

## DOCUMENTO DE COOPERACIÓN TÉCNICA

### I. INFORMACIÓN BÁSICA

<b>País:</b>	El Salvador
<b>Nombre de la CT:</b>	Profundización de la Intervención Integral del Centro Histórico de Santa Ana
<b>Número de la CT:</b>	ES-T1217
<b>Jefe de Equipo/Miembros:</b>	Juan Pablo Ortiz Meyer (FMM/CES), Jefe de equipo; Francesco Lanzafame (IFD/FMM), Jefe de equipo alterno; Andrés Blanco (IFD/FMM); Maria Landazuri-Levey (LEG/SGO); y Marina Massini (IFD/FMM).
<b>Taxonomía:</b>	Apoyo al Cliente
<b>Fecha de autorización del Abstracto de CT:</b>	16 de diciembre de 2013
<b>Beneficiario:</b>	Municipalidad de Santa Ana, El Salvador
<b>Agencia Ejecutora:</b>	Municipalidad de Santa Ana, El Salvador
<b>Donantes que proveerán financiamiento:</b>	Fondo Fiduciario Italiano para Firmas Consultoras e Instituciones Especializadas (ITC)
<b>Financiamiento Solicitado del BID:</b>	US\$150.000
<b>Contrapartida Local:</b>	US\$0
<b>Período de desembolso:</b>	Desembolso: 18 meses. Ejecución: 12 meses
<b>Fecha de Inicio requerido:</b>	15 de abril de 2014
<b>Tipos de consultores:</b>	Firmas consultoras y consultores individuales
<b>Unidad de preparación:</b>	IFD/FMM
<b>Unidad responsable de desembolso:</b>	IFD/FMM
<b>CT incluida en la Estrategia de País:</b>	Si
<b>CT incluida en CPD:</b>	Si
<b>Sector prioritario del GCI-9:</b>	Reducción de la pobreza y la desigualdad. Crecimiento sostenible.

### II. OBJETIVO Y JUSTIFICACIÓN

- 2.1 **Objetivo.** El objetivo principal de la cooperación técnica (CT) es elaborar un Plan de Rehabilitación Integral del Centro Histórico de la ciudad de Santa Ana. El Plan contendrá todos los instrumentos urbanísticos necesarios para guiar el proceso de rehabilitación del área y propuestas específicas de intervención prioritaria.
- 2.2 **Justificación.** 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.

- 2.3 **Continuación de esfuerzos.** La CT continuará los esfuerzos iniciados por dos programas del Banco: URBELAC (URBan Europe, Latin America and the Caribbean: Knowledge transfer for sustainable cities) e 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<sup>1</sup>.
- 2.4 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.
- 2.5 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.

### III. DESCRIPCIÓN DE COMPONENTES, ACTIVIDADES Y PRESUPUESTO

---

<sup>1</sup> Las principales son: (i) controlar las intervenciones y la integración de nuevas arquitecturas; (ii) reconocer el CH como un recurso para el desarrollo social, cultural y económico de la comunidad; y (iii) incluir el desarrollo del CH en las estrategias generales de planificación de la ciudad.

3.1 **La CT financiará actividades para desarrollar un Programa de Rehabilitación Integral del Centro Histórico de Santa Ana (US\$150.000).** Las actividades previstas son las siguientes:

1. **Diseño de nuevas normativas y ordenanzas.** Las ordenanzas de protección y regulación de usos de suelos, edificaciones y espacios públicos, se presentan como una herramienta básica para encaminar la solución de los problemas que afectan al centro histórico de Santa Ana. El diseño de nuevas normativas y ordenanzas contribuirá a responder a uno de los problemas detectados por el diagnóstico financiado por ICES, que identificó que la ausencia de este marco normativo es un obstáculo importante para el proceso de regenerar el centro histórico.
2. **Revisión del inventario y catalogación de la edificación de valor patrimonial.** Se cuenta con una buena información sobre la ciudad de Santa Ana, desarrollada en varias etapas desde 1996. Esta permite evaluar el proceso de transformación, alteración y destrucción sufrido por el centro histórico en las últimas décadas. La información también permite reconocer con claridad los factores negativos que deben revertirse para detener la destrucción del centro histórico. Uno de estos factores es la necesidad de una re-catalogación de las edificaciones patrimoniales que actualmente no tienen grado de protección, como de nuevas edificaciones, que han sustituido preexistentes y que ya no tienen el mismo nivel de catalogación de las anteriores. En definitiva, urge revisar corregir y adaptar a la realidad actual de la parcelación existente en el CH, las direcciones y las fichas de catalogación. Al documentar la situación actual de las edificaciones del CH, la catalogación dotará de un instrumento que es indispensable para una correcta aplicación de las ordenanzas, el desarrollo de proyectos pilotos y la promoción de inversiones en el área.
3. **Formulación de proyectos pilotos de intervención.** El diagnóstico del centro de Santa Ana mencionado en el punto 2.2 seleccionó 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:
  - i. **Proyectos de reurbanización y mejora de espacios públicos:** Parque Libertad, Parque Menéndez/del Calvario, Eje de la segunda calle, Avenida Independencia.
  - ii. **Proyectos de recuperación de edificios públicos:** Alcaldía, Mercado Municipal, Casa del Niño, Antigua Escuela de Bellas Artes.

A través de esta actividad se hará una valoración de los proyectos recomendados y se identificarán cuatro que se llevarán a nivel de diseños previos (pre-factibilidad), y recomendará mecanismos de financiamiento y de

alianzas con el sector privado u otras instituciones nacionales que permitan su implementación. Una fuente de recursos que deberá explorarse es la provista por la Dirección Nacional de Patrimonio Cultural de El Salvador que destina recursos específicamente para la rehabilitación de edificios declarados patrimoniales contra presentación de proyectos concretos por parte de los Municipios.

4. **Sostenibilidad social y económica de la rehabilitación urbana.** En el marco de las actividades previamente realizadas, entre febrero y mayo del 2013 se elaboraron dos diagnósticos: uno sobre la Situación Social de los Habitantes de Centro Histórico de Santa Ana, y otro sobre la Estructura Económica del CH de la Ciudad de Santa Ana. Estos diagnósticos indican: (i) que la revitalización debe fundamentarse en proyectos y programas que estén dirigidos a mejorar las condiciones de vida de las familias que residen en el CH, el crecimiento de las empresas y el apoyo efectivo a las actividades artesanales y tradicionales; y (ii) que la revitalización de los proyectos y programas que se implementan deben estar dirigidos a mejorar las condiciones de vida de las familias que residen en el CH, el crecimiento de las empresas y el apoyo efectivo a las actividades artesanales y tradicionales del área. Tomando como referencia lo recomendado en ambos diagnósticos, se diseñarán acciones específicas que contribuyan a promover la inclusión social y el desarrollo socio-económico.
5. **Apoyo y fortalecimiento institucional.** El Municipio de Santa Ana ha conformado una Unidad de Gestión del CH que apoyó la formulación de consultorías y actividades previas (diagnóstico del centro de Santa Ana, taller y otros) y ha seguido operando para la supervisión de acciones en el área. Sin embargo, el desarrollo de las actividades previstas por este proyecto, requerirá un esfuerzo adicional para promover la coordinación entre las instancias municipales y con otras instituciones a nivel nacional. Por esta razón, se identificarán acciones específicas para fortalecer la eficiencia y la capacidad institucional del municipio en el desarrollo de las actividades necesarias para la rehabilitación del CH.

#### A. Matriz de resultados

Resultados/ Productos	Descripción/Objetivo	Tipo	Línea de base		Meta	
			Unidad	Año	Unidad	Año
1. Diseño de nuevas normativas y ordenanzas						
Documento que incluye las nuevas normativas y ordenanzas para el CH	Nuevas ordenanzas que permitan remover los impactos negativos que están perjudicando el CH y promuevan su rehabilitación.	Reporte con nuevas ordenanzas	0	2013	1	2014
2. Revisión del inventario y catalogación de la edificación de valor patrimonial						
Documento con fichas de catalogación de edificaciones del CH	Documentar la situación actual de las edificaciones en el CH y generar un instrumento indispensable para una correcta	Reporte con fichas	0	2013	1	2014

	ejecución de las ordenanzas, desarrollo proyectos pilotos y promoción de inversiones en el área.					
<b>3. Formulación de proyectos pilotos de intervención</b>						
Anteproyectos para por lo menos 4 proyectos pilotos	Identificar opciones concretas de inversiones en el CH y promover consensos y participación ciudadanas.	Anteproyectos	0	2013	4	2015
<b>4. Sostenibilidad social y económica de la rehabilitación urbana</b>						
Diseño de acciones que garanticen la sostenibilidad social y fortalezcan el desarrollo económico del CH	Promover inclusión social y ofrecer soluciones a los problemas sociales existentes en el área, mejorando condiciones de vida de las familias y empresarios del CH	Reporte	0	2013	1	2015
<b>5. Fortalecimiento institucional</b>						
Diseño de mecanismos eficientes para la gestión del CH y promoción de su desarrollo	Implementación de la propuesta por parte de la municipalidad	Reporte	0	2013	1	2015

## B. Presupuesto

- 3.2 El costo total de esta CT es de US\$150.000 a ser financiados con recursos del Fondo Fiduciario Italiano para Firmas Consultoras e Instituciones Especializadas (ITC). Para mas información ver el [presupuesto detallado](#) de la CT.

Componentes	Total
<b>Componente 1.</b> Estudio de Desarrollo para el Centro Histórico de Santa Ana	<b>\$150.000</b>
<b>TOTAL</b>	<b>\$150.000</b>

- 3.3 La CT será supervisada por Juan Pablo Ortiz Meyer (FMM/CES), con el apoyo Andres Blanco y Francesco Lanzafame (IFD/FMM).

## IV. AGENCIA EJECUTORA Y ESTRUCTURA DE EJECUCIÓN

### A. Agencia ejecutora

- 4.1 Siguiendo el esquema adoptado para el trabajo anteriormente realizado en Santa Ana (TC: RG-T1990) y tomando en consideración las debilidades del gobierno local y su escaso conocimiento de los procedimientos de adquisiciones del Banco, se ha acordado que el Banco, a través de IFD/FMM será responsable por: (i) selección y negociación de servicios de consultoría y autorizaciones de pagos; (ii) preparación y negociación de acuerdos con la contraparte; y (iii) coordinación con eventuales socios externos. La carta de solicitud, por parte del Gobierno de El Salvador, a que el Banco sea responsable de las contrataciones y autorizaciones de pagos será condición previa al primer desembolso.

- 4.2 La Municipalidad de Santa Ana será la entidad ejecutora de esta CT a través de la Oficina del Centro Histórico de Santa Ana, dependiente de la Concejalía de Turismo y Patrimonio Histórico. Esta Oficina se encargará de acompañar a la firma consultora internacional en el desarrollo de las actividades previstas para los TdR y de la coordinación con las otras entidades municipales involucradas en la CT de acuerdo a sus respectivas áreas de competencia.

#### **B. Estructura de ejecución**

- 4.3 Se prevé que la ejecución de esta CT se realizará a través de la contratación de una firma consultora. Esta deberá ser experta en planeación urbana con experiencia en conservación y rehabilitación de centros históricos en América Latina, así como, en el aprovechamiento social y económico del patrimonio cultural y en el diseño e implementación de planes de intervención y políticas públicas en centros históricos.
- 4.4 La firma será seleccionada y contratada de acuerdo a los procedimientos del Banco. De acuerdo a los requerimientos del ITC, quien financia esta operación, no menos del 50% de los recursos del proyecto tendrán que ser asignados a servicios de consultoría de nacionalidad italiana. La consultoría se llevará a cabo entre abril de 2014 y mayo de 2015. En ese tiempo la firma seleccionada trabajará por lo menos 180 días laborales. 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 productos propuestos. La firma será responsable de eventuales contrataciones y formación de equipo local de soporte. Los especialistas de la firma tendrán que garantizar una presencia en Santa Ana al menos al 30% del tiempo de duración del contrato. Todos estos aspectos tendrán que ser especificados en la propuesta de trabajo que se solicitará durante el proceso de selección. El contrato será ejecutado en un período no mayor quince (15) meses, contado a partir de la fecha de la firma del contrato.

### **V. RIESGOS IMPORTANTES**

- 5.1 **Beneficios.** A corto plazo la Ciudad de Santa Ana podrá contar con una estrategia, a partir de una visión integral, que favorezca la sostenibilidad urbana, ambiental y fiscal/institucional de su Centro Histórico.
- 5.2 **Riesgos.** El riesgo fundamental que podría afectar el logro de los resultados de la operación radica en la debilidad institucional y baja capacidad técnica de algunas áreas del Gobierno de Santa Ana. Para minimizar la ocurrencia de este riesgo, se contará con el apoyo técnico de los especialistas del Banco, los cuales estarán involucrados activamente en el desarrollo del Programa de Rehabilitación Integral del Centro Histórico de Santa Ana y servirán como vínculo entre las instituciones locales y nacionales y las compañías consultoras y/o consultores individuales que lleven a cabo los estudios.

## **VI. EXCEPCIONES A LAS POLÍTICAS DEL BANCO**

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

## **VII. SALVAGUARDIAS AMBIENTALES**

- 7.1 Por su naturaleza, los componentes financiados en esta CT no tendrán impactos ambientales o sociales negativos. Por el contrario, los estudios y anteproyectos a ser financiados con esta CT contribuirán a la preparación de proyectos que tendrán impactos ambientales y sociales positivos, promoviendo mejoras en la calidad ambiental urbana y las condiciones de vida de los habitantes de la Ciudad de Santa Ana. Esta CT recibe la clasificación “C”.

### **ANEXOS REQUERIDOS:**

- Anexo I: [Solicitud del Beneficiario](#)
- Anexo II: [Términos de Referencia](#)
- Anexo III: [Plan de Adquisiciones](#)

**PROFUNDIZACION DE LA INTERVENCIÓN INTEGRAL DEL CENTRO HISTÓRICO  
DE SANTA ANA**

**ES-T1217**

**CERTIFICACIÓN**

Por la presente certifico que esta operación fue aprobada para financiamiento por el Fondo Fiduciario Italiano para Firmas Consultoras e Instituciones Especializadas (ITC) , de conformidad con la comunicacion de fecha 12 de diciembre de 2013 suscrita por el Consejero Luca Zelioli, Jefe de la Oficina de Cooperacion Multilateral del Ministerio de Relaciones Exteriores de Italia. Igualmente, certifico que existen recursos en el mencionado fondo, hasta la suma de US\$150.000, para financiar las actividades descritas y presupuestadas en este documento. La reserva de recursos representada por esta certificacion es valida por un periodo de cuatro (4) meses calendario contados a partir de la fecha de elegibilidad del proyecto para financiamiento. Si el proyecto no fuese aprobado por el BID dentro de ese plazo, los fondos reservados se considerarán liberados de compromiso, requiriéndose la firma de una nueva certificación para que se renueve la reserva anterior. El compromiso y desembolso de los recursos correspondientes a esta certificación sólo debe ser efectuado por el Banco en dólares estadounidenses. Esta misma moneda será utilizada para estipular la remuneración y pagos a consultores, a excepción de los pagos a consultores locales que trabajen en su propio país, quienes recibirán su remuneración y pagos contratados en la moneda de ese país. No se podrá destinar ningún recurso del Fondo para cubrir sumas superiores al monto certificado para la implementación de esta operación. Montos superiores al certificado pueden originarse de compromisos estipulados en contratos que sean denominados en una moneda diferente a la moneda del Fondo, lo cual puede resultar en diferencias cambiarias de conversión de monedas sobre las cuales el Fondo no asume riesgo alguno.

*Original firmado*

*04/11/2014*

---

Sonia Rivera  
Jefe  
Unidad de Gestión de Donaciones y  
Cofinanciamiento  
ORP/GCM

---

Fecha

**APROBACIÓN**

Aprobado:

*Original firmado*

*04/11/2014*

---

Vicente Fretes Cibils  
Jefe de División  
División de Gestión Fiscal y Municipal  
IFD/FMM

---

Fecha