

## HRD Términos de Referencia PEC

### Consultoría para apoyar a la contraparte en el desarrollo de los estudios técnicos y la adopción de las recomendaciones en materia de Vivienda y Desarrollo urbano

#### Contexto de la búsqueda:

- 1.1 El Banco Interamericano de Desarrollo (BID o Banco) está buscando a un consultor individual con conocimiento y experiencia en políticas y programas de vivienda. El tiempo anticipado de la consultoría es de catorce meses.
- 1.2 Se estima que más del 70% de los dominicanos no tienen acceso a vivienda adecuada<sup>1</sup>. En 2017, el déficit superaba las 800.000 unidades – más del 25% del stock de viviendas existente<sup>2</sup>, convirtiéndose en una de las principales fuentes de desigualdad. La inversión pública en vivienda social es de 0.03% del producto interno bruto (PIB) – significativamente por debajo del promedio de los países de ALC, donde la inversión alcanza entre 1% y 2% del PIB<sup>3</sup>. La falta de producción actual de vivienda y barreras en la demanda, han generado un aumento en el déficit habitacional. Según la Asociación Dominicana de Constructores y Promotores de Vivienda (ACOPROVI), las necesidades de vivienda aumentan anualmente 55 mil unidades<sup>4</sup>.
- 1.3 El déficit habitacional se divide en dos categorías: cualitativo y cuantitativo. El primero está compuesto por unidades habitacionales consideradas ‘recuperables’. Éste se ubicó en 450 mil, concentrando el 56% del déficit total. Las viviendas en esta categoría necesitan ser reparadas o mejoradas en términos materiales y/o en la provisión de servicios básicos. Por otra parte, está el déficit cuantitativo – indicativo del número de nuevas unidades a construir. Dicho déficit alcanzó las 382 mil unidades o 44% del total.
- 1.4 Aunque el déficit actual está en aumento, se han logrado avances importantes en las últimas dos décadas. En términos relativos, el déficit de vivienda disminuyó 40 puntos porcentuales entre 2002 y 2017. Esta caída fue impulsada principalmente por la reducción del déficit de tipo cualitativo. Durante este periodo, este déficit cayó 60%, atribuible principalmente a mejoras en el acceso a agua potable y a la provisión de servicios sanitarios<sup>5</sup>. Sin embargo, durante los últimos 15 años, el déficit cuantitativo aumentó un 30% – de 294 mil a 382 mil unidades. Esto implica que la demanda de vivienda ha venido superando la oferta, impactando los precios de las propiedades, y como consecuencia, excluyendo aún a más hogares – particularmente las de bajos ingreso.
- 1.5 El déficit habitacional afecta principalmente a hogares en situación de pobreza extrema y moderada. Según el Ministerio de Economía, Planificación y Desarrollo (MEPyD) (2018), en este segmento está el 70% del déficit total a nivel nacional. Se distribuye de la siguiente manera: 56% de tipo cuantitativo y 44% de tipo cualitativo. Al analizarlo por niveles de pobreza multidimensional, el déficit cuantitativo afecta particularmente a hogares en pobreza extrema (72.9% déficit cuantitativo comparado con 26.1% cualitativo); mientras que el déficit cualitativo afecta mayormente a hogares en pobreza moderada (36.7% cualitativo comparado con 29.1% cuantitativo). El 99% de los hogares en pobreza extrema presentan necesidades de vivienda, comparado con 66% de los hogares en pobreza moderada. Esto sugiere que los esfuerzos para atender el déficit habitacional deben concentrarse en los hogares de

---

<sup>1</sup> Oxfam. (2020). República Dominicana: Estudio de caso de justicia fiscal en ALC.

<sup>2</sup> Ministerio de Economía, Planificación y Desarrollo. (2017). El déficit habitacional en República Dominicana: Niveles, tendencias y componentes 2002 – 2017.

<sup>3</sup> Libertun, N. (2017). ¿Por qué allí? Justificación de los desarrolladores para la construcción de viviendas sociales en la periferia urbana de América Latina.

<sup>4</sup> Instituto Tecnológico de Santo Domingo. (2015). El déficit de vivienda aumenta 55 mil unidades al año.

<sup>5</sup> Ibid.

## HRD Términos de Referencia Consultoría CNS

menores ingresos con una combinación de soluciones que aumenten la producción de nueva vivienda y mejoren las condiciones de las viviendas actuales.

- 1.6 Por otra parte, el déficit de viviendas afecta en mayor proporción a personas jóvenes. Dos de cada cinco personas con edades entre 15 y 30 años presentan algún déficit de vivienda. En segundo lugar, el déficit afecta a personas entre 31 y 50 años. En este grupo, una de cada tres personas tiene necesidades de vivienda. En tercer lugar, están las personas que tienen entre 51 y 70 años, donde una de cada cinco no tiene vivienda o presenta deficiencias en su calidad.
- 1.7 Respecto a la distribución geográfica, el déficit prevalece principalmente en áreas urbanas, donde se concentra el 76% del déficit total<sup>6</sup>. Las principales regiones afectadas por la falta de vivienda son el área metropolitana (259,000 mil viviendas o 22% del stock); Valdesia (117 mil viviendas o 34% del stock) y Cibao Norte (102 mil viviendas o 20% del stock). Estas tres regiones agrupan el 58% del déficit nacional. Esto es consistente con los resultados de los censos de población y vivienda realizados en la República Dominicana entre 1920 y 2010, donde se evidencia una tendencia de la población dominicana a localizarse en áreas urbanas. En 2010, tres de cada cuatro dominicanos habitaban en ciudades<sup>7</sup>.
- 1.8 Otro aspecto relacionado al déficit habitacional se refiere a las viviendas construidas en zonas de riesgo. Aunque no se ha cuantificado el número de viviendas vulnerables ante eventos climáticos, el Servicio Geológico Nacional destaca que la falta de planes de ordenamiento territorial y la proliferación de viviendas informales colocan al país en 'estado de vulnerabilidad'<sup>8</sup>. Muchas viviendas en el país están construidas con materiales tales como madera, tabla de palma, yagua, tejamanil, y zinc que aumentan la vulnerabilidad de las viviendas ante fenómenos hidrometeorológicos que se esperan con mayor frecuencia e intensidad como consecuencia del cambio climático<sup>9</sup>. A esto se suma los efectos adversos al medio ambiente que genera el sector inmobiliario. Si bien en República Dominicana no se cuenta con un estimado de las emisiones de gases de efecto invernadero para dicho sector, a nivel de ALC se estima que los edificios producen un 25% de las emisiones de CO<sub>2</sub><sup>10</sup>.
- 1.9 Aunque existen datos actuales sobre la magnitud de las necesidades de vivienda en República Dominicana, tal como se presentó anteriormente, no hay evidencia reciente que explique los principales obstáculos que limitan la producción de vivienda y su acceso por parte de hogares de ingresos bajos. Los diagnósticos se limitan a la caracterización del déficit habitacional. Lo que ha dificultado el diseño de soluciones que atiendan de manera estructural la problemática.

### La misión del equipo:

- 1.10 Con más de medio siglo de experiencia en apoyar el desarrollo urbano en la región, el BID tiene la misión y la experiencia para fomentar soluciones que permitan abordar los desafíos urbanos que enfrenta América Latina y el Caribe. La División de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD) apoya a los gobiernos centrales y subnacionales para mejorar los servicios urbanos, la planificación urbana, la revitalización urbana y la provisión de vivienda para las poblaciones de bajos ingresos. El diálogo de

<sup>6</sup> Ministerio de Economía, Planificación y Desarrollo. (2018). Evolución del déficit habitacional y sus componentes.

<sup>7</sup> Consejo Nacional para el Cambio Climático y Mecanismo de Desarrollo Limpio de República Dominicana. (2018). 3ra Comunicación Nacional de República Dominicana sobre el Cambio Climático.

<sup>8</sup> Massiel, J. (2019). Edificaciones informales con mayor vulnerabilidad ante terremotos.

<sup>9</sup> Banco Interamericano de Desarrollo. (2012). Amenazas y riesgos naturales.

<sup>10</sup> Evidencia y Lecciones de América Latina (2019). Edificios verdes en América Latina.

## HRD Términos de Referencia Consultoría CNS

políticas y la investigación transversal sobre temas urbanos, especialmente sobre la sostenibilidad ambiental urbana, también son fundamentales para el mandato de HUD, tal como se describe en el Marco Sectorial de Desarrollo Urbano y Vivienda del BID.

### Objetivos de la consultoría:

- 1.11 El objetivo de la presente consultoría apoyar al Ministerio de Vivienda, Habitat y Edificaciones (MIVHED) en el desarrollo de estudios técnicos y la adopción de planes, políticas y programas para atender el déficit habitacional en República Dominicana.

### Lo que harás:

- **Apoyo técnico en planes, políticas y programas de vivienda y hábitat.** Brindar asistencia técnica al MIVHED en el desarrollo de productos diseñados para proveer soluciones al déficit habitacional. Esta actividad incluye asistir en la formulación de un plan estratégico de vivienda; programas para vivienda nueva, vivienda en alquiler, y mejoramiento de vivienda; y el fortalecimiento del MIVHED. Esta actividad también contempla apoyar al MIVHED en la adopción de las soluciones diseñadas con el apoyo del Banco.
- **Aportar recomendaciones a productos resultantes del apoyo del BID en el sector vivienda.** Revisar y ofrecer observaciones, comentarios y sugerencias a los productos que se preparen para el MIVHED con apoyo del BID en materia de vivienda y desarrollo urbano desde una perspectiva comparativa con la experiencia internacional, particularmente de América Latina.
- **Participar en el dialogo técnico y asistir en el monitoreo y evaluación de los proyectos.** Participar activamente en reuniones e intercambio de información con el MIVHED durante el dialogo con el BID.

### Productos y cronograma de pagos:

Entregable	Contenido	Entrega	Plan de pago	Revisión
<b>Producto 1</b>	Plan de trabajo que especifique objetivos, metodología, actividades, y cronograma de trabajo.	A los cinco (5) días calendario de suscrito el contrato.	20% del contrato	BID en coordinación con el Instituto Nacional de la Vivienda / Ministerio de Vivienda, Hábitat y Edificaciones
<b>Producto 2</b>	Informe con insumos técnicos para la formulación de la estrategia nacional de vivienda y programas para el acceso a vivienda. También incluirá un resumen preliminar de la capacidad de la contraparte para la adopción e implementación de dichos productos.	A los noventa (90) días calendario de suscrito el contrato.	20% del contrato	BID en coordinación con el Instituto Nacional de la Vivienda / Ministerio de Vivienda, Hábitat y Edificaciones
<b>Producto 3</b>	Informe con observaciones, comentarios y sugerencias a los productos que se preparen para el MIVHED con apoyo del BID en materia de vivienda y desarrollo urbano desde una	A los noventa (90) días calendario de suscrito el contrato.	20% del contrato	BID en coordinación con el Instituto Nacional de la Vivienda / Ministerio de Vivienda, Hábitat y Edificaciones

## HRD Términos de Referencia Consultoría CNS

	perspectiva comparativa con la experiencia internacional.			
<b>Producto 4</b>	Informe sobre reuniones técnicas organizadas por el Banco para asistir en el monitoreo y la evaluación de los productos desarrollados en el marco de esta CT – identificando en cada informe los objetivos, acuerdos, recomendaciones y próximos pasos.	A los noventa (90) días calendario de suscrito el contrato.	20% del contrato	BID en coordinación con el Instituto Nacional de la Vivienda / Ministerio de Vivienda, Hábitat y Edificaciones
<b>Producto 5</b>	Informe con las recomendaciones finales para el MIVHED para lograr la implementación de los productos desarrollados por el BID en el marco de esta CT.	A los noventa (90) días calendario de suscrito el contrato.	20% del contrato	BID en coordinación con el Instituto Nacional de la Vivienda / Ministerio de Vivienda, Hábitat y Edificaciones

### Lo que necesitarás:

- **Educación:** Profesional con maestría en desarrollo urbano, planificación urbana y/o regional, gestión territorial, desarrollo sostenible, políticas públicas, relaciones internacionales, o áreas afines.
- **Experiencia:** Mínimo 5 años de experiencia profesional en la planificación, ejecución y monitoreo de proyectos de desarrollo urbano y regional en ALC. Experiencia previa con organismos internacionales, y/o sector público.
- **Idiomas:** Español e inglés

### Resumen de la oportunidad:

- **Tipo de contrato y modalidad:** PEC internacional
- **Duración del contrato:** 14 meses
- **Ubicación:** Sede del BID en Washington, D.C.
- **Fecha de inicio:** 1 de octubre de 2021
- **Persona responsable:** Luis Schloeter, Especialista en Vivienda y Desarrollo Urbano (luisgs@iadb.org)
- **Requisitos:** Debe ser ciudadano/a de uno de los [48 países miembros del BID](#) y no tener familiares que trabajen actualmente en el Grupo BID – hasta el cuarto grado de consanguinidad y segundo grado de afinidad, incluido el cónyuge.

### 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.

## HRD Términos de Referencia Consultoría CNS

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.**

## HRD Términos de Referencia Consultoría PEC

### Reglamentación y Funcionamiento del Ministerio de Vivienda, Hábitat y Edificaciones

#### Contexto de la búsqueda:

- 1.1 El Banco Interamericano de Desarrollo (BID o Banco) está buscando a un consultor individual especializado en desarrollo institucional para el sector de vivienda y desarrollo urbano. El tiempo anticipado de la consultoría es de 3 meses.
- 1.2 Se estima que más del 70% de los dominicanos no tienen acceso a vivienda adecuada<sup>1</sup>. En 2017, el déficit superaba las 800.000 unidades – más del 25% del stock de viviendas existente<sup>2</sup>, convirtiéndose en una de las principales fuentes de desigualdad. La inversión pública en vivienda social es de 0.03% del producto interno bruto (PIB) – significativamente por debajo del promedio de los países de ALC, donde la inversión alcanza entre 1% y 2% del PIB<sup>3</sup>. La falta de producción actual de vivienda y barreras en la demanda, han generado un aumento en el déficit habitacional. Según la Asociación Dominicana de Constructores y Promotores de Vivienda (ACOPROVI), las necesidades de vivienda aumentan anualmente 55 mil unidades<sup>4</sup>.
- 1.3 El déficit habitacional se divide en dos categorías: cualitativo y cuantitativo. El primero está compuesto por unidades habitacionales consideradas ‘recuperables’. Éste se ubicó en 450 mil, concentrando el 56% del déficit total. Las viviendas en esta categoría necesitan ser reparadas o mejoradas en términos materiales y/o en la provisión de servicios básicos. Por otra parte, está el déficit cuantitativo – indicativo del número de nuevas unidades a construir. Dicho déficit alcanzó las 382 mil unidades o 44% del total.
- 1.4 Aunque el déficit actual está en aumento, se han logrado avances importantes en las últimas dos décadas. En términos relativos, el déficit de vivienda disminuyó 40 puntos porcentuales entre 2002 y 2017. Esta caída fue impulsada principalmente por la reducción del déficit de tipo cualitativo. Durante este periodo, este déficit cayó 60%, atribuible principalmente a mejoras en el acceso a agua potable y a la provisión de servicios sanitarios<sup>5</sup>. Sin embargo, durante los últimos 15 años, el déficit cuantitativo aumentó un 30% – de 294 mil a 382 mil unidades. Esto implica que la demanda de vivienda ha venido superando la oferta, impactando los precios de las propiedades, y como consecuencia, excluyendo aún a más hogares – particularmente las de bajos ingreso.
- 1.5 El déficit habitacional afecta principalmente a hogares en situación de pobreza extrema y moderada. Según el Ministerio de Economía, Planificación y Desarrollo (MEPyD) (2018), en este segmento está el 70% del déficit total a nivel nacional. Se distribuye de la siguiente manera: 56% de tipo cuantitativo y 44% de tipo cualitativo. Al analizarlo por niveles de pobreza multidimensional, el déficit cuantitativo afecta particularmente a hogares en pobreza extrema (72.9% déficit cuantitativo comparado con 26.1% cualitativo); mientras que el déficit cualitativo afecta mayormente a hogares en pobreza moderada (36.7% cualitativo comparado con 29.1% cuantitativo). El 99% de los hogares en pobreza extrema presentan necesidades de vivienda, comparado con 66% de los hogares en pobreza moderada. Esto sugiere que los esfuerzos para atender el déficit habitacional deben concentrarse en los hogares de

---

<sup>1</sup> Oxfam. (2020). República Dominicana: Estudio de caso de justicia fiscal en ALC.

<sup>2</sup> Ministerio de Economía, Planificación y Desarrollo. (2017). El déficit habitacional en República Dominicana: Niveles, tendencias y componentes 2002 – 2017.

<sup>3</sup> Libertun, N. (2017). ¿Por qué allí? Justificación de los desarrolladores para la construcción de viviendas sociales en la periferia urbana de América Latina.

<sup>4</sup> Instituto Tecnológico de Santo Domingo. (2015). El déficit de vivienda aumenta 55 mil unidades al año.

<sup>5</sup> Ibid.

## HRD Términos de Referencia Consultoría PEC

menores ingresos con una combinación de soluciones que aumenten la producción de nueva vivienda y mejoren las condiciones de las viviendas actuales.

- 1.6 Por otra parte, el déficit de viviendas afecta en mayor proporción a personas jóvenes. Dos de cada cinco personas con edades entre 15 y 30 años presentan algún déficit de vivienda. En segundo lugar, el déficit afecta a personas entre 31 y 50 años. En este grupo, una de cada tres personas tiene necesidades de vivienda. En tercer lugar, están las personas que tienen entre 51 y 70 años, donde una de cada cinco no tiene vivienda o presenta deficiencias en su calidad.
- 1.7 Respecto a la distribución geográfica, el déficit prevalece principalmente en áreas urbanas, donde se concentra el 76% del déficit total<sup>6</sup>. Las principales regiones afectadas por la falta de vivienda son el área metropolitana (259,000 mil viviendas o 22% del stock); Valdesia (117 mil viviendas o 34% del stock) y Cibao Norte (102 mil viviendas o 20% del stock). Estas tres regiones agrupan el 58% del déficit nacional. Esto es consistente con los resultados de los censos de población y vivienda realizados en la República Dominicana entre 1920 y 2010, donde se evidencia una tendencia de la población dominicana a localizarse en áreas urbanas. En 2010, tres de cada cuatro dominicanos habitaban en ciudades<sup>7</sup>.
- 1.8 Otro aspecto relacionado al déficit habitacional se refiere a las viviendas construidas en zonas de riesgo. Aunque no se ha cuantificado el número de viviendas vulnerables ante eventos climáticos, el Servicio Geológico Nacional destaca que la falta de planes de ordenamiento territorial y la proliferación de viviendas informales colocan al país en 'estado de vulnerabilidad'<sup>8</sup>. Muchas viviendas en el país están construidas con materiales tales como madera, tabla de palma, yagua, tejamanil, y zinc que aumentan la vulnerabilidad de las viviendas ante fenómenos hidrometeorológicos que se esperan con mayor frecuencia e intensidad como consecuencia del cambio climático<sup>9</sup>. A esto se suma los efectos adversos al medio ambiente que genera el sector inmobiliario. Si bien en República Dominicana no se cuenta con un estimado de las emisiones de gases de efecto invernadero para dicho sector, a nivel de ALC se estima que los edificios producen un 25% de las emisiones de CO<sub>2</sub><sup>10</sup>.
- 1.9 Aunque existen datos actuales sobre la magnitud de las necesidades de vivienda en República Dominicana, tal como se presentó anteriormente, no hay evidencia reciente que explique los principales obstáculos que limitan la producción de vivienda y su acceso por parte de hogares de ingresos bajos. Los diagnósticos se limitan a la caracterización del déficit habitacional. Lo que ha dificultado el diseño de soluciones que atiendan de manera estructural la problemática.

### **La misión del equipo:**

- 1.10 Con más de medio siglo de experiencia en apoyar el desarrollo urbano en la región, el BID tiene la misión y la experiencia para fomentar soluciones que permitan abordar los desafíos urbanos que enfrenta América Latina y el Caribe. La División de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD) apoya a los gobiernos centrales y subnacionales para mejorar los servicios urbanos, la planificación urbana, la revitalización urbana y la provisión de vivienda para las poblaciones de bajos ingresos. El diálogo de

<sup>6</sup> Ministerio de Economía, Planificación y Desarrollo. (2018). Evolución del déficit habitacional y sus componentes.

<sup>7</sup> Consejo Nacional para el Cambio Climático y Mecanismo de Desarrollo Limpio de República Dominicana. (2018). 3ra Comunicación Nacional de República Dominicana sobre el Cambio Climático.

<sup>8</sup> Massiel, J. (2019). Edificaciones informales con mayor vulnerabilidad ante terremotos.

<sup>9</sup> Banco Interamericano de Desarrollo. (2012). Amenazas y riesgos naturales.

<sup>10</sup> Evidencia y Lecciones de América Latina (2019). Edificios verdes en América Latina.



## HRD Términos de Referencia Consultoría PEC

políticas y la investigación transversal sobre temas urbanos, especialmente sobre la sostenibilidad ambiental urbana, también son fundamentales para el mandato de HUD, tal como se describe en el Marco Sectorial de Desarrollo Urbano y Vivienda del BID.

### Objetivos de la consultoría:

- 1.11 El objetivo de esta consultoría es apoyar la operatividad y el funcionamiento del recién creado Ministerio de Vivienda, Habitat y Edificaciones (MIVHED) a través del desarrollo de instrumentos legales y reglamentarios.

### Lo que harás:

- **Revisión del marco legal e institucional referente a la creación del MIVHED.** La consultoría empezará recopilando y revisando los instrumentos legales vigentes que establecen el nuevo Ministerio, incluyendo la Ley No. 160-21. Así mismo, identificará y analizará los roles de los principales actores involucrados en la gestión y funcionamiento del sector vivienda.
- **Desarrollar los reglamentos estratégicos y prioritarios.** En base a estudios de caso internacionales, el consultor formulará los siguientes instrumentos jurídicos para viabilizar las competencias de gestión del MIVHED:
  - Reglamento de aplicación de la Ley 160-21;
  - Reglamento interno para el funcionamiento del MIVHED;
  - Reglamento interno de del Instituto para el Fomento, Acceso y Garantía para Mi Casa (INFAMICASA);
  - Reglamento del Consejo Nacional de Regulaciones Técnicas para Edificaciones (CONARTED) – institución responsable por las normas y reglamentos acorde a las actualizaciones e innovaciones que rigen estas disciplinas.

Para el desarrollo de estos instrumentos, el consultor deberá identificar 3 estudios de caso internacionales (para cada uno) que sean considerados mejores prácticas como referencia. Así mismo deberá organizar mesas de trabajo con funcionarios del MIVHED para definir aspectos técnicos e institucionales relacionados a cada reglamento, y validar su contenido compartiendo propuestas en versión borrador. Las recomendaciones ofrecidas por el Banco y el MIVHED deben ser atendidas antes de la entrega final.

- **Presentación final y hoja de ruta.** Preparar e ofrecer una presentación sobre los reglamentos formulados y definir una hoja de ruta para su adopción por parte de el MIVHED, indicando los plazos y recursos (e.g., presupuesto) necesarios.

### Productos y cronograma de pagos:

Entregable	Contenido	Entrega	Plan de pago	Revisión
<b>Producto 1</b>	Plan de trabajo que especifique objetivos, metodología, actividades, y cronograma de trabajo.	A los cinco (5) días calendario de suscrito el contrato.	20% del contrato	BID en coordinación con el Instituto Nacional de la Vivienda / Ministerio de Vivienda, Hábitat y Edificaciones



## HRD Términos de Referencia Consultoría PEC

<b>Producto 2</b>	Informe sobre el marco legal e institucional que crea el MIVHED	A los catorce (14) días calendario de aprobado el primer entregable.	20% del contrato	BID en coordinación con Ministerio de Vivienda, Hábitat y Edificaciones
<b>Producto 3</b>	Reglamentos estratégicos y prioritarios	A los sesenta (60) días calendario de aprobado el segundo entregable.	40% del contrato	BID en coordinación con el Instituto Nacional de la Vivienda / Ministerio de Vivienda, Hábitat y Edificaciones
<b>Producto 4</b>	Presentación final y hoja de ruta	A los siete (7) días calendario de aprobado el tercer entregable.	20% del contrato	BID en coordinación con el Instituto Nacional de la Vivienda / Ministerio de Vivienda, Hábitat y Edificaciones

### Lo que necesitarás:

- **Educación:** Profesional legal con especialización o maestría en desarrollo urbano, planificación urbana y/o regional, gestión territorial, desarrollo sostenible, políticas públicas, relaciones internacionales, o áreas afines.
- **Experiencia:** Mínimo de quince años de experiencia profesional relevante, preferentemente con énfasis en derecho público en el área de vivienda y/o desarrollo urbano.
- **Idiomas:** Español

### Resumen de la oportunidad:

- **Tipo de contrato y modalidad:** PEC internacional
- **Duración del contrato:** 3 meses
- **Ubicación:** República Dominicana
- **Fecha de inicio:** 1 de octubre de 2021
- **Persona responsable:** Luis Schloeter, Especialista en Vivienda y Desarrollo Urbano (luisgs@iadb.org)
- **Requisitos:** Debe ser ciudadano/a de uno de los [48 países miembros del BID](#) y no tener familiares que trabajen actualmente en el Grupo BID – hasta el cuarto grado de consanguinidad y segundo grado de afinidad, incluido el cónyuge.

### 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

## HRD Términos de Referencia Consultoría PEC

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.**

## HRD Términos de Referencia Consultoría PEC

### Formulación de programas para mejorar el acceso de hogares a vivienda social

#### Contexto de la búsqueda:

- 1.1 El Banco Interamericano de Desarrollo (BID o Banco) está buscando a un consultor individual especializado en vivienda y desarrollo urbano con experiencia en políticas y programas de vivienda asequible. El tiempo anticipado de la consultoría es de 3 meses.
- 1.2 Se estima que más del 70% de los dominicanos no tienen acceso a vivienda adecuada<sup>1</sup>. En 2017, el déficit superaba las 800.000 unidades – más del 25% del stock de viviendas existente<sup>2</sup>, convirtiéndose en una de las principales fuentes de desigualdad. La inversión pública en vivienda social es de 0.03% del producto interno bruto (PIB) – significativamente por debajo del promedio de los países de ALC, donde la inversión alcanza entre 1% y 2% del PIB<sup>3</sup>. La falta de producción actual de vivienda y barreras en la demanda, han generado un aumento en el déficit habitacional. Según la Asociación Dominicana de Constructores y Promotores de Vivienda (ACOPROVI), las necesidades de vivienda aumentan anualmente 55 mil unidades<sup>4</sup>.
- 1.3 El déficit habitacional se divide en dos categorías: cualitativo y cuantitativo. El primero está compuesto por unidades habitacionales consideradas ‘recuperables’. Éste se ubicó en 450 mil, concentrando el 56% del déficit total. Las viviendas en esta categoría necesitan ser reparadas o mejoradas en términos materiales y/o en la provisión de servicios básicos. Por otra parte, está el déficit cuantitativo – indicativo del número de nuevas unidades a construir. Dicho déficit alcanzó las 382 mil unidades o 44% del total.
- 1.4 Aunque el déficit actual está en aumento, se han logrado avances importantes en las últimas dos décadas. En términos relativos, el déficit de vivienda disminuyó 40 puntos porcentuales entre 2002 y 2017. Esta caída fue impulsada principalmente por la reducción del déficit de tipo cualitativo. Durante este periodo, este déficit cayó 60%, atribuible principalmente a mejoras en el acceso a agua potable y a la provisión de servicios sanitarios<sup>5</sup>. Sin embargo, durante los últimos 15 años, el déficit cuantitativo aumentó un 30% – de 294 mil a 382 mil unidades. Esto implica que la demanda de vivienda ha venido superando la oferta, impactando los precios de las propiedades, y como consecuencia, excluyendo aún a más hogares – particularmente las de bajos ingreso.
- 1.5 El déficit habitacional afecta principalmente a hogares en situación de pobreza extrema y moderada. Según el Ministerio de Economía, Planificación y Desarrollo (MEPyD) (2018), en este segmento está el 70% del déficit total a nivel nacional. Se distribuye de la siguiente manera: 56% de tipo cuantitativo y 44% de tipo cualitativo. Al analizarlo por niveles de pobreza multidimensional, el déficit cuantitativo afecta particularmente a hogares en pobreza extrema (72.9% déficit cuantitativo comparado con 26.1% cualitativo); mientras que el déficit cualitativo afecta mayormente a hogares en pobreza moderada (36.7% cualitativo comparado con 29.1% cuantitativo). El 99% de los hogares en pobreza extrema presentan necesidades de vivienda, comparado con 66% de los hogares en pobreza moderada. Esto sugiere que los esfuerzos para atender el déficit habitacional deben concentrarse en los hogares de

---

<sup>1</sup> Oxfam. (2020). República Dominicana: Estudio de caso de justicia fiscal en ALC.

<sup>2</sup> Ministerio de Economía, Planificación y Desarrollo. (2017). El déficit habitacional en República Dominicana: Niveles, tendencias y componentes 2002 – 2017.

<sup>3</sup> Libertun, N. (2017). ¿Por qué allí? Justificación de los desarrolladores para la construcción de viviendas sociales en la periferia urbana de América Latina.

<sup>4</sup> Instituto Tecnológico de Santo Domingo. (2015). El déficit de vivienda aumenta 55 mil unidades al año.

<sup>5</sup> Ibid.

## HRD Términos de Referencia Consultoría PEC

menores ingresos con una combinación de soluciones que aumenten la producción de nueva vivienda y mejoren las condiciones de las viviendas actuales.

- 1.6 Por otra parte, el déficit de viviendas afecta en mayor proporción a personas jóvenes. Dos de cada cinco personas con edades entre 15 y 30 años presentan algún déficit de vivienda. En segundo lugar, el déficit afecta a personas entre 31 y 50 años. En este grupo, una de cada tres personas tiene necesidades de vivienda. En tercer lugar, están las personas que tienen entre 51 y 70 años, donde una de cada cinco no tiene vivienda o presenta deficiencias en su calidad.
- 1.7 Respecto a la distribución geográfica, el déficit prevalece principalmente en áreas urbanas, donde se concentra el 76% del déficit total<sup>6</sup>. Las principales regiones afectadas por la falta de vivienda son el área metropolitana (259,000 mil viviendas o 22% del stock); Valdesia (117 mil viviendas o 34% del stock) y Cibao Norte (102 mil viviendas o 20% del stock). Estas tres regiones agrupan el 58% del déficit nacional. Esto es consistente con los resultados de los censos de población y vivienda realizados en la República Dominicana entre 1920 y 2010, donde se evidencia una tendencia de la población dominicana a localizarse en áreas urbanas. En 2010, tres de cada cuatro dominicanos habitaban en ciudades<sup>7</sup>.
- 1.8 Otro aspecto relacionado al déficit habitacional se refiere a las viviendas construidas en zonas de riesgo. Aunque no se ha cuantificado el número de viviendas vulnerables ante eventos climáticos, el Servicio Geológico Nacional destaca que la falta de planes de ordenamiento territorial y la proliferación de viviendas informales colocan al país en 'estado de vulnerabilidad'<sup>8</sup>. Muchas viviendas en el país están construidas con materiales tales como madera, tabla de palma, yagua, tejamanil, y zinc que aumentan la vulnerabilidad de las viviendas ante fenómenos hidrometeorológicos que se esperan con mayor frecuencia e intensidad como consecuencia del cambio climático<sup>9</sup>. A esto se suma los efectos adversos al medio ambiente que genera el sector inmobiliario. Si bien en República Dominicana no se cuenta con un estimado de las emisiones de gases de efecto invernadero para dicho sector, a nivel de ALC se estima que los edificios producen un 25% de las emisiones de CO<sub>2</sub><sup>10</sup>.
- 1.9 Aunque existen datos actuales sobre la magnitud de las necesidades de vivienda en República Dominicana, tal como se presentó anteriormente, no hay evidencia reciente que explique los principales obstáculos que limitan la producción de vivienda y su acceso por parte de hogares de ingresos bajos. Los diagnósticos se limitan a la caracterización del déficit habitacional. Lo que ha dificultado el diseño de soluciones que atiendan de manera estructural la problemática.

### La misión del equipo:

- 1.10 Con más de medio siglo de experiencia en apoyar el desarrollo urbano en la región, el BID tiene la misión y la experiencia para fomentar soluciones que permitan abordar los desafíos urbanos que enfrenta América Latina y el Caribe. La División de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD) apoya a los gobiernos centrales y subnacionales para mejorar los servicios urbanos, la planificación urbana, la revitalización urbana y la provisión de vivienda para las poblaciones de bajos ingresos. El diálogo de

<sup>6</sup> Ministerio de Economía, Planificación y Desarrollo. (2018). Evolución del déficit habitacional y sus componentes.

<sup>7</sup> Consejo Nacional para el Cambio Climático y Mecanismo de Desarrollo Limpio de República Dominicana. (2018). 3ra Comunicación Nacional de República Dominicana sobre el Cambio Climático.

<sup>8</sup> Massiel, J. (2019). Edificaciones informales con mayor vulnerabilidad ante terremotos.

<sup>9</sup> Banco Interamericano de Desarrollo. (2012). Amenazas y riesgos naturales.

<sup>10</sup> Evidencia y Lecciones de América Latina (2019). Edificios verdes en América Latina.

## HRD Términos de Referencia Consultoría PEC

políticas y la investigación transversal sobre temas urbanos, especialmente sobre la sostenibilidad ambiental urbana, también son fundamentales para el mandato de HUD, tal como se describe en el Marco Sectorial de Desarrollo Urbano y Vivienda del BID.

### Objetivos de la consultoría:

- 1.11 El objetivo de esta consultoría es apoyar el diseño de programas para mejorar el acceso de hogares a vivienda social.

### Lo que harás:

- **Análisis de información existente.** Recopilar y analizar información relevante para la formulación de programas de mejoramiento de vivienda, vivienda nueva y vivienda de alquiler (e.g., datos demográficos y socioeconómicos de la población; mapeo de actores; déficit cualitativo y cuantitativo de vivienda; inventario habitacional; información ambiental; información de riesgo climático; programas existentes para el acceso a vivienda en República Dominicana y un balance integral del marco normativo con miras a establecer un diagnóstico para la operatividad del programa de mejoramiento de vivienda).
- **Justificación.** Con el fin de establecer la problemática concreta y detallada de la situación actual, plantear las razones por las cuales se hace necesaria la intervención en el sector vivienda a través de programas de mejoramiento, vivienda nueva y vivienda en alquiler. En función de la información y el análisis del punto anterior, presentar el panorama del déficit cualitativo y cuantitativo de la vivienda en República Dominicana, sus principales características e impactos en los hogares, y cifras destacadas, comparadas con los otros países en América Latina y el Caribe. De igual forma un análisis de las causales del estado actual de las viviendas, de las dificultades de los hogares para llevar a cabo el mejoramiento o acceder a vivienda nueva y vivienda de alquiler, y de lecciones aprendidas de intervenciones e iniciativas anteriores.
- **Diseño preliminar del programas para aumentar el acceso a vivienda social.** En función del análisis, la problemática identificada y la justificación, desarrollar el diseño de programas de mejoramiento de vivienda, vivienda nueva, y vivienda en alquiler para República Dominicana que abarque los siguientes tres puntos:
  - **Desarrollo de criterios:**
    - **Elegibilidad y priorización.** Plantear los criterios que determinen la elegibilidad los hogares que se beneficiarían con los programas y los criterios de priorización. Teniendo en cuenta: localización, vulnerabilidad física, viabilidad legal, costo, situación socio económica de los residentes, nivel de ingresos, priorizando aquellos de menores ingresos, entre otros que se consideren pertinentes.
    - **Identificación y selección de beneficiarios.** Diseñar un protocolo para identificar y seleccionar los hogares que serán beneficiarios de los programas, teniendo en cuenta criterios como la situación socio económica de los residentes, urgencia de las intervenciones, número de familias beneficiadas, factores urbanísticos, usos de inmuebles, impacto en el entorno, entre otros.

## HRD Términos de Referencia Consultoría PEC

- **Alcance de las intervenciones.** Desarrollar un catálogo del universo de intervenciones de que son necesarias para aumentar el acceso a la vivienda de calidad (vía mejoramiento, vivienda nueva, y vivienda en alquiler) y dimensionar el presupuesto necesario para su implementación. Algunos aspectos a considerar son: rehabilitación de edificaciones; mitigación<sup>11</sup> del cambio climático: bioclimática y eficiencia energética; adaptación<sup>12</sup> al cambio climático y resiliencia: reforzamiento y anclaje de cubiertas y fachadas, manejo y retención de caudales de escorrentía, etc.; seguridad de la tenencia: legalización y regularización urbanística; hábitat: servicios públicos, conectividad, accesibilidad
- **Esquemas operativos.** Los esquemas operativos de los programas deben contener los mecanismos a emplear para la ejecución de los programas formulados, así como identificar factores de costo, tiempos requeridos, trámites asociados a las intervenciones, capital humano básico y mínimo. Con relación a los mecanismos para la ejecución de los programas, se plantea realizar una revisión de todas las posibilidades, acompañadas de un análisis en el que se identifiquen los puntos a favor y en contra para cada mecanismo. Para iniciar se sugieren: subsidios de auto mejoramiento y/ o microcrédito; subsidios directo a la demanda de vivienda nueva o vivienda en alquiler; auto mejoramiento con asistencia técnica e.g. guías, acuerdos comunitarios; y trabajo por terceros expertos.

### Productos y cronograma de pagos:

Entregable	Contenido	Entrega	Plan de pago	Revisión
<b>Producto 1</b>	Plan de trabajo que especifique objetivos, metodología, actividades, y cronograma de trabajo.	A los cinco (5) días calendario de suscrito el contrato.	10% del contrato	BID en coordinación con el Instituto Nacional de la Vivienda / Ministerio de Vivienda, Hábitat y Edificaciones
<b>Producto 2</b>	Análisis de información existente	A los catorce (14) días calendario de aprobado el primer entregable.	15% del contrato	BID en coordinación con el Instituto Nacional de la Vivienda / Ministerio de Vivienda, Hábitat y Edificaciones
<b>Producto 3</b>	Justificación	A los siete (7) días calendario de aprobado el segundo entregable.	15% del contrato	BID en coordinación con el Instituto Nacional de la Vivienda / Ministerio de Vivienda, Hábitat y Edificaciones
<b>Producto 4</b>	Diseño preliminar del programas para aumentar el acceso a vivienda social	A los sesenta (60) días calendario de	60% del contrato	BID en coordinación con el Instituto Nacional

<sup>11</sup> Intervenciones orientadas a reducir el consumo de energía y la generación de emisiones de gases de efecto invernadero.

<sup>12</sup> Intervenciones orientadas a reducir el impacto del cambio climático, o mejorar la capacidad de respuesta ante dicho impacto.

## HRD Términos de Referencia Consultoría PEC

		aprobado el tercer entregable.		de la Vivienda / Ministerio de Vivienda, Hábitat y Edificaciones
--	--	--------------------------------------	--	---

### Lo que necesitarás:

- **Educación:** Profesional legal con especialización o maestría en desarrollo urbano, planificación urbana y/o regional, gestión territorial, desarrollo sostenible, políticas públicas, relaciones internacionales, o áreas afines.
- **Experiencia:** Mínimo de quince años de experiencia profesional relevante, preferentemente con énfasis en derecho público en el área de vivienda y/o desarrollo urbano.
- **Idiomas:** Español

### Resumen de la oportunidad:

- **Tipo de contrato y modalidad:** PEC internacional
- **Duración del contrato:** 3 meses
- **Ubicación:** República Dominicana
- **Fecha de inicio:** 1 de mayo de 2022
- **Persona responsable:** Luis Schloeter, Especialista en Vivienda y Desarrollo Urbano (luisgs@iadb.org)
- **Requisitos:** Debe ser ciudadano/a de uno de los [48 países miembros del BID](#) y no tener familiares que trabajen actualmente en el Grupo BID – hasta el cuarto grado de consanguinidad y segundo grado de afinidad, incluido el cónyuge.

### 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.



## **HRD Términos de Referencia Consultoría PEC**

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

## Términos de Referencia

### Actualización del diagnóstico sobre el sector vivienda

#### Introducción

- 1.1 El Banco Interamericano de Desarrollo (BID o Banco) está buscando a un proveedor especializado en vivienda y desarrollo urbano con experiencia en políticas y programas de vivienda asequible. El proveedor apoyará al Banco y al Gobierno de la República Dominicana brindando servicios de consultoría para analizar las principales causas del déficit habitacional en el país. El tiempo anticipado de la consultoría es de cuatro meses.

#### Antecedentes

- 2.1 Se estima que más del 70% de los dominicanos no tienen acceso a vivienda adecuada<sup>1</sup>. En 2017, el déficit superaba las 800.000 unidades – más del 25% del stock de viviendas existente<sup>2</sup>, convirtiéndose en una de las principales fuentes de desigualdad. La inversión pública en vivienda social es de 0.03% del producto interno bruto (PIB) – significativamente por debajo del promedio de los países de ALC, donde la inversión alcanza entre 1% y 2% del PIB<sup>3</sup>. La falta de producción actual de vivienda y barreras en la demanda, han generado un aumento en el déficit habitacional. Según la Asociación Dominicana de Constructores y Promotores de Vivienda (ACOPROVI), las necesidades de vivienda aumentan anualmente 55 mil unidades<sup>4</sup>.
- 2.2 El déficit habitacional se divide en dos categorías: cualitativo y cuantitativo. El primero está compuesto por unidades habitacionales consideradas ‘recuperables’. Éste se ubicó en 450 mil, concentrando el 56% del déficit total. Las viviendas en esta categoría necesitan ser reparadas o mejoradas en términos materiales y/o en la provisión de servicios básicos. Por otra parte, está el déficit cuantitativo – indicativo del número de nuevas unidades a construir. Dicho déficit alcanzó las 382 mil unidades o 44% del total.
- 2.3 Aunque el déficit actual está en aumento, se han logrado avances importantes en las últimas dos décadas. En términos relativos, el déficit de vivienda disminuyó 40 puntos porcentuales entre 2002 y 2017. Esta caída fue impulsada principalmente por la reducción del déficit de tipo cualitativo. Durante este periodo, este déficit cayó 60%, atribuible principalmente a mejoras en el acceso a agua potable y a la provisión de servicios sanitarios<sup>5</sup>. Sin embargo, durante los últimos 15 años, el déficit cuantitativo aumentó un 30% – de 294 mil a 382 mil unidades. Esto implica que la demanda de vivienda ha venido superando la oferta, impactando los precios de las propiedades, y como consecuencia, excluyendo aún a más hogares – particularmente las de bajos ingreso.
- 2.4 El déficit habitacional afecta principalmente a hogares en situación de pobreza extrema y moderada. Según el Ministerio de Economía, Planificación y Desarrollo (MEPyD) (2018), en este segmento está el 70% del déficit total a nivel nacional. Se distribuye de la siguiente manera: 56% de tipo cuantitativo y 44% de tipo cualitativo. Al analizarlo por niveles de pobreza multidimensional, el déficit cuantitativo afecta particularmente a hogares en pobreza extrema (72.9% déficit cuantitativo comparado con 26.1% cualitativo); mientras que el déficit cualitativo afecta mayormente a hogares en pobreza moderada (36.7% cualitativo comparado con 29.1% cuantitativo). El 99% de los hogares en pobreza extrema

---

<sup>1</sup> Oxfam. (2020). República Dominicana: Estudio de caso de justicia fiscal en ALC.

<sup>2</sup> Ministerio de Economía, Planificación y Desarrollo. (2017). El déficit habitacional en República Dominicana: Niveles, tendencias y componentes 2002 – 2017.

<sup>3</sup> Libertun, N. (2017). ¿Por qué allí? Justificación de los desarrolladores para la construcción de viviendas sociales en la periferia urbana de América Latina.

<sup>4</sup> Instituto Tecnológico de Santo Domingo. (2015). El déficit de vivienda aumenta 55 mil unidades al año.

<sup>5</sup> Ibid.

## Términos de Referencia

presentan necesidades de vivienda, comparado con 66% de los hogares en pobreza moderada. Esto sugiere que los esfuerzos para atender el déficit habitacional deben concentrarse en los hogares de menores ingresos con una combinación de soluciones que aumenten la producción de nueva vivienda y mejoren las condiciones de las viviendas actuales.

- 2.5 Por otra parte, el déficit de viviendas afecta en mayor proporción a personas jóvenes. Dos de cada cinco personas con edades entre 15 y 30 años presentan algún déficit de vivienda. En segundo lugar, el déficit afecta a personas entre 31 y 50 años. En este grupo, una de cada tres personas tiene necesidades de vivienda. En tercer lugar, están las personas que tienen entre 51 y 70 años, donde una de cada cinco no tiene vivienda o presenta deficiencias en su calidad.
- 2.6 Respecto a la distribución geográfica, el déficit prevalece principalmente en áreas urbanas, donde se concentra el 76% del déficit total<sup>6</sup>. Las principales regiones afectadas por la falta de vivienda son el área metropolitana (259,000 mil viviendas o 22% del stock); Valdesia (117 mil viviendas o 34% del stock) y Cibao Norte (102 mil viviendas o 20% del stock). Estas tres regiones agrupan el 58% del déficit nacional. Esto es consistente con los resultados de los censos de población y vivienda realizados en la República Dominicana entre 1920 y 2010, donde se evidencia una tendencia de la población dominicana a localizarse en áreas urbanas. En 2010, tres de cada cuatro dominicanos habitaban en ciudades<sup>7</sup>.
- 2.7 Otro aspecto relacionado al déficit habitacional se refiere a las viviendas construidas en zonas de riesgo. Aunque no se ha cuantificado el número de viviendas vulnerables ante eventos climáticos, el Servicio Geológico Nacional destaca que la falta de planes de ordenamiento territorial y la proliferación de viviendas informales colocan al país en 'estado de vulnerabilidad'<sup>8</sup>. Muchas viviendas en el país están construidas con materiales tales como madera, tabla de palma, yagua, tejamanil, y zinc que aumentan la vulnerabilidad de las viviendas ante fenómenos hidrometeorológicos que se esperan con mayor frecuencia e intensidad como consecuencia del cambio climático<sup>9</sup>. A esto se suma los efectos adversos al medio ambiente que genera el sector inmobiliario. Si bien en República Dominicana no se cuenta con un estimado de las emisiones de gases de efecto invernadero para dicho sector, a nivel de ALC se estima que los edificios producen un 25% de las emisiones de CO<sub>2</sub><sup>10</sup>.
- 2.8 Aunque existen datos actuales sobre la magnitud de las necesidades de vivienda en República Dominicana, tal como se presentó anteriormente, no hay evidencia reciente que explique los principales obstáculos que limitan la producción de vivienda y su acceso por parte de hogares de ingresos bajos. Los diagnósticos se limitan a la caracterización del déficit habitacional. Lo que ha dificultado el diseño de soluciones que atiendan de manera estructural la problemática.

## Objetivos

- 3.1 El objetivo general de esta consultoría es brindar asesoría y apoyo técnico al Banco y al Ministerio de Vivienda, Hábitat y Desarrollo Urbano de la República Dominicana para identificar y analizar las principales causas que explican el creciente déficit habitacional en el país.

<sup>6</sup> Ministerio de Economía, Planificación y Desarrollo. (2018). Evolución del déficit habitacional y sus componentes.

<sup>7</sup> Consejo Nacional para el Cambio Climático y Mecanismo de Desarrollo Limpio de República Dominicana. (2018). 3ra Comunicación Nacional de República Dominicana sobre el Cambio Climático.

<sup>8</sup> Massiel, J. (2019). Edificaciones informales con mayor vulnerabilidad ante terremotos.

<sup>9</sup> Banco Interamericano de Desarrollo. (2012). Amenazas y riesgos naturales.

<sup>10</sup> Evidencia y Lecciones de América Latina (2019). Edificios verdes en América Latina.

## Términos de Referencia

### Alcance de los servicios

El alcance de los servicios de esta consultoría se resume a continuación:

- Recopilación y análisis de la información existente sobre el estado del déficit habitacional;
- Análisis del sector inmobiliario con énfasis en vivienda asequible;
  - a. Por el lado de la oferta, se analizará: las condiciones de la oferta de vivienda; las políticas y programas gubernamentales de vivienda dirigidas a incentivar la oferta; las barreras de entrada del sector privado al mercado de construcción de vivienda (e.g., regulaciones; procesos burocráticos; limitaciones para acceder a productos financieros; ausencia de productos financieros; acceso al suelo; y planificación urbana); y tamaño, capacidad y grado de madurez de los desarrolladores privados.
  - b. Por el lado de la demanda, se analizará: las condiciones actuales del déficit cuantitativo y cualitativo de vivienda, incluyendo consideraciones referentes al número y características de viviendas producidas en los últimos 20 años; las brechas que existen entre los ingresos de la población de clase socioeconómica media y baja y los costos de acceso a vivienda – adquisición y alquiler; las políticas de vivienda dirigidas a la demanda, incluyendo sus aciertos y desafíos; y otras barreras tales como limitaciones para el acceso a productos financieros para hogares de ingresos medios y bajos (e.g., créditos hipotecarios).
- Análisis geográfico de la expansión del desarrollo inmobiliario formal e informal, y la distribución de la infraestructura urbana, incluyendo transporte, educación, salud, y espacios públicos.
- Análisis demográfico en las principales áreas urbanas, incluyendo edad, género, y composición familiar;
- Análisis económico sobre actividad económica, empleos, e ingresos de hogares en las principales áreas urbanas;
- Análisis del marco legal y regulatorio vigente relacionado a vivienda;
- Análisis de oportunidades para vivienda verde asequible.

### Actividades claves

<b><u>Recopilación, revisión y análisis de información sobre el déficit habitacional</u></b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Revisión de escritorio para la recopilación de información sobre el déficit habitacional, incluyendo data en su estado original (e.g., .xlsx, .dta, .shp), notas técnicas, publicaciones, y e informes de fuentes confiables.</li> <li>• Análisis de información sobre el déficit habitacional que expliquen el problema de manera desagregada de acuerdo con características geográficas y demográficas (e.g., género, edades, ingresos).</li> </ul>
<b>Producto:</b> Informe borrador sobre el estado del déficit habitacional

<b><u>Análisis del mercado inmobiliario con énfasis en vivienda económica</u></b>
<p>Recopilación de información y análisis de:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Actividad inmobiliaria en el sector vivienda, incluyendo sus características – ubicación, cantidad, tiempos de construcción, precio de venta, y tipo de vivienda se ha construido en los últimos 20 años – y la tasa de absorción.</li> </ul>

## Términos de Referencia

- Programas gubernamentales diseñados para fomentar la oferta y la demanda de vivienda, ejecutados por organismos nacionales, incluyendo al Ministerio de la Presidencia y el Ministerio de Vivienda, Hábitat y Edificaciones. La información debe contener objetivos, alcance, población beneficiaria, criterios de priorización y elegibilidad, mecanismo de ejecución, asignación presupuestaria, y evaluaciones, en caso de que se hayan desarrollado.
- Procesos y requerimientos para nuevas construcciones, incluyendo los requisitos que deben cumplir los desarrolladores / constructores por disposición del gobierno nacional y los gobiernos locales, indicando el flujo (pasos), costos y tiempos en cada etapa.
- Productos financieros disponibles para el sector inmobiliario, incluyendo créditos para la construcción, créditos hipotecarios, garantías y seguros.
- Precios y disponibilidad de suelo para proyectos inmobiliarios en las principales áreas urbanas.
- Economía del sector constructor para vivienda, incluyendo costos de capital para diferentes categorías de vivienda con énfasis en vivienda económica; indicadores de rentabilidad (e.g., tasa interna de retorno, *cash-on-cash*, valor presente neto); y expectativas de retorno de los desarrolladores / constructores e inversionistas para proyectos de vivienda.
- Capacidad de pago y disposición a pagar de hogares de bajos ingresos para vivienda nueva y vivienda en alquiler.
- Número, características y capacidades de los desarrolladores / constructores.
- Requisitos y procesos para alquilar una vivienda.
- Requerimientos y mecanismos de desalojo de vivienda en alquiler.

Para llevar a cabo el análisis anterior, el proveedor deberá hacer una revisión de escritorio y entrevistar a actores claves del sector privado y sector público:

- **Sector privado:** Banca comercial; agencias inmobiliarias; inversionistas institucionales (e.g., fondos de pensión) y fondos de inversión; desarrolladores; y gremios (e.g., cámara de construcción).
- **Sector público:** Ministerio de Vivienda, Hábitat y Edificaciones; Ministerio de la Presidencia; Ministerio de Economía, Planificación y Desarrollo; Comisión Permanente de Titulación de Terrenos del Estado; Oficina Nacional de Estadística; Ayuntamiento del Distrito Nacional; Ayuntamiento del Municipio Santiago de los Caballeros.

**Producto:** Informe borrador sobre el análisis del mercado inmobiliario de vivienda

### **Análisis geográfico de la expansión del desarrollo inmobiliario formal e informal, y la distribución de la infraestructura urbana, incluyendo transporte, educación, salud, y espacios públicos**

- Levantamiento de datos y preparación de mapas, (en base a Google Earth Engine u otra plataforma similar), con análisis sobre la expansión territorial en las principales áreas urbanas en los últimos 20 años, analizando:
  - Concentración y distribución de vivienda formal e informal;
  - Concentración y distribución de nuevos proyectos de vivienda;
  - La cantidad de viviendas que se han construido en zonas de riesgo, con énfasis en las viviendas informales;
  - Distribución de la principal infraestructura urbana, incluyendo transporte (e.g., estaciones de metro, buses), educación (escuelas), salud (clínicas y hospitales) y espacios públicos, determinando la capacidad de carga y población atendida.

**Producto:** Informe borrador sobre el análisis geográfico de la expansión del desarrollo inmobiliario y la distribución de la infraestructura urbana

### **Análisis económico y demográfico**

- Recopilación de información y análisis de:

## Términos de Referencia

<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Actividad económica en las principales áreas urbana, incluyendo empleo e ingresos de los hogares desagregado por características demográficas.</li> <li>○ Composición demográfica en las principales áreas urbanas, incluyendo edad, género, unidad familiar.</li> </ul>
<b>Producto:</b> Informe borrador sobre el análisis económico y demográfico en principales áreas urbanas

<b><u>Análisis del marco legal y regulatorio vigente relacionado a vivienda</u></b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Recopilación de leyes vigentes y aquellas en proceso de aprobación en el Congreso relacionadas al sector de vivienda, planificación urbana y construcción.</li> <li>• Analizar el marco legal y regulatorio, identificando los incentivos o desincentivos que generan las leyes en la producción y acceso a la vivienda – tanto para vivienda nueva como vivienda en alquiler.</li> </ul>
<b>Producto:</b> Informe borrador sobre el análisis legal

<b><u>Análisis de oportunidades de vivienda verde</u></b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Evaluar oportunidades para impulsar la vivienda verde asequible en Republica Dominicana, examinando necesidades basadas en adaptación climática y oportunidades para aumentar la eficiencia energética y en el consumo de agua.</li> <li>• Llevar a cabo análisis costo-beneficio para proyectos de vivienda verde asequible utilizando vivienda verde tradicional como “<i>business-as-usual</i>”</li> </ul>
<b>Producto:</b> Informe borrador sobre oportunidades de vivienda verde asequible

### Resultados y productos esperados

Entregable	Contenido	Revisión
<b>Producto 1</b>	Plan de trabajo que especifique objetivos, metodología, actividades, cronograma del proyecto, y presentación del equipo de trabajo.	BID en coordinación con el Instituto Nacional de la Vivienda / Ministerio de Vivienda, Hábitat y Edificaciones
<b>Producto 2</b>	Informe borrador sobre el estado del déficit habitacional	BID en coordinación con el Instituto Nacional de la Vivienda / Ministerio de Vivienda, Hábitat y Edificaciones
<b>Producto 3</b>	Informe borrador sobre el análisis del mercado inmobiliario de vivienda	BID en coordinación con el Instituto Nacional de la Vivienda / Ministerio de Vivienda, Hábitat y Edificaciones
<b>Producto 4</b>	Informe borrador sobre el análisis geográfico de la expansión del desarrollo inmobiliario y la distribución de la infraestructura urbana	BID en coordinación con el Instituto Nacional de la Vivienda / Ministerio de Vivienda, Hábitat y Edificaciones
<b>Producto 5</b>	Informe borrador sobre el análisis económico y demográfico en principales áreas urbanas	BID en coordinación con el Instituto Nacional de la Vivienda / Ministerio de Vivienda, Hábitat y Edificaciones

## Términos de Referencia

<b>Producto 6</b>	Informe borrador sobre el análisis legal	BID en coordinación con el Instituto Nacional de la Vivienda / Ministerio de Vivienda, Hábitat y Edificaciones
<b>Producto 7</b>	Informe borrador sobre oportunidades de vivienda verde asequible	BID en coordinación con el Instituto Nacional de la Vivienda / Ministerio de Vivienda, Hábitat y Edificaciones
<b>Producto 8</b>	Informe final: Diagnostico actualizado sobre el sector de vivienda en República Dominicana	BID en coordinación con el Instituto Nacional de la Vivienda / Ministerio de Vivienda, Hábitat y Edificaciones

### Calendario de la consultoría y cronograma de pagos

Entregable	Producto	Plazo de entrega	Pagos
<b>1</b>	<b>Producto 1</b>	A los cinco (5) días calendario de suscrito el contrato.	20%
<b>2</b>	<b>Producto 2 y 3</b>	A los treinta y cinco (35) días calendario de aprobado el primer entregable.	30%
<b>3</b>	<b>Producto 4 y 5</b>	A los treinta y cinco (35) días calendario de aprobado el segundo entregable.	20%
<b>4</b>	<b>Producto 5, 6 y 7</b>	A los veintiún (21) días calendario de aprobado el tercer entregable.	20%
<b>5</b>	<b>Producto 8</b>	A los catorce (14) días calendario de aprobado el cuarto entregable.	10%

### Requisitos de los informes

- Las presentaciones e informes deben ser entregadas en formato PowerPoint (editables) y PDF;
- Los informes deberán ser entregados en formato Word (editable) y PDF.
- Todas las referencias consultadas deben ser entregadas en un repositorio de información. Esto incluye data en su versión original.
- Todos los entregables deben ser redactados en español.

### Criterios de aceptación

- Los productos deberán ser entregados cumpliendo los plazos de entregas y con el formato acordado.
- Los productos deberán ser entregados al equipo del BID, quien analizará y evaluará la calidad de los productos. El equipo del BID determinará la aceptación de los productos tomando en cuenta los criterios y expectativas acordados.

### Supervisión

- La firma consultora seleccionada deberá reportar al jefe de equipo del proyecto, Luis Schloeter, Especialista de la División de Vivienda y Desarrollo Urbano del BID (CSD/HUD). El equipo técnico del BID revisará los entregables, realizará comentarios y dará la conformidad de estos.



## **Términos de Referencia**

- Se realizarán reuniones de coordinación periódicas entre la firma consultora y el equipo del BID. La frecuencia de las reuniones se acordará con el jefe de equipo en la reunión de arranque del proyecto.

### **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 por contratar 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.

### **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 con los cronogramas establecidos, para fines de cancelación del respectivo servicio.
- 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.
- 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.
- El pago de los servicios del equipo consultor será previa aprobación y conformidad de los productos entregados y revisados por parte del BID.
- El equipo consultor deberá guardar reserva de toda información a que tenga acceso, en virtud de los servicios que prestará.

### **Calificaciones de la firma consultora**

La firma o consorcio deben cumplir las siguientes calificaciones:

- Mínimo de 5 años de experiencia en proyectos de vivienda, desarrollo urbano, y análisis inmobiliario.
- Mínimo de 5 años de experiencia en proyectos en América Latina y el Caribe, con preferencia en República Dominicana.
- Equipo multidisciplinario con los siguientes perfiles: Jefe de Proyecto (profesional en economía con maestría en algún campo vinculado a desarrollo urbano); Profesional con grado en economía, administración, estadística o carreras afines con conocimiento avanzado y experiencia en manejo y manipulación de bases de datos (e.g., Python, R, Excel); Profesional en arquitectura o ingeniería civil con especialización en vivienda sostenible; Profesional con grado en planificación urbana, geografía, economía o carreras afines con conocimiento avanzado y experiencia en sistemas de información geográficos.

## HRD Términos de Referencia Consultorías PEC

### Plan de Comunicaciones

#### Contexto de la búsqueda:

- 1.1 El Banco Interamericano de Desarrollo (BID o Banco) está buscando a un consultor individual especializado en comunicación que apoye las actividades de diseminación de los productos desarrollados bajo esta Cooperación Técnica. El tiempo anticipado de la consultoría es de doce meses.
- 1.2 Se estima que más del 70% de los dominicanos no tienen acceso a vivienda adecuada<sup>1</sup>. En 2017, el déficit superaba las 800.000 unidades – más del 25% del stock de viviendas existente<sup>2</sup>, convirtiéndose en una de las principales fuentes de desigualdad. La inversión pública en vivienda social es de 0.03% del producto interno bruto (PIB) – significativamente por debajo del promedio de los países de ALC, donde la inversión alcanza entre 1% y 2% del PIB<sup>3</sup>. La falta de producción actual de vivienda y barreras en la demanda, han generado un aumento en el déficit habitacional. Según la Asociación Dominicana de Constructores y Promotores de Vivienda (ACOPROVI), las necesidades de vivienda aumentan anualmente 55 mil unidades<sup>4</sup>.
- 1.3 El déficit habitacional se divide en dos categorías: cualitativo y cuantitativo. El primero está compuesto por unidades habitacionales consideradas ‘recuperables’. Éste se ubicó en 450 mil, concentrando el 56% del déficit total. Las viviendas en esta categoría necesitan ser reparadas o mejoradas en términos materiales y/o en la provisión de servicios básicos. Por otra parte, está el déficit cuantitativo – indicativo del número de nuevas unidades a construir. Dicho déficit alcanzó las 382 mil unidades o 44% del total.
- 1.4 Aunque el déficit actual está en aumento, se han logrado avances importantes en las últimas dos décadas. En términos relativos, el déficit de vivienda disminuyó 40 puntos porcentuales entre 2002 y 2017. Esta caída fue impulsada principalmente por la reducción del déficit de tipo cualitativo. Durante este periodo, este déficit cayó 60%, atribuible principalmente a mejoras en el acceso a agua potable y a la provisión de servicios sanitarios<sup>5</sup>. Sin embargo, durante los últimos 15 años, el déficit cuantitativo aumentó un 30% – de 294 mil a 382 mil unidades. Esto implica que la demanda de vivienda ha venido superando la oferta, impactando los precios de las propiedades, y como consecuencia, excluyendo aún a más hogares – particularmente las de bajos ingreso.
- 1.5 El déficit habitacional afecta principalmente a hogares en situación de pobreza extrema y moderada. Según el Ministerio de Economía, Planificación y Desarrollo (MEPyD) (2018), en este segmento está el 70% del déficit total a nivel nacional. Se distribuye de la siguiente manera: 56% de tipo cuantitativo y 44% de tipo cualitativo. Al analizarlo por niveles de pobreza multidimensional, el déficit cuantitativo afecta particularmente a hogares en pobreza extrema (72.9% déficit cuantitativo comparado con 26.1% cualitativo); mientras que el déficit cualitativo afecta mayormente a hogares en pobreza moderada (36.7% cualitativo comparado con 29.1% cuantitativo). El 99% de los hogares en pobreza extrema presentan necesidades de vivienda, comparado con 66% de los hogares en pobreza moderada. Esto sugiere que los esfuerzos para atender el déficit habitacional deben concentrarse en los hogares de

---

<sup>1</sup> Oxfam. (2020). República Dominicana: Estudio de caso de justicia fiscal en ALC.

<sup>2</sup> Ministerio de Economía, Planificación y Desarrollo. (2017). El déficit habitacional en República Dominicana: Niveles, tendencias y componentes 2002 – 2017.

<sup>3</sup> Libertun, N. (2017). ¿Por qué allí? Justificación de los desarrolladores para la construcción de viviendas sociales en la periferia urbana de América Latina.

<sup>4</sup> Instituto Tecnológico de Santo Domingo. (2015). El déficit de vivienda aumenta 55 mil unidades al año.

<sup>5</sup> Ibid.

## HRD Términos de Referencia Consultorías PEC

menores ingresos con una combinación de soluciones que aumenten la producción de nueva vivienda y mejoren las condiciones de las viviendas actuales.

- 1.6 Por otra parte, el déficit de viviendas afecta en mayor proporción a personas jóvenes. Dos de cada cinco personas con edades entre 15 y 30 años presentan algún déficit de vivienda. En segundo lugar, el déficit afecta a personas entre 31 y 50 años. En este grupo, una de cada tres personas tiene necesidades de vivienda. En tercer lugar, están las personas que tienen entre 51 y 70 años, donde una de cada cinco no tiene vivienda o presenta deficiencias en su calidad.
- 1.7 Respecto a la distribución geográfica, el déficit prevalece principalmente en áreas urbanas, donde se concentra el 76% del déficit total<sup>6</sup>. Las principales regiones afectadas por la falta de vivienda son el área metropolitana (259,000 mil viviendas o 22% del stock); Valdesia (117 mil viviendas o 34% del stock) y Cibao Norte (102 mil viviendas o 20% del stock). Estas tres regiones agrupan el 58% del déficit nacional. Esto es consistente con los resultados de los censos de población y vivienda realizados en la República Dominicana entre 1920 y 2010, donde se evidencia una tendencia de la población dominicana a localizarse en áreas urbanas. En 2010, tres de cada cuatro dominicanos habitaban en ciudades<sup>7</sup>.
- 1.8 Otro aspecto relacionado al déficit habitacional se refiere a las viviendas construidas en zonas de riesgo. Aunque no se ha cuantificado el número de viviendas vulnerables ante eventos climáticos, el Servicio Geológico Nacional destaca que la falta de planes de ordenamiento territorial y la proliferación de viviendas informales colocan al país en 'estado de vulnerabilidad'<sup>8</sup>. Muchas viviendas en el país están construidas con materiales tales como madera, tabla de palma, yagua, tejamanil, y zinc que aumentan la vulnerabilidad de las viviendas ante fenómenos hidrometeorológicos que se esperan con mayor frecuencia e intensidad como consecuencia del cambio climático<sup>9</sup>. A esto se suma los efectos adversos al medio ambiente que genera el sector inmobiliario. Si bien en República Dominicana no se cuenta con un estimado de las emisiones de gases de efecto invernadero para dicho sector, a nivel de ALC se estima que los edificios producen un 25% de las emisiones de CO<sub>2</sub><sup>10</sup>.
- 1.9 Aunque existen datos actuales sobre la magnitud de las necesidades de vivienda en República Dominicana, tal como se presentó anteriormente, no hay evidencia reciente que explique los principales obstáculos que limitan la producción de vivienda y su acceso por parte de hogares de ingresos bajos. Los diagnósticos se limitan a la caracterización del déficit habitacional. Lo que ha dificultado el diseño de soluciones que atiendan de manera estructural la problemática.

### **La misión del equipo:**

- 1.10 Con más de medio siglo de experiencia en apoyar el desarrollo urbano en la región, el BID tiene la misión y la experiencia para fomentar soluciones que permitan abordar los desafíos urbanos que enfrenta América Latina y el Caribe. La División de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD) apoya a los gobiernos centrales y subnacionales para mejorar los servicios urbanos, la planificación urbana, la revitalización urbana y la provisión de vivienda para las poblaciones de bajos ingresos. El diálogo de

<sup>6</sup> Ministerio de Economía, Planificación y Desarrollo. (2018). Evolución del déficit habitacional y sus componentes.

<sup>7</sup> Consejo Nacional para el Cambio Climático y Mecanismo de Desarrollo Limpio de República Dominicana. (2018). 3ra Comunicación Nacional de República Dominicana sobre el Cambio Climático.

<sup>8</sup> Massiel, J. (2019). Edificaciones informales con mayor vulnerabilidad ante terremotos.

<sup>9</sup> Banco Interamericano de Desarrollo. (2012). Amenazas y riesgos naturales.

<sup>10</sup> Evidencia y Lecciones de América Latina (2019). Edificios verdes en América Latina.

## HRD Términos de Referencia Consultorías PEC

políticas y la investigación transversal sobre temas urbanos, especialmente sobre la sostenibilidad ambiental urbana, también son fundamentales para el mandato de HUD, tal como se describe en el Marco Sectorial de Desarrollo Urbano y Vivienda del BID.

### Objetivos de la consultoría:

- 1.11 El objetivo de esta consultoría apoyar el diseño de productos de comunicación que permitan dar a conocer los entregables desarrollados a través de esta Cooperación Técnica (CT), incluyendo el Plan Estratégico de Vivienda.

### Lo que harás:

- **Revisión de la información referente a la CT y las respectivas actividades y productos.** La consultoría empezará por conocer los objetivos, actividades y productos asociados a esta CT.
- **Realizar un mapeo de actores.** Desarrollar un mapa de los creadores de opinión y periodistas más influyentes respecto al tema de vivienda en República Dominicana. Este ejercicio de mapeo es esencial para obtener un cuadro completo de quienes son los principales actores que contribuyen con la formación de la opinión pública sobre las políticas y programas de vivienda. Deberá incluir individuos en medios de comunicación, académicos, “think tanks”, empresarios y políticos. El ejercicio de mapeo deberá identificar quiénes son los líderes de opinión más prominentes (canales de televisión, estaciones de radio, periódicos y redes sociales, en general) y cómo cubren las noticias sobre aspecto de este sector. El mapeo debe incluir una lista con información de contacto con quienes se compartirá cualquier información relevante desarrollada a través de esta CT.
- **Diseño e implementación de la estrategia comunicacional.** Preparar y ejecutar una estrategia comunicacional para diseminar las principales actividades y productos de esta CT, buscando aumentar el conocimiento de los principales actores sobre los resultados alcanzados. Esto deberá incluir apoyo para el diseño de material de soporte (e.g., notas de prensa, material audiovisual) para difundir los productos a través de medios tradicionales y no tradicionales (e.g. redes sociales). En tal sentido, la consultoría deberá también identificar los canales que se usarán para difundir los productos.

### Productos y cronograma de pagos:

Entregable	Contenido	Entrega	Plan de pago	Revisión
<b>Producto 1</b>	Plan de trabajo que especifique objetivos, metodología, actividades, y cronograma de trabajo.	A los cinco (5) días calendario de suscrito el contrato.	20% del contrato	BID en coordinación con el Instituto Nacional de la Vivienda / Ministerio de Vivienda, Hábitat y Edificaciones
<b>Producto 2</b>	Mapeo de actores con información de contacto	A los veintiún (21) días calendario de aprobado el primer entregable.	20% del contrato	BID en coordinación con Ministerio de Vivienda, Hábitat y Edificaciones

## HRD Términos de Referencia Consultorías PEC

<b>Producto 3</b>	Estrategia comunicacional	A los sesenta (60) días calendario de aprobado el segundo entregable.	20% del contrato	BID en coordinación con el Instituto Nacional de la Vivienda / Ministerio de Vivienda, Hábitat y Edificaciones
<b>Producto 4</b>	Informe de resultados sobre los avances en la implementación de la estrategia comunicacional	A los sesenta (60) días calendario de aprobado el tercer entregable.	10% del contrato	BID en coordinación con Ministerio de Vivienda, Hábitat y Edificaciones
<b>Producto 5</b>	Informe de resultados sobre los avances en la implementación de la estrategia comunicacional	A los sesenta (60) días calendario de aprobado el cuarto entregable.	10% del contrato	BID en coordinación con el Instituto Nacional de la Vivienda / Ministerio de Vivienda, Hábitat y Edificaciones
<b>Producto 6</b>	Informe de resultados sobre los avances en la implementación de la estrategia comunicacional	A los sesenta (60) días calendario de aprobado el quinto entregable.	10% del contrato	BID en coordinación con Ministerio de Vivienda, Hábitat y Edificaciones
<b>Producto 7</b>	Informe de resultados sobre los avances en la implementación de la estrategia comunicacional	A los sesenta (60) días calendario de aprobado el sexto entregable.	10% del contrato	BID en coordinación con el Instituto Nacional de la Vivienda / Ministerio de Vivienda, Hábitat y Edificaciones

### Lo que necesitarás:

- **Educación:** Licenciatura en comunicación social, o comunicación corporativa. Maestría en ciencias de la comunicación y/o carreras afines.
- **Experiencia:** Mínimo de cinco años de experiencia profesional relevante, o la combinación equivalente de educación y experiencia, preferentemente con énfasis en relaciones con los medios, sociedad civil y comunicación digital.
- **Habilidades:** Capacidad para transmitir información compleja de forma concisa y atractiva a través de los diferentes formatos y herramientas de comunicación. Excelentes relaciones con los medios escritos, radiales y televisivos en República Dominicana. Capacidad para trabajar bajo presión y cumplir con fechas de entrega. Amplio conocimiento en redes sociales.
- **Idiomas:** Español

### Resumen de la oportunidad:

- **Tipo de contrato y modalidad:** PEC nacional

## HRD Términos de Referencia Consultorías PEC

- **Duración del contrato:** 12 meses
- **Ubicación:** República Dominicana
- **Fecha de inicio:** 1 de febrero de 2022
- **Persona responsable:** Luis Schloeter, Especialista en Vivienda y Desarrollo Urbano (luisgs@iadb.org)
- **Requisitos:** Debe ser ciudadano/a de uno de los [48 países miembros del BID](#) y no tener familiares que trabajen actualmente en el Grupo BID – hasta el cuarto grado de consanguinidad y segundo grado de afinidad, incluido el cónyuge.

### **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

### Plan Estratégico de Vivienda

#### Introducción

- 1.1 El Banco Interamericano de Desarrollo (BID o Banco) está buscando a un proveedor especializado en vivienda y desarrollo urbano con experiencia en políticas y programas de vivienda asequible. El proveedor apoyará al Banco y al Gobierno de la República Dominicana brindando servicios de consultoría para formular un plan estratégico nacional de vivienda. El tiempo anticipado de la consultoría es de cuatro meses.

#### Antecedentes

- 2.1 Se estima que más del 70% de los dominicanos no tienen acceso a vivienda adecuada<sup>1</sup>. En 2017, el déficit superaba las 800.000 unidades – más del 25% del stock de viviendas existente<sup>2</sup>, convirtiéndose en una de las principales fuentes de desigualdad. La inversión pública en vivienda social es de 0.03% del producto interno bruto (PIB) – significativamente por debajo del promedio de los países de ALC, donde la inversión alcanza entre 1% y 2% del PIB<sup>3</sup>. La falta de producción actual de vivienda y barreras en la demanda, han generado un aumento en el déficit habitacional. Según la Asociación Dominicana de Constructores y Promotores de Vivienda (ACOPROVI), las necesidades de vivienda aumentan anualmente 55 mil unidades<sup>4</sup>.
- 2.2 El déficit habitacional se divide en dos categorías: cualitativo y cuantitativo. El primero está compuesto por unidades habitacionales consideradas ‘recuperables’. Éste se ubicó en 450 mil, concentrando el 56% del déficit total. Las viviendas en esta categoría necesitan ser reparadas o mejoradas en términos materiales y/o en la provisión de servicios básicos. Por otra parte, está el déficit cuantitativo – indicativo del número de nuevas unidades a construir. Dicho déficit alcanzó las 382 mil unidades o 44% del total.
- 2.3 Aunque el déficit actual está en aumento, se han logrado avances importantes en las últimas dos décadas. En términos relativos, el déficit de vivienda disminuyó 40 puntos porcentuales entre 2002 y 2017. Esta caída fue impulsada principalmente por la reducción del déficit de tipo cualitativo. Durante este periodo, este déficit cayó 60%, atribuible principalmente a mejoras en el acceso a agua potable y a la provisión de servicios sanitarios<sup>5</sup>. Sin embargo, durante los últimos 15 años, el déficit cuantitativo aumentó un 30% – de 294 mil a 382 mil unidades. Esto implica que la demanda de vivienda ha venido superando la oferta, impactando los precios de las propiedades, y como consecuencia, excluyendo aún a más hogares – particularmente las de bajos ingreso.
- 2.4 El déficit habitacional afecta principalmente a hogares en situación de pobreza extrema y moderada. Según el Ministerio de Economía, Planificación y Desarrollo (MEPyD) (2018), en este segmento está el 70% del déficit total a nivel nacional. Se distribuye de la siguiente manera: 56% de tipo cuantitativo y 44% de tipo cualitativo. Al analizarlo por niveles de pobreza multidimensional, el déficit cuantitativo afecta particularmente a hogares en pobreza extrema (72.9% déficit cuantitativo comparado con 26.1% cualitativo); mientras que el déficit cualitativo afecta mayormente a hogares en pobreza moderada (36.7% cualitativo comparado con 29.1% cuantitativo). El 99% de los hogares en pobreza extrema

<sup>1</sup> Oxfam. (2020). República Dominicana: Estudio de caso de justicia fiscal en ALC.

<sup>2</sup> Ministerio de Economía, Planificación y Desarrollo. (2017). El déficit habitacional en República Dominicana: Niveles, tendencias y componentes 2002 – 2017.

<sup>3</sup> Libertun, N. (2017). ¿Por qué allí? Justificación de los desarrolladores para la construcción de viviendas sociales en la periferia urbana de América Latina.

<sup>4</sup> Instituto Tecnológico de Santo Domingo. (2015). El déficit de vivienda aumenta 55 mil unidades al año.

<sup>5</sup> Ibid.



## Términos de Referencia

presentan necesidades de vivienda, comparado con 66% de los hogares en pobreza moderada. Esto sugiere que los esfuerzos para atender el déficit habitacional deben concentrarse en los hogares de menores ingresos con una combinación de soluciones que aumenten la producción de nueva vivienda y mejoren las condiciones de las viviendas actuales.

- 2.5 Por otra parte, el déficit de viviendas afecta en mayor proporción a personas jóvenes. Dos de cada cinco personas con edades entre 15 y 30 años presentan algún déficit de vivienda. En segundo lugar, el déficit afecta a personas entre 31 y 50 años. En este grupo, una de cada tres personas tiene necesidades de vivienda. En tercer lugar, están las personas que tienen entre 51 y 70 años, donde una de cada cinco no tiene vivienda o presenta deficiencias en su calidad.
- 2.6 Respecto a la distribución geográfica, el déficit prevalece principalmente en áreas urbanas, donde se concentra el 76% del déficit total<sup>6</sup>. Las principales regiones afectadas por la falta de vivienda son el área metropolitana (259,000 mil viviendas o 22% del stock); Valdesia (117 mil viviendas o 34% del stock) y Cibao Norte (102 mil viviendas o 20% del stock). Estas tres regiones agrupan el 58% del déficit nacional. Esto es consistente con los resultados de los censos de población y vivienda realizados en la República Dominicana entre 1920 y 2010, donde se evidencia una tendencia de la población dominicana a localizarse en áreas urbanas. En 2010, tres de cada cuatro dominicanos habitaban en ciudades<sup>7</sup>.
- 2.7 Otro aspecto relacionado al déficit habitacional se refiere a las viviendas construidas en zonas de riesgo. Aunque no se ha cuantificado el número de viviendas vulnerables ante eventos climáticos, el Servicio Geológico Nacional destaca que la falta de planes de ordenamiento territorial y la proliferación de viviendas informales colocan al país en 'estado de vulnerabilidad'<sup>8</sup>. Muchas viviendas en el país están construidas con materiales tales como madera, tabla de palma, yagua, tejamanil, y zinc que aumentan la vulnerabilidad de las viviendas ante fenómenos hidrometeorológicos que se esperan con mayor frecuencia e intensidad como consecuencia del cambio climático<sup>9</sup>. A esto se suma los efectos adversos al medio ambiente que genera el sector inmobiliario. Si bien en República Dominicana no se cuenta con un estimado de las emisiones de gases de efecto invernadero para dicho sector, a nivel de ALC se estima que los edificios producen un 25% de las emisiones de CO<sub>2</sub><sup>10</sup>.
- 2.8 Aunque existen datos actuales sobre la magnitud de las necesidades de vivienda en República Dominicana, tal como se presentó anteriormente, no hay evidencia reciente que explique los principales obstáculos que limitan la producción de vivienda y su acceso por parte de hogares de ingresos bajos. Los diagnósticos se limitan a la caracterización del déficit habitacional. Lo que ha dificultado el diseño de soluciones que atiendan de manera estructural la problemática.

### Objetivos

- 3.1 El objetivo general de esta consultoría es brindar asesoría y apoyo técnico al Banco y al Ministerio de Vivienda, Hábitat y Desarrollo Urbano de la República Dominicana para desarrollar un plan estratégico nacional de vivienda que establezca las líneas de acción para atender el déficit habitacional.

---

<sup>6</sup> Ministerio de Economía, Planificación y Desarrollo. (2018). Evolución del déficit habitacional y sus componentes.

<sup>7</sup> Consejo Nacional para el Cambio Climático y Mecanismo de Desarrollo Limpio de República Dominicana. (2018). 3ra Comunicación Nacional de República Dominicana sobre el Cambio Climático.

<sup>8</sup> Massiel, J. (2019). Edificaciones informales con mayor vulnerabilidad ante terremotos.

<sup>9</sup> Banco Interamericano de Desarrollo. (2012). Amenazas y riesgos naturales.

<sup>10</sup> Evidencia y Lecciones de América Latina (2019). Edificios verdes en América Latina.

## Términos de Referencia

### Alcance de los servicios

El alcance de los servicios de esta consultoría se resume a continuación:

- Revisión de la actualización del diagnóstico sobre el sector vivienda desarrollado por el BID, y cualquier otra información existente sobre el déficit habitacional en el país.
- Formulación del marco estratégico de vivienda con recomendaciones de políticas y programas.
- Socialización de la estrategia de vivienda con actores claves.
- Diseminación del plan estratégico de vivienda.

### Actividades claves

#### **Formulación del Plan Estratégico de Vivienda**

- Revisión de la información sobre el déficit habitacional en la República Dominicana.
- Identificación de los principales obstáculos en la producción y en el acceso de vivienda y proponer líneas de acción para atender la problemática de manera estructural. Dichas líneas de acción podrían contemplar aspectos tales como: la planificación de vivienda en sitios apropiados (e.g., cercanía a infraestructura urbana); la construcción de vivienda más rápida y a escala; creación de nuevos mercados y productos financieros para la promoción de la vivienda; el desarrollo de viviendas resilientes y eficientes; y la diversificación del mercado constructor, y mecanismos para aumentar su producción e innovación; y la promoción de la vivienda verde.
- Para cada línea estratégica, proponer políticas y programas específicos que contribuyan a solucionar el déficit habitacional de manera sostenible. Esto podría incluir reformas legislativas e institucionales; programas para mejorar el levantamiento de datos sobre el sector (e.g., registro nacional de tierra); propuesta de vivienda en alquiler o la reconversión de activos públicos en desuso para vivienda asequible; fortalecimiento del sistema nacional de planificación territorial y urbano; sistema nacional de certificación de vivienda verde; y programa nacional de títulos de propiedad de viviendas. Las propuestas deben indicar su objetivo y alcance; organismo ejecutor y mecanismo de ejecución; plazo para su desarrollo y puesta en marcha; hoja de ruta para el desarrollo e implementación; y presupuesto indicativo. Las propuestas deben estar acompañadas por estudios de casos internacionales.

**Producto:** Propuesta borrador del Plan Estratégico de Vivienda

#### **Socialización del Plan Estratégico de Vivienda**

- Diseñar y ejecutar un plan de consultas públicas para validar el plan estratégico de vivienda. El plan de consultas deberá contemplar al menos cinco talleres con los principales actores claves públicos y privados, tales como Ministerio de Vivienda, Hábitat y Edificaciones (MIVHED); Ministerio de la Presidencia; Ministerio de Economía, Planificación y Desarrollo; Comisión Permanente de Titulación de Terrenos del Estado; Ayuntamiento del Distrito Nacional; Ayuntamiento del Municipio Santiago de los Caballeros; inversionistas institucionales (e.g., fondos de pensión) y fondos de inversión; desarrolladores; y gremios (e.g., cámara de construcción). El proveedor deberá preparar cuestionarios que orienten la discusión sobre los principales aspectos incluidos en el plan estratégico de vivienda.
- El proveedor deberá crear y monitorear una cuenta de correo electrónico donde se podrán recibir comentarios y observaciones al plan de vivienda por parte de la sociedad civil y otros actores gubernamentales en un plazo acordado con el BID y el Ministerio de Vivienda, Hábitat y Edificaciones.

**Producto:** Informe borrador sobre las consultas del Plan Estratégico de Vivienda

## Términos de Referencia

### Finalización del Plan Estratégico de Vivienda

- En coordinación con el BID y el MIVHED, formular la versión final del Plan Estratégico de Vivienda tomando en cuenta los comentarios recibidos durante las consultas públicas.
- Co-organizar con apoyo del Banco un evento para la presentación y adopción final del Plan Estratégico de Vivienda por parte del Gobierno de Republica Dominicana. Las responsabilidades de la firma se limitarán a identificar actores claves a invitar y preparar notas técnicas que se diseminarán, incluyendo una presentación del Plan en PowerPoint y un resumen ejecutivo del Plan.

**Producto:** Versión final del Plan Estratégico de Vivienda e informe sobre evento para la presentación del plan estratégico de vivienda, incluyendo presentación y resumen ejecutivo.

### Resultados y productos esperados

Entregable	Contenido	Revisión
<b>Producto 1</b>	Plan de trabajo que especifique objetivos, metodología, actividades, cronograma del proyecto, y presentación del equipo de trabajo.	BID en coordinación con el Instituto Nacional de la Vivienda / Ministerio de Vivienda, Hábitat y Edificaciones
<b>Producto 2</b>	Propuesta borrador del Plan Estratégico de Vivienda	BID en coordinación con el Instituto Nacional de la Vivienda / Ministerio de Vivienda, Hábitat y Edificaciones
<b>Producto 3</b>	Informe borrador sobre las consultas del Plan Estratégico de Vivienda	BID en coordinación con el Instituto Nacional de la Vivienda / Ministerio de Vivienda, Hábitat y Edificaciones
<b>Producto 4</b>	Versión final del Plan Estratégico de Vivienda e informe sobre evento para la presentación del plan estratégico de vivienda	BID en coordinación con el Instituto Nacional de la Vivienda / Ministerio de Vivienda, Hábitat y Edificaciones

### Calendario de la consultoría y cronograma de pagos

Entregable	Producto	Plazo de entrega	Pagos
<b>1</b>	<b>Producto 1</b>	A los cinco (5) días calendario de suscrito el contrato.	20%
<b>2</b>	<b>Producto 2</b>	A los treinta y cinco (35) días calendario de aprobado el primer entregable.	30%
<b>3</b>	<b>Producto 3</b>	A los treinta y cinco (35) días calendario de aprobado el segundo entregable.	30%
<b>4</b>	<b>Producto 4</b>	A los veintiún (21) días calendario de aprobado el tercer entregable.	20%

### Requisitos de los informes

## **Términos de Referencia**

- Las presentaciones e informes deben ser entregadas en formato PowerPoint (editables) y PDF;
- Los informes deberán ser entregados en formato Word (editable) y PDF.
- Todas las referencias consultadas deben ser entregadas en un repositorio de información. Esto incluye data en su versión original.
- Todos los entregables deben ser redactados en español.

### **Criterios de aceptación**

- Los productos deberán ser entregados cumpliendo los plazos de entregas y con el formato acordado.
- Los productos deberán ser entregados al equipo del BID, quien analizará y evaluará la calidad de los productos. El equipo del BID determinará la aceptación de los productos tomando en cuenta los criterios y expectativas acordados.

### **Supervisión**

- La firma consultora seleccionada deberá reportar al jefe de equipo del proyecto, Luis Schloeter, Especialista de la División de Vivienda y Desarrollo Urbano del BID (CSD/HUD). El equipo técnico del BID revisará los entregables, realizará comentarios y dará la conformidad de estos.
- Se realizarán reuniones de coordinación periódicas entre la firma consultora y el equipo del BID. La frecuencia de las reuniones se acordará con el jefe de equipo en la reunión de arranque del proyecto.

### **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 por contratar 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.

### **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 con los cronogramas establecidos, para fines de cancelación del respectivo servicio.
- 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.
- 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.
- El pago de los servicios del equipo consultor será previa aprobación y conformidad de los productos entregados y revisados por parte del BID.
- El equipo consultor deberá guardar reserva de toda información a que tenga acceso, en virtud de los servicios que prestará.

## **Términos de Referencia**

### **Calificaciones de la firma consultora**

La firma o consorcio deben cumplir las siguientes calificaciones:

- Mínimo de 5 años de experiencia en proyectos de vivienda, desarrollo urbano, y análisis inmobiliario.
- Mínimo de 5 años de experiencia en proyectos en América Latina y el Caribe, con preferencia en República Dominicana.
- Equipo multidisciplinario con los siguientes perfiles: Jefe de Proyecto (profesional en economía con maestría en algún campo vinculado a desarrollo urbano); Profesional en comunicación social con experiencia en la aplicación de metodologías participativa y campañas de diseminación de productos; Profesional en arquitectura o ingeniería civil con especialización en vivienda sostenible; Profesional con grado en planificación urbana, geografía, economía o carreras afines.