Términos de Referencia

1. Intoducción
   1. La ciudad de Santa Ana fue uno de los principales centros económicos y culturales de El Salvador. En las últimas décadas ha sufrido un proceso de deterioro que ha llevado a una pérdida de actividades productivas y de competitividad. Consecuentemente se han generado cambios sociales que han afectado particularmente al área central, debido a que las familias que tradicionalmente habitaban en el centro tienen una economía ligada al ejercicio de actividades (principalmente comercio) en la misma área. Se ha generado así un proceso de empobrecimiento que ha comportado situaciones de marginalidad social y abandono de edificios. Al mismo tiempo, ha habido un flujo de recursos de las remesas que por un lado empuja para desplazar lo existente para implantar nuevas actividades y por otro a una progresiva transformación de las edificaciones. Este proceso está ocasionando que la población con mayores posibilidades económica se traslade afuera del área consolidada, contribuyendo a una expansión de la ciudad, a un desperdicio de la infraestructura y servicios existentes y mal uso de suelos. Por lo tanto las acciones propuestas ayudarían a revertir este proceso, hacer un mejor uso de lo existente y promover en el área un balance social más equitativo.
   2. Lo servicios de asistencia técnica previstos en estos TdR continuarán los esfuerzos iniciados por dos programas del BID: URBELAC (URBan Europe, Latin America and the Caribbean: Knowledge transfer for sustainable cities) y ICES (Iniciativa de Ciudades Emergentes y Sostenibles)que la eligió como una de sus ciudades pilotos. Como resultado de la cooperación de ICES, se formuló el Plan de Acción para la ciudad, el cual se lanzó en marzo del 2012. El Plan identificó como la principal prioridad de intervención el área del Centro Histórico (CH) por considerar que una estrategia de conservación adecuada podría coadyuvar a generar procesos de desarrollo económico, social y cultural en toda la ciudad. Con recursos de ICES, también se contrató un diagnóstico del centro de Santa Ana el cual: (i) identificó los principales problemas del área (mencionados en el punto 2.2); (ii) identificó la necesidad de una actualización de la catalogación del patrimonio para determinar niveles de conservación e intervención basados en el estado de las edificaciones; y (iii) presentó recomendaciones para la elaboración de un Programa de Rehabilitación Integral del Centro Histórico de Santa Ana.
   3. Adicionalmente, como resultado de un foro sobre buenas prácticas de recuperación de centros históricos en América Latina, realizado en Santa Ana, se generó un interés de las instituciones y la ciudadanía por impulsar la renovación del área. Debido a este impulso y a la ejecución de algunos proyectos demostrativos realizados por la municipalidad con apoyo técnico del Banco, esta ha decidido dar continuidad al proceso, para lo cual ha solicitado que el banco continúe apoyando técnica y financieramente el proceso.
   4. El planteamiento sobre el cual se basan las intervenciones propuestas se apoya en el criterio general de considerar el CH como un todo integral, balanceando conservación con desarrollo y sostenibilidad social, económica y ambiental, tanto a nivel del área de intervención como en sus impactos a nivel urbano
2. Objetivo de la Consultoría
   1. **Objetivo**: El objetivo principal de esta consultoría consiste en apoyar el Municipio de Santa Ana en llevar a cabo un Programa de Rehabilitación Integral en el CH de la ciudad.
   2. A tal fin se aprovecharán como base los estudios previos ya realizados por el Municipio, con el apoyo del BID (1.2.).
   3. El producto final contendrá: (i) todos lineamientos e instrumentos urbanísticos necesarios para emprender y guiar el proceso de rehabilitación del área; y (ii) propuestas específicas de intervención prioritaria.
3. Actividades
   1. Para la realización el logro de este objetivo la Firma Consultora deberá realizar las actividades específicas que a continuación se detallan.
4. A. Constitución de equipo local de soporte
   1. Incluye la selección y contratación de personal local para apoyar el trabajo de los consultores internacionales. Este se realizará en coordinación con el equipo de contraparte local. Este equipo trabará principalmente en la sede de la oficina del centro histórico del Municipio.
5. B. Diseño de nuevas normativas y ordenanzas
   1. Esta actividad tienen el objetivo específico de generar las normativas y ordenanzas de protección y regulación de usos de suelos, edificaciones y espacios públicos del CH.
   2. Este es la herramienta básica para solucionar los problemas existentes y promover la regeneración del CH y la convivencia urbana. A tal fin se incluirán los siguientes aspectos, sin prejuicio de otros que puedan ser identificados:
      1. Régimen urbanístico del suelo - Clasificación del suelo, parámetros y condiciones de los usos (vivienda; terciarios; turístico; comercial; oficinas y despachos; recreativo; servicios y equipamiento; industriales; espacios libres).
      2. Condiciones de protección del patrimonio (grados de protección de la edificación; condiciones de los tipos de intervenciones permitidos).
      3. Parámetros y condiciones de construcción de nuevos edificios (edificabilidad y volumetrías; alturas de las edificaciones; elementos constructivos decorativos y formales; sótanos semisótanos y entreplantas; patios).
      4. Conservación y ruinas de las edificaciones (mantenimiento y conservación de las edificaciones; ruina de las edificaciones; demoliciones).
      5. Instalaciones comerciales y elementos publicitarios e informativos (rótulos comerciales; cierres, exposición de mercancías y toldos).
      6. Espacios libres y vegetación (medidas de protección de vegetación y áreas verdes; autorización de trabajos en áreas verdes; patios interiores).
      7. Vialidad, accesibilidad y estacionamientos (vías públicas; semáforos; circulación de vehículos pesados; horarios de vehículos de abastecimiento; tiempos máximos de permanencia y estacionamiento para abastecimientos; espacios peatonales y trafico restringido; contaminación atmosférica y acústica, límites de velocidad, abandono de vehículos en las vías públicas).
      8. Obras e instalaciones de infraestructuras (conservación de la traza y alineamientos originales, proyectos de enterramiento de conducciones de energía eléctrica, telefonía, TV, internet, etc.; reparaciones o ampliaciones del suministro de instalaciones urbanas, mobiliario urbano, señalización).
      9. Trámites administrativos para autorizaciones y permisos de obras en el CH (licencias o autorizaciones previas; tiempo de vigencia de las licencias; condiciones específicas y documentación; inspecciones, plazo de terminación de las obras; alineaciones volúmenes y rasantes; obras mayores y obras menores).
      10. Régimen disciplinario, con las infracciones y sanciones (infracciones leves, graves y muy graves; autoridad competente para sancionar, autoridad competente y procedimiento sancionador; sanciones).
6. C. Revisión del inventario y catalogación de la edificación de valor patrimonial
   1. Esta actividad tiene el objetivo de documentar la situación actual de las edificaciones en el CH y generar un instrumento indispensable para una correcta ejecución de las ordenanzas, desarrollo de proyectos pilotos y promoción de inversiones en el área.
   2. A tal fin será necesario desarrollar las siguientes actividades:
      1. Revisión de la información existente y análisis del proceso de transformación sufrido por el CH.
      2. Identificación de los factores negativos que la estrategia de revitalización tienen que revertir si se pretende que el CH no se sigua destruyendo.
      3. Re-catalogación de las edificaciones en base a la situación actual de la parcelación existente en el CH. Esto incluirá la elaboración de fichas por cada inmueble, estableciendo, obligaciones condicionantes, grados de modificación posible, etc. Esto vale tanto para edificios patrimoniales, como para nuevas edificaciones.
7. D. Identificación de proyectos pilotos de intervención
   1. El objetivo específico de esta actividad es la elaboración de proyectos pilotos de rehabilitación urbana.
   2. Dentro del CH, se han ya seleccionado una serie de intervenciones que han sido consideradas prioritarias, por su singularidad, significado, capacidad de regeneración urbana, creación de oportunidades económicas y mejora de la calidad de vida. Estas pueden reunirse en dos grandes grupos de proyectos:
      1. *Proyectos de reurbanización y mejora de espacios públicos* (Parque Libertad, ParqueMenéndez/del Calvario, Eje de la segunda calle, avda. Independencia).
      2. *Proyectos de recuperación de edificios públicos* (Alcaldía, Mercado Municipal, Casa del Niño, Antigua Escuela de Bellas Artes).
   3. A partir de esta información habrá que:
      1. Evaluar las propuestas existentes.
      2. Llevar por lo menos cuatro de ellas a nivel de diseños previos (pre-factibilidad), incluyendo propuestas de fuentes de financiación (alianzas estratégicas con sector privados, recursos disponibles a nivel nacional e internacional, etc,).
8. E. Apoyo a la Sostenibilidad social y económica de la rehabilitación urbana
   1. El objetivo específico de esta actividad consiste en promover la sostenibilidad social del CH así como el mejoramiento de las condiciones de las familias que residen en el área, el crecimiento de las empresas y el apoyo efectivo a las actividades artesanales y tradicionales.
   2. En marco de las actividades previamente realizadas, se ha elaborado un Diagnostico de la Situación Social de los Habitantes de Centro Histórico de Santa Ana, y un Diagnóstico de la estructura económica del centro histórico de la Ciudad de Santa Ana, Febrero-Mayo 2013.
   3. Sobre esta base, en la fase actual se diseñaran acciones específicas que contribuyan a promover inclusión social y desarrollo socio-económico y garanticen la sostenibilidad social de las intervenciones en el área. Sin perjuicio a tras estas incluirán por lo menos los siguientes aspectos:
      1. Problemática de la mujer.
      2. Problemática de la juventud.
      3. Problemáticas ciudadanas, entre cuales: violencia, delincuencia, robos, empleo informal, acceso a educación y salud, acceso a servicios urbanos sostenibilidad ambiental, participación ciudadana, migración, cultura.
      4. Mecanismos para mantener la población actual y atraer nuevos residentes
      5. Desarrollo de un estudio sobre percepción y opinión de diferentes grupos socioeconómicos sobre el proyecto de rehabilitación.
      6. Elaboración de una estrategia de comunicación, diseminación de información e educación de la ciudadanía y de los beneficiarios.
      7. Fortalecimiento del sector empresarial en el CH y potenciamiento de su capacidad de crecimiento.
      8. Atención a las actividades artesanales y tradicionales del CH.
      9. Solución a problemas estructurales que impiden el desarrollo empresarial del área.
      10. Promoción de nuevas actividades.
      11. Estrategia de promoción y gestión del turismo.
      12. Actividades culturales y recreativas.
9. F. Apoyo y fortalecimiento institucional.
   1. El Municipio de Santa Ana ya ha conformado una unidad de gestión del CH que ha apoyado las fases de diagnóstico preliminar y ha seguido operando para la supervisión de acciones en el área. Sin embargo, el desarrollo de las actividades previstas por este proyecto, va a requerir un esfuerzo adicional para promover la coordinación entre las instancias municipales y con otras instituciones a nivel nacional.
   2. El objetivo de esta actividad es identificar acciones específicas para fortalecer la eficiencia y la capacidad institucional del Municipio y reforzar una unidad organizacional (puede ser la existente) que:
      1. Coordine la gestión institucional pública y privada.
      2. Apoye a las actividades micro-empresariales.
      3. Ofrezca asesoría a potenciales inversionistas.
      4. Coordine y promueva la dotación de recursos físicos y tecnológicos.
      5. Desempeñe eficazmente las distintas funciones del proceso administrativo del área.
      6. Efectúe estudios que el sirvan de base para tomas de decisiones tendiente a mejorar constantemente la oferta y el posicionamiento del CH en el mercado nacional e internacional.
10. Características de la Consultoría
    1. **Tipo de consultoría.** Internacional, Firma consultora.
    2. **Duración.** 180 días, distribuidos en un plazo de 15 meses desde la firma del contrato. Esta duración y plazo podrán extenderse de mutuo acuerdo. El contrato se realizará por suma alzada, por lo cual el monto que se acuerde incluirá los costos de viaje, viáticos, materiales, proceso de consultas o cualquier otro gasto asociado a las actividades que se requieran para lograr los objetivos propuestos. La Firma será responsable de eventuales contrataciones y formación de equipo local de soporte.
    3. **Lugar de trabajo.** Santa Ana, El Salvador y domicilio de la Firma. Se espera que los especialistas de la Firma garanticen una presencia en Santa Ana correspondiente por lo menos al 30% de los días laborales previstos por el contrato (180 días). Todos estos aspectos tendrán que ser especificados en la propuesta de trabajo que se solicitarán para el proceso de selección.
    4. **Calificaciones.** Firma Consultora, con: (i) amplio conocimiento de la preparación y coordinación de Programas financiados por el Banco Interamericano de Desarrollo; (ii) experiencia en América Latina y posiblemente en Centro América y El Salvador; (iii) amplia experiencia en proyectos desarrollo urbano y rehabilitación de centros históricos, a nivel internacional y particularmente en América Latina; desarrollo y gestión de proyectos integrales de desarrollo urbano y rehabilitación de áreas urbanas centrales y patrimoniales. Dominio del idioma español.
    5. **Reportes.** La firma consultora preparará cuatro informes: (i) el primero , tres semanas después de la firma del contrato, que incluirá el plan de trabajo acordado y la lista completa de consultores internacionales y locales; (ii) el segundo informe , dos meses después de la firma del contrato, que incluye un primer estado de avance y propuesta sobre los proyectos pilotos; (iii) el tercer informe, después de seis meses de la firma del contrato, con el reporte de las actividades desarrolladas y un primer borrador de los productos de cada actividad; (iv ) el informe final con todos los productos completados.
    6. **Pagos.** Pago por suma alzada. Se harán tres pagos a la firma: 40% a la firma del contrato, 30% a la entrega y aprobación del tercer reporte, previsto después de seis meses de iniciada la consultoría; y 30% una vez aprobado por el Banco el informe final.
    7. **Coordinación.** La coordinación y seguimiento de la consultoría estará a cargo la División de Gestión Fiscal y Municipal (IFD/FMM) del BID; bajo la coordinación técnica de Juan Pablo Ortiz Meyer (FMM/CES), Email: [juanpabloo@iadb.org](mailto:juanpabloo@iadb.org); tel.#503- 2233-8963); Francesco Lanzafame (ICF/FMM), Email: [franecscol@iadb.org](mailto:franecscol@iadb.org), tel #202 623 2311 y Andres Blanco (ICF/FMM), Email: ablanco@iadb.org; tel.: #202-623-1331.