dándose prioridad a la utilización de los predios para la generación de Vivienda de Interés Social, fines de renovación urbana y/o para el reasentamiento poblacional”<sup>9</sup>. El taller generó un espacio de discusión y reflexión con respecto a la figura del operador público del suelo

---

<sup>5</sup> *Propuesta para la Política Nacional de Vivienda y Urbanismo*, Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, Febrero 2020; p. 91

<sup>6</sup> *Informe Económico De La Construcción*, CAPECO, Edición N° 32 Agosto 2020; pág. 82.

<sup>7</sup> *RAS 2 Planificación, Suelo Urbano y Oferta de Vivienda. Gestión de suelo urbano - P155341. Producto 1*, Banco Mundial, Octubre 2015; p. 10-15)

<sup>8</sup> Ibid. p. 24

<sup>9</sup> *Proyecto de Ley de Desarrollo Urbano Sostenible*, Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, Marzo 2021; p.31



en torno a aspectos como su financiamiento, la articulación de un operador nacional a una escala municipal, su diseño institucional y su rol en la regeneración y renovación urbana.

El estudio objeto de la presente consultoría pretende profundizar en los contenidos abordados por este taller, entre ellos las falencias de la normativa actual para la gestión del suelo, el contexto inmobiliario en el que se inserta la figura del operador, factores que han impedido que se pueda contar con herramientas de gestión de suelo adecuadas hasta el momento y experiencias relevantes con el objetivo de definir un modelo de financiamiento, operatividad y diseño institucional para dicho operador. En tal sentido, la asistencia técnica buscará aportar a los esfuerzos del gobierno peruano en promover una política pertinente para la gestión del suelo, acorde con las problemáticas y oportunidades del contexto actual.

## **2. La misión del equipo:**

Con el fin de ampliar el alcance del BID para abordar los desafíos urbanos de América Latina y el Caribe, en mayo de 2016, el Banco estableció la nueva División de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD) dentro del recientemente creado Sector de Inversión, Cambio Climático y Desarrollo Sostenible. A través de la reforma institucional, en 2016 se incorporó la Iniciativa de Ciudades Emergentes y Sostenibles (ICES) como parte de HUD junto con las diferentes operaciones e iniciativas de trabajo a nivel urbano. El marco sectorial de HUD, aprobado en 2016, propone trabajar en cuatro líneas principales de acción (instituciones, servicios públicos urbanos, vivienda y hábitat), tomando como eje transversal el desarrollo sostenible (ambiental, social y económico). El objetivo principal del Banco en el Sector, es extender todos los beneficios de la urbanización sostenible y productiva a todos los residentes de las ciudades de la región. Para esto, es necesario integrar políticas que busquen equidad con aquellas que promueven la sostenibilidad y la productividad en la esfera urbana, en coordinación con los diferentes niveles de gobierno, así como con las comunidades locales y el sector privado. Para fortalecer este trabajo en el marco de las operaciones urbanas, se han coordinado tres áreas complementarias de apoyo en HUD, como la Red de Ciudades, el Equipo de Investigación y Conocimiento y el LAB de Ciudades.

## **3. Objetivos de la consultoría**

- a) Identificar referencias para apoyar la reglamentación del operador
- b) Brindar directrices para la definición de los objetivos, estructura institucional, funcionamiento y reglamentación del operador de suelo
- c) Desarrollar estrategias para la posible integración del operador con gobiernos locales y otros organismos relevantes

## **4. Lo que harás (Actividades)**

El candidato o la candidata seleccionado(a) deberá:

### **a. Análisis de referencias**

- i. Recopilar lecciones de experiencias internacionales para la operatividad e implementación, relevantes para la propuesta del nuevo operador.
- ii. Establecer una comunicación fluida de coordinación con un actor estratégico de la institución donde se va a instalar el operador del suelo para dar mayor precisión a la arquitectura institucional.

### **b. Definición de directrices para la arquitectura institucional y gobernanza**

- i. Revisión de los avances del trabajo de la '*Consultoría para el desarrollo de lineamientos jurídicos para el funcionamiento de un Operador Público del Suelo Nacional para Perú*'

- ii. Realizar una propuesta de estructura institucional
- iii. Identificar temas estructurales para la implementación del operador a ser reglamentados
- iv. Definir como principal fin del operador la generación de vivienda de interés social ya sea en suelo nuevo, en suelo central o en áreas en proceso de consolidación.
- v. Definir claramente el rol del operador en procesos de regeneración y renovación urbana.
- vi. Definir claramente el rol del operador para contribuir a la implementación de proyectos estratégicos de planes urbanos en curso.
- vii. Incluir propuestas de mecanismos que garanticen una gestión transparente del operador.
- viii. Establecer una comunicación fluida de coordinación con un actor estratégico de la institución donde se va a instalar el operador del suelo para dar mayor precisión a la arquitectura institucional.

**c. Propuesta financiera y de implementación**

- i. Brindar lineamientos y/o estrategias a partir de mecanismos normativos y de planificación que permitan el acceso a la compra del suelo (anuncio de proyecto), la captura del valor del suelo y otros instrumentos que permitan financiar los proyectos del operador.
- ii. Establecer una comunicación fluida de coordinación con un actor estratégico de la institución donde se va a instalar el operador del suelo para dar mayor precisión a la arquitectura institucional.

**5. Entregables**

**Informe 1** Propuesta preliminar conceptual y estratégica que incluya:

- 1) Justificación y objetivos del operador público del suelo
- 2) Estructura administrativa
- 3) Rol institucional
- 4) Procesos y funciones generales
- 5) Definición del rol del operador con instituciones relevantes

**Informe 2** Propuesta final que integre las directrices brindadas por la '*Consultoría para el desarrollo de lineamientos jurídicos para el funcionamiento de un Operador Público del Suelo Nacional para Perú*' y que incluya:

- 1) Diseño de la estructura administrativa más adecuada para la prestación del servicio (gestión del suelo) estableciendo alternativas de estrategias que permitan hacer frente a los retos políticos, económicos, institucionales identificados.
- 2) Identificación y análisis de funciones
  - (a) Rol institucional
  - (b) Misión u objeto social ¿qué hace la entidad?, ¿cómo lo hace?, ¿para quién lo hace?
  - (c) Identificación y análisis de las procesos y funciones generales
- 3) Propuesta de diseño institucional que incluya los siguientes puntos:
  - (a) Estructura funcional
  - (b) Estructura administrativa
  - (c) Definición de perfiles y personal de planta
- 4) Propuesta de gobernanza que incluya los ítems señalados en el punto b. de las actividades.
- 5) Recomendaciones estratégicas para el inicio de las actividades del Operador

## 6. Cronograma de pagos

El tiempo total para el desarrollo de la consultoría será de **55 días calendario desde la firma del contrato**.

Entregable	Fecha de entrega	% de pago
Informe 1	a los 20 días de la firma del contrato	40 %
Informe 2	a los 55 días de la firma del contrato	60 %

## 7. Lo que necesitarás:

- Ciudadanía: Ser ciudadano/a de uno de nuestros 48 países miembros. Podemos ofrecer asistencia con el traslado y las solicitudes de visa para ti y tus dependientes elegibles.
- Consanguinidad: No tener familiares (hasta en cuarto grado de consanguinidad y Segundo grado de afinidad, incluido cónyuge) que trabajen en el Grupo BID.
- Educación: Arquitecto/a con maestría en Planeación Urbana y/o Regional, Desarrollo Urbano, Gestión Territorial, Arquitectura (con enfoque en temas urbanos y Vivienda), Economía Urbana, Relaciones Internacionales, Políticas Urbanas, Gestión de Proyectos, o áreas afines.
- Experiencia: Un mínimo de quince (15) años de experiencia profesional relevante, o la combinación equivalente de educación y experiencia. Se prefiere la experiencia laboral con programas de desarrollo internacional.
- Idiomas: Español.
- Competencias generales y técnicas: Áreas de Especialización: Conocimiento de los desafíos urbanos presentes en el país donde se desarrollará la consultoría y en países de la región. Conocimiento del contexto técnico, institucional, normativo y social del país donde se desarrollará la consultoría. Experiencia en el diseño e implementación de soluciones en el ámbito del país en temas de gobernanza, gestión urbana, y/o vivienda. Experiencia previa en la implementación e instrumentación de marcos de gobernanza y gestión urbana para temas relacionados con el desarrollo y la gestión urbana, el ordenamiento territorial y el desarrollo inmobiliario.

## 8. Resumen de la oportunidad

- Tipo de Contrato: Consultor PEC
- Duración del contrato: 4 meses
- Fecha de inicio: Abril 2021
- Ubicación: Lugar de residencia del consultor(a)
- Persona responsable: Especialista Senior de la División de Vivienda y Desarrollo Urbano (CSD/HUD)
- Requisitos: Debes ser ciudadano/a de uno de los 48 países miembros del BID y no tener familiares que trabajen actualmente en el Grupo BID.

**Nuestra cultura:** nuestra gente está comprometida y apasionada por mejorar la vida de las personas en América Latina y el Caribe, y pueden hacer lo que aman en un entorno laboral diverso, colaborativo y estimulante. Somos la primera institución de desarrollo de América Latina y el Caribe en recibir la certificación EDGE, reconociendo nuestro fuerte compromiso con la igualdad de género.

Nuestros empleados, pueden formar parte de grupos de recursos internos que conectan a nuestra comunidad diversa en torno a intereses comunes.

Estamos comprometidos a proporcionar igualdad de oportunidades en el empleo y por eso alentamos a las mujeres, LGBTQ +, personas con discapacidades, afrodescendientes y pueblos indígenas a que presenten sus solicitudes.

**Sobre nosotros:** En el Banco Interamericano de Desarrollo, estamos dedicados a mejorar vidas. Desde 1959, hemos sido una fuente importante de financiamiento a largo plazo para el desarrollo económico, social e institucional en América Latina y el Caribe. Sin embargo, hacemos más que prestar. Nos asociamos con nuestros 48 países miembros para proporcionar a América Latina y el Caribe investigaciones de vanguardia sobre temas de desarrollo relevantes, asesoramiento de políticas para informar sus decisiones y asistencia técnica para mejorar la planificación y ejecución de proyectos. Para ello, necesitamos personas que no sólo tengan las habilidades adecuadas, sino que también sean apasionadas por mejorar vidas.

**Nuestro equipo de Recursos Humanos revisa cuidadosamente todas las aplicaciones.**

## **Consultoría en Diseño e Implementación para Implementación de Estrategia de Diseminación de Conocimiento en Desarrollo Urbano y Vivienda en Perú**

### **Contexto de la búsqueda**

La División de Desarrollo Urbano y Vivienda (HUD, por sus siglas en inglés) del Banco Interamericano de Desarrollo está buscando un profesional con experiencia en el desarrollo de estrategias de diseminación de conocimiento y sistematización de experiencias en temas vinculados a desarrollo urbano y vivienda, de preferencia con experiencia en Perú y/o en la región de América Latina y el Caribe (ALC).

En Perú, en los últimos 20 años, la creación de nuevas zonas urbanas ha sido impulsada principalmente por la necesidad de vivienda de la población, y esta se ha dado sobre todo mediante mecanismos informales e ilegales de acceso a suelo. De acuerdo a GRADE (2020), el 93% de nuevas urbanizaciones creadas entre 2000 y 2020 en las principales ciudades es de producción informal<sup>1</sup>. Esta constatación es clara prueba de la limitación que encuentra el mercado formal de vivienda para atender las necesidades de la población, sobre todo de vivienda social<sup>2</sup>. Como resultado, la vivienda producida no resulta adecuada, al no tener buenas condiciones de habitabilidad y encontrarse distanciada de fuentes de empleo, educación, salud, equipamiento y de acceso a servicios -- lo cual, a su vez, es evidencia de una falta de integración entre la disponibilidad de suelo adecuado y el desarrollo de vivienda. 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 urbanizaciones.

La producción de vivienda adecuada no ha alcanzado niveles que permitan atender en mayor y mejor medida las necesidades de vivienda de la población. 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. En particular, la producción principalmente informal de suelo urbano, el limitado alcance de los mecanismos de mercado, como también la limitada respuesta del Estado para atender las necesidades habitacionales de manera satisfactoria ha traído como resultado el incremento de la “desigualdad social y económica, desarticulación espacial, un impacto negativo en el medio ambiente, una mayor vulnerabilidad y riesgo, afectación de la salud de la población, y una falta de espacios de encuentro y construcción de comunidad”<sup>3</sup>.

Las ciudades en el Perú presentan una baja calidad de habitabilidad. Las causas son principalmente las siguientes: i) bajo impacto de la planificación urbana-territorial y limitado control de su cumplimiento; ii) producción y ocupación ineficiente e insostenible del suelo; iii) al acceso limitado e inequitativo a soluciones habitacionales adecuadas y sostenibles<sup>4</sup>. Respecto a la primera causa, se observa que la planificación no

---

<sup>1</sup> La producción informal de vivienda se refiere a vivienda en construcción en suelo no habilitado--sin acceso a servicios básicos--y típicamente sin licencia y sin asistencia técnica.

<sup>2</sup> Según el Decreto Supremo 002 2020 VIVIENDA, la vivienda de interés social (VIS) es aquella solución habitacional subsidiada por el estado y destinada a reducir el déficit habitacional, cuyo valor máximo y sus requisitos, se encuentran establecidos en el marco de los programas Techo Propio, Crédito Mivivienda, así como cualquier otro producto promovido por el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento.

<sup>3</sup> Ibid. pp.27

<sup>4</sup> Este problema es reconocido por el MVCS como parte del documento de trabajo de Política de Vivienda y Urbanismo, documento que ha sido discutido en diferentes ámbitos y con diferentes sectores. Ministerio de

suele cumplirse, los planes no se respetan o que estos no son de la calidad esperada. Por ejemplo, el Consejo Nacional de la Competitividad estimó que solo el 9,5% de los proyectos de los planes urbanos se ejecutan, mientras que el resto no se encuentran vinculados a los planes<sup>5</sup>. En el mismo sentido, Espinoza y Fort (2017) han sustentado la existencia de una desconexión entre el sistema de inversiones en infraestructura y la planificación territorial, la cual conlleva a un limitado impacto de los proyectos de inversión en el cierre de brechas en los asentamientos humanos o zonas urbanas de origen informal<sup>6</sup>. Esta situación influye de manera determinante en la calidad de la vivienda, en tanto afecta su relación con el equipamiento y la infraestructura, factor clave para generar mayor inclusión y oportunidades para la población.

El contexto descrito sugiere la necesidad de orientar esfuerzos hacia la mejora de la eficiencia de los instrumentos de gestión de suelo, promoviendo que las soluciones habitacionales alcancen mejores niveles de habitabilidad, de tal manera que se solucione el problema público de la vivienda. La problemática descrita requiere de esfuerzos que se centren en mejorar la efectividad de los instrumentos de gestión urbana; aumentar la eficiencia y sostenibilidad en la ocupación del suelo; y asegurar la provisión de vivienda adecuada contemplando la diversidad de necesidades locales y condiciones socioeconómicas, contemplando un acceso equitativo a servicios básicos, equipamientos y espacios públicos de infraestructura de movilidad urbana de calidad en las ciudades y centros poblados del país.<sup>7</sup>

Como parte de los mecanismos para alcanzar estos objetivos se requiere contemplar un conjunto de estrategias institucionales y normativas que permitan fortalecer la gestión urbana y el mejoramiento de los programas de vivienda del Estado. Entre estas acciones, en el gremio de la construcción y en el sector vivienda se ha discutido en reiteradas oportunidades sobre la necesidad de la creación de un operador público de suelo que agilice y dinamice el mercado de vivienda social y que pueda producir y gestionar nuevo suelo urbano y suelo en zonas centrales o consolidadas para la regeneración y la renovación urbana. Actualmente, el MVCS viene planteando una propuesta de Ley de Desarrollo Urbano que contempla estas iniciativas. Así mismo, se ha contemplado el desarrollo de estrategias que permitan intervenir en la recuperación de tramas urbanas deterioradas y en la densificación de zonas urbanas de origen informal, promoviendo diversidad de alternativas para el acceso a vivienda adecuada, partiendo del reconocimiento de la importancia que cumple el alquiler de vivienda como modelo de tenencia en las ciudades. Estas estrategias deberán facilitar la implementación de proyectos estratégicos establecidos por los procesos de planificación vigentes, para mejorar la gestión urbana. El MVCS busca explorar mecanismos para la densificación de *asentamientos de origen informal consolidados*<sup>8</sup> pero que presentan

---

Vivienda, Construcción y Saneamiento (2021). Política Nacional de Vivienda y Urbanismo. Documento de Trabajo. Lima

<sup>5</sup> Estos son los efectos que reconoce el MVCS como parte de una política urbana fallida en las últimas décadas. Citado en Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (2021). Política Nacional de Vivienda y Urbanismo. Documento de Trabajo. Lima (pág. 17).

<sup>6</sup> Espinoza, A. & Fort, R., 2017. *Inversión sin Planificación: la calidad de la inversión pública en los barrios vulnerables de Lima*. 1era ed. Lima: GRADE.

<sup>7</sup> La propuesta de Política Nacional de Vivienda y Urbanismo que viene desarrollando el MVCS es consecuente con dichos objetivos. En talleres de socialización, los gremios y actores del sector han mostrado su aprobación respecto a la necesidad de avanzar en la promulgación de la nueva política. Adicionalmente, el MVCS se encuentra en proceso de actualización del marco normativo de los instrumentos de planificación y de gestión urbana. Entre estos se viene proponiendo una nueva Ley de Desarrollo Urbano. Es en el marco del diseño e implementación de estas nuevas propuestas de política y norma que el MVCS busca el apoyo de asistencia técnica del Banco. Para una mayor revisión ver: Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (2021). Política Nacional de Vivienda y Urbanismo. Documento de Trabajo. Lima

<sup>8</sup> Este tipo de urbanización se refiere a los asentamientos de creación informal y que posteriormente han sido intervenidos mediante políticas de regularización, o que por su antigüedad ya evidencian alto grado de consolidación. Comúnmente, este tipo de urbanización suele presentar bajos niveles de densidad urbana. En: García, A. et.al (2020) Determinantes del crecimiento de viviendas en alquiler en asentamientos informales de Lima (1993 - 2017).

bajos niveles de habitabilidad, utilizando el alquiler como parte de dicho esquema en el marco de las estrategias de bonos de los programas de Techo Propio y créditos Mivivienda. Adicionalmente, las estrategias institucionales para la promoción de la innovación que se orienten a integrar mecanismos de ecoeficiencia para el mejoramiento de la construcción de la vivienda y la sostenibilidad urbana, con miras a promover una mejor habitabilidad.

El componente 1 de la CT se ha centrado en mejorar la calidad de las soluciones de vivienda social, mientras que el componente 2 de la CT se ha centrado en el desarrollo de propuestas institucionales para fortalecer la gestión del suelo a través del MVCS. Esta consultoría, como parte del **componente 3** de la CT, busca integrar las lecciones aprendidas en el proceso y promover un mayor alcance de estas. De esta manera se busca que el MVCS pueda articular con otros actores del sector y dar a conocer los mecanismos institucionales desarrollados.

### **La misión del equipo**

El objetivo de la presente consultoría es el desarrollo de productos de comunicación que permitan dar a conocer la experiencia en la creación e implementación los proyectos enmarcados en la CT, con especial énfasis en estrategias comunicacionales para el involucramiento de los actores vinculados al sector vivienda y construcción. Los productos de comunicación integrarán componentes interactivos que faciliten el acceso de distintas audiencias a la información.

### **Lo que harás**

- **Revisión de la información referente a la CT y las respectivas actividades y proyectos.**- la consultoría partirá por revisar la experiencia de diseño e implementación de los proyectos en el marco de la CT con el objetivo de asimilar los resultados. Los productos comunicacionales deben reflejar la correcta comprensión de los enfoques que orientan los proyectos, el diagnóstico situacional en cada caso, los retos que se afrontan, las oportunidades identificadas, la experiencia de implementación, y las lecciones aprendidas en el proceso.
- **Diseño de productos comunicacionales para el involucramiento de los actores vinculados al sector.** - la consultoría contempla el diseño de los productos comunicacionales y la puesta en circulación de los mismos con el objetivo de informar e involucrar a la ciudadanía. En tal sentido, la consultoría deberá también identificar los canales (medios, plataformas interactivas, apps, web, etc.) que se usarán para difundir los productos, definiendo los criterios de priorización para la selección de los mismos que permitan justificar dicha elección.
- **Diseño de productos comunicacionales para la disseminación de los resultados de los proyectos.** - la consultoría deberá diseñar productos comunicacionales que permitan reconocer la experiencia del proyecto, abordando aspectos tales como el planteamiento de los proyectos, los retos enfrentados, los procesos participativos, los resultados concretos, las lecciones aprendidas, entre otros aspectos. Los productos comunicacionales para la disseminación de los resultados deben permitir posicionar los proyectos como referentes para otras agencias o iniciativas, como también destacar la importancia de las organizaciones creadoras e impulsoras de la CT.



### **Entregables y cronograma de pagos**

- **Informe 1:** Diseño preliminar de la estrategia de comunicación, integrando la revisión de la experiencia de los proyectos de la CT y experiencias internacionales referentes.
  - **Entrega de Informe 1:** a 1 mes de la firma del contrato
- **Informe 2:** Estrategia afinada en base a observaciones y versión demo de los productos comunicacionales elaborados.
  - **Entrega de informe 2:** a 1.5 meses de la firma del contrato
- **Informe 3:** Informe de resultados de la implementación de la estrategia de comunicaciones integrando la sistematicación de la experiencia.
  - **Entrega de informe 3:** a los 3 meses de la firma del contrato

<b>Plan de Pagos</b>	
<b>Entregables</b>	<b>%</b>
<b>Informe 1:</b> Diseño preliminar de la estrategia de comunicación, integrando la revisión de la experiencia de los proyectos de la CT y experiencias internacionales referentes	20 %
<b>Informe 2:</b> Estrategia afinada en base a observaciones y versión demo de los productos comunicacionales elaborados.	40 %
<b>Informe 3:</b> Informe de resultados de la implementación de la estrategia de comunicaciones integrando la sistematicación de la experiencia.	40 %
<b>TOTAL</b>	<b>100%</b>

### **Lo que necesitarás:**

- **Ciudadanía:** Eres ciudadano/a de Perú o ciudadano/a de uno de nuestros 48 países miembros con permiso legal o de residencia para trabajar en Perú. Eres ciudadano/a de uno de nuestros 48 países miembros.
- **Consanguinidad:** no tienes familiares (hasta el cuarto grado de consanguinidad y segundo grado de afinidad, incluido el cónyuge) que trabajan en el Grupo del BID.
- **Educación:** Profesional de las ciencias de la comunicación, ciencias sociales, geografía, arquitectura, urbanismo, ingeniería, o carreras afines. Maestría en ciencias de la comunicación y/o carreras afines.
- **Experiencia:** al menos 10 años en el desarrollo de proyectos de comunicación para el desarrollo, publicaciones realizadas, procesos participativos, entre otros.
- **Idiomas:** español e inglés como requisito. Portugués (deseable)

**Competencias generales y técnicas:**

- Experiencia de al menos 5 años en desarrollo de proyectos comunicacionales en temas de desarrollo urbano y vivienda
- Experiencia en la aplicación de metodologías participativas (virtuales y no virtuales) para el desarrollo de talleres
- Experiencia en el desarrollo de campañas de difusión y diseminación de resultados de programas y proyectos de desarrollo
- Experiencia en el manejo y mapeo de medios y redes y estrategias de difusión para políticas públicas.

**Resumen de la oportunidad:**

- **Tipo de contrato y modalidad:** PEC
- **Duración del contrato:** 10 meses
- **Fecha de inicio:** Julio 2021
- **Ubicación:** Perú
- **Persona responsable:** Jefe de equipo; Patricio Zambrano Barragán ([pzambrano@iadb.org](mailto:pzambrano@iadb.org))
- **Requisitos:** Debes ser ciudadano/a de uno de los [48 países miembros del BID](#) y no tener familiares que trabajen actualmente en el Grupo BID.

**Nuestra cultura:** nuestra gente está comprometida y apasionada por mejorar la vida de las personas en América Latina y el Caribe, y pueden hacer lo que aman en un entorno laboral diverso, colaborativo y estimulante. Somos la primera institución de desarrollo de América Latina y el Caribe en recibir la certificación EDGE, reconociendo nuestro fuerte compromiso con la igualdad de género. Nuestros empleados, pueden formar parte de grupos de recursos internos que conectan a nuestra comunidad diversa en torno a intereses comunes.

Estamos comprometidos a proporcionar igualdad de oportunidades en el empleo y por eso alentamos a las mujeres, LGBTQ +, personas con discapacidades, afrodescendientes y pueblos indígenas a que presenten sus solicitudes.

Sobre nosotros: En el Banco Interamericano de Desarrollo, estamos dedicados a mejorar vidas. Desde 1959, hemos sido una fuente importante de financiamiento a largo plazo para el desarrollo económico, social e institucional en América Latina y el Caribe. Sin embargo, hacemos más que prestar. Nos asociamos con nuestros 48 países miembros para proporcionar a América Latina y el Caribe investigaciones de vanguardia sobre temas de desarrollo relevantes, asesoramiento de políticas para informar sus decisiones y asistencia técnica para mejorar la planificación y ejecución de proyectos. Para ello, necesitamos personas que no sólo tengan las habilidades adecuadas, sino que también sean apasionadas por mejorar vidas.

**Nuestro equipo de Recursos Humanos revisa cuidadosamente todas las aplicaciones.**