

Documento de Cooperación Técnica

I. Información Básica de la CT

▪ País/Región:	REPUBLICA DOMINICANA
▪ Nombre de la CT:	Apoyo Técnico para la Reforma Integral del Sector Vivienda y Urbanismo en República Dominicana
▪ Número de CT:	DR-T1215
▪ Jefe de Equipo/Miembros:	Schloeter Soto, Luis Guillermo (CSD/HUD) Líder del Equipo; Lopez-Lamia, Alejandro J. (CSD/HUD) Jefe Alternativo del Equipo de Proyecto; Avila, Francy Dianela (CSD/HUD); Barragan Crespo, Enrique Ignacio (LEG/SGO); Castillo Arias, Awilda Margarita (CID/CDR); Chevalier, Ophelie (CSD/HUD); Encarnacion Encarnacion, Yonaida M. (CID/CDR); Garcia Rodriguez, Yocauris Del Carmen (CID/CDR); Garza Cortina, Miriam (VPC/FMP); Guzman Osorio, Jessica (CSD/HUD); Jacquet, Bruno (CSD/RND); Kirkagacli, Romina Emanuela (VPC/FMP); Lefevre, Benoit Jean Marie (CSD/CCS); Marmolejos, Jenniffer Elena (CID/CDR); Nolasco, Elizabeth (CID/CDR); Roque Burgos, Jan Carlo (CID/CDR); Salabie, Denise Ann (VPC/FMP)
▪ Taxonomía:	Apoyo al Cliente
▪ Operación a la que la CT apoyará:	No aplica
▪ Fecha de Autorización del Abstracto de CT:	5 May 2021
▪ Beneficiario:	Instituto Nacional de la Vivienda (INVI)
▪ Agencia Ejecutora y nombre de contacto:	Inter-American Development Bank
▪ Donantes que proveerán financiamiento:	Programa Estratégico para el Desarrollo de Sostenibilidad(SUS)
▪ Financiamiento solicitado del BID:	US\$300,000.00
▪ Contrapartida Local, si hay:	US\$0
▪ Periodo de Desembolso (incluye periodo de ejecución):	24 meses
▪ Fecha de inicio requerido:	23 de septiembre 2021
▪ Tipos de consultores:	Consultores individuales; y firmas consultoras
▪ Unidad de Preparación:	CSD/HUD-Housing & Urban Development División de Vivienda y Desarrollo Urbano
▪ Unidad Responsable de Desembolso:	CID/CDR-Rep República Dominicana
▪ CT incluida en la Estrategia de País (s/n):	No
▪ CT incluida en CPD (s/n):	Si
▪ Alineación a la Segunda Actualización de la Estrategia Institucional (UIS) 2020-2023 (AB-3190-2):	Inclusión social e igualdad; Productividad e innovación; Capacidad institucional y estado de derecho; Sostenibilidad ambiental; Igualdad de género

II. Objetivos y Justificación de la CT

- 2.1 **Objetivos.** El objetivo de esta cooperación técnica es apoyar al Gobierno de República Dominicana en la reforma del sector vivienda y desarrollo urbano y proponer soluciones de viviendas más accesibles y verdes.
- 2.2 Los objetivos específicos son: (i) analizar y evaluar los principales retos en la producción y el acceso a vivienda para la población de bajos ingresos; (ii) diseñar políticas y programas para ampliar el acceso de la población de bajos ingresos a

vivienda, así como a entornos contruidos de buena calidad y a servicios básicos; y (iii) formular y actualizar normas, reglamentos y procesos que mejoren el funcionamiento del sector vivienda, fortaleciendo a las instituciones públicas nacionales y municipales.

- 2.3 **Justificación.** El mercado inmobiliario no opera de manera eficiente en la Republica Dominicana, ya que excluye a hogares de bajos ingresos de la vivienda de calidad en el sector formal. Se estima que el déficit habitacional a nivel nacional supera las 800.000 unidades. Esto tiene importantes implicaciones para la superación de la pobreza multidimensional, el desarrollo económico y la productividad, y el cambio climático, de acuerdo con la evidencia internacional como se resume a continuación¹².
- 2.4 **Vivienda y bienestar social.** Existe una correlación entre el acceso a la vivienda de calidad y pobreza³. Por ejemplo, un estudio en México demostró que la mejora material de suelos en viviendas informales redujo la incidencia de casos de diarrea, anemia y parásitos en niños⁴. Otra investigación sugiere que los niños que residen en viviendas precarias tienen menor tasa de inscripción, asistencia y desempeño en las escuelas⁵.
- 2.5 Otros estudios indican que las características del entorno construido también inciden en los indicadores de salud. Por ejemplo, la falta de acceso a servicios básicos, tales como agua potable y saneamiento, aumentan los casos de diarrea e infecciones respiratorias agudas⁶. Por otro lado, la falta de acceso a espacios públicos como parques, plazas y áreas recreativas puede ser perjudicial para la salud y el bienestar emocional y mental de la población⁷. Existe evidencia de que el acceso a espacios verdes, principalmente en la infancia, podría ser un factor determinante para reducir las enfermedades psiquiátricas en la adolescencia y adultez⁸.
- 2.6 **Vivienda y desarrollo económico.** Por otro lado, la vivienda de calidad también representa una oportunidad para promover el desarrollo económico. La vivienda puede facilitar el acceso al financiamiento formal y contribuir a la eficiencia del mercado laboral. Poseer una vivienda, con títulos de propiedad, representa un activo para los hogares, permitiéndoles acceder al mercado formal de créditos y financiamiento⁹. Esto contribuye al crecimiento económico y empleo local, dado que los hogares aumentan su capacidad de consumo y de inversión. Además, un sistema flexible de vivienda (en un mercado que ofrezca diversos tipos y precios de vivienda), permite contar con mayor oferta y demanda laboral para distintos tipos de puestos de trabajo¹⁰.

¹ Joseph Rowntere Foundation. (2013). Los vínculos entre vivienda y pobreza.

² *Oxford Economics and Regeneris Consulting* (2010). El rol de la vivienda en la economía.

³ *Urban Land Institute*. (2016). Revisión de la literatura sobre Vivienda en América Latina y el Caribe.

⁴ Gertler, P. et al. (2012). Evaluación de Resultados de Impacto del Programa Piso Firme Estado de Coahuila.

⁵ Moreno, E. (2011). Habitantes de viviendas informales en el mundo. Naciones Unidas.

⁶ Banco Mundial. (2005). Mantener un techo sobre la cabeza: mejorar el acceso a un refugio seguro y decente.

⁷ Organización Mundial de la Salud. (2017). Espacios verdes urbanos y salud: una revisión de la evidencia.

⁸ Engemann, K., et al, (2019). El espacio verde residencial en la infancia se asocia con un menor riesgo de trastornos psiquiátricos desde la adolescencia hasta la edad adulta.

⁹ Moraes, D. et al. (2011). El impacto económico de las soluciones progresivas y completas en vivienda. Hábitat para la Humanidad.

¹⁰ Glossop, C. (2008). Vivienda y desarrollo económico: avanzando juntos. *Centre for Research and Market Intelligence*.

- 2.7 **Relación entre vivienda y cambio climático.** Por último, la vivienda puede generar beneficios medioambientales que contribuyan con el objetivo climático de cero emisiones netas y aumentar la resiliencia frente a los efectos del cambio climático. Por ejemplo, las viviendas verdes pueden utilizar tecnologías más eficientes que reduzcan el consumo de energía y agua en comparación con viviendas convencionales¹¹. Esto puede resultar en beneficios económicos. Un estudio reportó que los costos de mantenimiento de los edificios con certificación Líder en Eficiencia Energética y Diseño sostenible (LEED, por sus siglas en inglés) son 20% menores comparado a edificios convencionales¹².
- 2.8 Así mismo, las viviendas verdes también pueden ser más resiliente frente a los efectos del cambio climático, incluyendo precipitaciones y lluvias más intensas y frecuentes, comunes en la América Latina y el Caribe (ALC). De esta manera, protegiendo vidas y medios de vida ante desastres naturales. La resiliencia en vivienda también genera beneficios económicos, un estudio reciente sugiere que cada dólar invertido en infraestructura resiliente en países de ingresos bajos y medios genera US\$4 en beneficios¹³.
- 2.9 Por lo anterior, es necesario orientar esfuerzos para mejorar el funcionamiento del mercado inmobiliario de manera que sea inclusivo. En particular, en países como República Dominicana donde el déficit habitacional es significativo y está en crecimiento.
- 2.10 **Contexto sobre el déficit habitacional en República Dominicana.** Se estima que más del 70% de los dominicanos no tiene acceso a vivienda adecuada¹⁴. En 2017, el déficit superaba las 800.000 unidades¹⁵, 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 debajo del promedio de los países de ALC, donde la inversión alcanza entre 1% y 2% del PIB¹⁶. 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 por 55 mil unidades anualmente¹⁷.
- 2.11 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.
- 2.12 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

¹¹ Hammond, T. (2011). Pregúntele al experto: 5 beneficios de vivir en una casa verde.

¹² Fowler, K., et al. (2011), Reevaluación del rendimiento de los edificios ecológicos: una evaluación posterior a la ocupación de 22 edificios de GSA. Pacific Northwest National Laboratory.

¹³ Banco Mundial. (2019). Lifelines: Tomando acción hacia una infraestructura más resiliente.

¹⁴ Oxfam. (2020). República Dominicana: Estudio de caso de justicia fiscal en ALC.

¹⁵ Ministerio de Economía, Planificación y Desarrollo. (2017). El déficit habitacional en República Dominicana: Niveles, tendencias y componentes 2002 – 2017.

¹⁶ Libertun, N. (2017). ¿Por qué allí? Justificación de los desarrolladores para la construcción de viviendas sociales en la periferia urbana de América Latina.

¹⁷ Instituto Tecnológico de Santo Domingo. (2015). El déficit de vivienda aumenta 55 mil unidades al año.

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 a mejoras en el acceso a agua potable y a la provisión de servicios sanitarios¹⁸. Sin embargo, durante los últimos 15 años, el déficit cuantitativo aumentó un 30% de 294 mil a 382 mil unidades.

2.13 Caracterización del déficit habitacional por ingresos, edades y área geográfica.

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. 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).

2.14 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 tipo de 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.

2.15 Respecto a la distribución geográfica, el déficit prevalece principalmente en áreas urbanas, donde se concentra el 76% del déficit total¹⁹. Las principales regiones afectadas por la falta de vivienda son el área metropolitana (259 mil viviendas); Valdesia (117 mil viviendas) y Cibao Norte (102 mil viviendas). 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 ciudades²⁰.

2.16 **Vivienda y cambio climático en República Dominicana.** 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'²¹. 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 climático²². 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 CO₂²³.

¹⁸ Ibid.

¹⁹ Ministerio de Economía, Planificación y Desarrollo. (2018). Evolución del déficit habitacional y sus componentes.

²⁰ 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.

²¹ Massiel, J. (2019). Edificaciones informales con mayor vulnerabilidad ante terremotos.

²² Banco Interamericano de Desarrollo. (2012). Amenazas y riesgos naturales.

²³ Evidencia y Lecciones de América Latina (2019). Edificios verdes en América Latina.

- 2.17 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 cuáles son 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.
- 2.18 **Titularización de viviendas.** Otro de los retos en materia de vivienda es la escasa titularidad que acreditan la existencia de un derecho real de propiedad. En República Dominicana existe un alto nivel de informalidad e irregularidad en el registro de las propiedades inmuebles. Cálculos del BID, indican que el Registro de Títulos ofrece altos niveles de seguridad de la tenencia, pero abarca apenas 13% del total de inmuebles en el país. Esto limita el dinamismo de la oferta de vivienda y coloca a las familias de ingresos medios y bajos en un estado de vulnerabilidad permanente.
- 2.19 **Soluciones parciales al déficit habitacional.** En respuesta al déficit habitacional, las autoridades dominicanas han implementado varios programas orientados a la mejora y adquisición de vivienda para hogares de bajos ingresos. El más reciente, aprobado a comienzos de 2021, es el Programa Mi Vivienda. Este plan proporciona subsidios a la demanda para la adquisición de nueva vivienda. En su primera etapa, el programa aspira a construir 7,500 unidades²⁴. Asimismo, el Instituto Nacional de la Vivienda (INVI) también lleva adelante programas de mejoramiento habitacional. A través de estos programas el INVI apoya la sustitución de los materiales de viviendas que tienen estructuras recuperables, incluyendo techos, paredes, pisos, puertas, ventanas y ampliaciones de habitaciones. Sin embargo, el alcance de los programas existentes para mejorar el acceso a vivienda asequible es insuficientes para atender la escala déficit en el país.
- 2.20 **Gobernanza en el sector de vivienda.** Por otra parte, en la República Dominicana hay debilidades a nivel institucional en el sector de vivienda y desarrollo urbano. Esto se evidencia, por un lado, en la dispersión de funciones y procesos que existía en la provisión de vivienda en diversas instituciones públicas, tales como el INVI, la Oficina de Ingenieros Supervisores de Obras del Estado (OISOE), y la Dirección General de Bienes Nacionales (BN). Como resultado, se creó en agosto de 2021 el Ministerio de Vivienda, Hábitat y Edificaciones, a través del cual se establecerán “las políticas, principios, programas, planificación, estrategias e instrumentos en materia de vivienda, hábitat, asentamientos humanos dignos, construcción de edificaciones del Estado dominicano, así como los equipamientos que resulten necesarios para el interés general de la Nación”. Sin embargo, el Ministerio de Vivienda, Hábitat y Edificaciones (MIVHED) todavía no cuenta con los reglamentos para su funcionamiento, y su conformación está en proceso.
- 2.21 Por otro lado, las debilidades institucionales también se reflejan en la baja capacidad de los ayuntamientos para formular e implementar planes de ordenamiento territorial; gestionar eficientemente los procesos para el desarrollo inmobiliario; y la fragilidad municipal en la administración financiera. Un estudio del BID aporta evidencia sobre lo anterior. En una muestra de 22 municipios, sólo tres han avanzado en la formulación de planes de ordenamiento territorial. Los municipios restantes, en particular los de menor tamaño poblacional, no tienen capacidades para diseñar o implementar planes espaciales. El estudio señala que sólo el 66% de los municipios cuentan con Planes Municipales de Desarrollo (PMD). Sin embargo, el estudio

²⁴ Instituto Nacional de la Vivienda. (2021). Programa Mi Vivienda.

destaca que en la práctica los PMD no son implementados. Entre otras razones, por la falta de financiamiento para inversiones en infraestructura²⁵.

- 2.22 En función de lo anterior, a través de esta CT, el Banco apoyará al país a atender el creciente déficit habitacional. Primero, actualizando el diagnóstico sobre el déficit habitacional enfocado en el análisis de las principales barreras en el acceso a la vivienda para hogares de bajos ingresos, facilitando el diseño de políticas públicas y programas de vivienda social basados en evidencia rigurosa. Segundo, formulando soluciones basadas en evidencia para atender el déficit de vivienda de acuerdo con los principales obstáculos identificados en el diagnóstico. De esta manera, contribuyendo al bienestar social, al desarrollo económico y a los objetivos climáticos. Tercero, apoyando el fortalecimiento de las instituciones responsables de ejecutar las políticas y los programas de vivienda social, y la planificación urbana y territorial.
- 2.23 Esta CT es complementaria a las operaciones DR-L1084; [3879/OC-DR](#) y DR-G0004, que tienen entre sus objetivos mejorar la habitabilidad en la Ciudad Colonial de Santo Domingo a través de un programa de mejoramiento de vivienda. Las lecciones aprendidas de dichas operaciones serán tomadas en cuenta para formular programas similares en esta CT. Para ambas operaciones, se están definiendo los procesos de postulación para el programa, así como los criterios de priorización y elegibilidad de los beneficiarios. También se están examinando los mecanismos de ejecución. Las lecciones iniciales sobre el diseño del programa de mejoramiento de vivienda y los resultados preliminares de la implementación durante 2023, serán incorporadas en los productos de esta CT.
- 2.24 **Alineación estratégica.** Esta operación es consistente con la Segunda Actualización de la Estrategia Institucional (UIS) 2020-2023 (AB-3190-2) bajo los desafíos de: (i) inclusión social e igualdad, ya que busca aumentar el acceso de hogares de bajos ingresos a vivienda de calidad; (ii) productividad e innovación, tomando en cuenta que la operación busca promover mejores oportunidades económicas mediante la identificación de soluciones para la provisión de vivienda asequible; (iii) Capacidad institucional y estado de derecho, al procurar fortalecer las instituciones con competencias sobre el desarrollo urbano y las políticas y programas de vivienda; Igualmente, la operación se alinea con el tema transversal de Cambio Climático y Sostenibilidad Ambiental, dado que busca contribuir al desarrollo de vivienda verde que puede ser más eficiente y resiliente frente al cambio climático, así como a un desarrollo urbano más eficiente respecto al uso del suelo.
- 2.25 Por otra parte, la operación está alineada con la Estrategia del Grupo BID de Republica Dominicana (GN-2908) en la que destaca la necesidad de mantener un dialogo para apoyar al país en materia de vivienda asequible con servicios básicos de infraestructura. Adicionalmente, la CT está alineada con el Programa Estratégico para el Desarrollo de Sostenibilidad financiado con Capital Ordinario (SUS) (GN-2819-1) al apoyar sus objetivos de: (i) ampliar la base de conocimiento sobre adaptación al cambio climático y mitigación de sus efectos con el objeto de movilizar inversiones relacionadas con esta temática a través de la temática de vivienda verde y (ii) apoyar a gobiernos en su capacidad de enfrentar desafíos relacionados al crecimiento urbano de manera sustentable. Contribuye también al indicador 2.20 del Marco de Resultados Corporativos referente a “beneficiarios de una mayor resiliencia a desastres y efectos del cambio climático”.

²⁵ BID. (2018). Plan de acción para la mejor de los sistemas de gestión de las finanzas públicas de los gobiernos locales en la Republica Dominicana.

- 2.26 Así mismo, esta operación se alinea con el Marco Sectorial de Vivienda y Desarrollo Urbano de la División de Vivienda y Desarrollo Urbano (GN-2732-11), considerando que busca contribuir con varias líneas de acción, incluyendo (i) superar la exclusión social estructural, procurando desarrollar soluciones que amplíen el acceso a viviendas adecuadas y a servicios públicos; (ii) reducir la contaminación y aumentar los niveles de migración y resiliencia frente al cambio climático, mediante programas de vivienda eficiente y resiliente; y (iii) promover la buena gobernanza, fortaleciendo las capacidades institucionales en materia de vivienda, uso de suelo y ordenamiento territorial.

III. Descripción de las actividades/componentes y presupuesto

- 3.1 **Componente I: Actualización del diagnóstico del sector vivienda (US\$80.000).** Este componente tiene como objetivo analizar el funcionamiento del mercado inmobiliario, con énfasis en el segmento de vivienda social, para comprender los principales retos que afectan la oferta y la demanda de vivienda. Por el lado de la oferta, se analizará: las condiciones actuales de la oferta de vivienda por parte del sector público y privado; las políticas y programas de vivienda dirigidas a la oferta; y las barreras que limitan la entrada del sector privado al mercado inmobiliario (e.g., regulaciones, procesos burocráticos, acceso a financiamiento y productos financieros, limitaciones en el acceso al suelo y la planificación territorial). Por el lado de la demanda, se analizarán: las condiciones actuales del déficit cuantitativo y cualitativo de vivienda, incluyendo consideraciones referentes a la cantidad y características de viviendas; las brechas que existen entre los ingresos de la población de clase socioeconómica baja y los costos de acceso a vivienda (propiedad y alquiler); las políticas de vivienda dirigidas a la demanda, incluyendo sus aciertos y desafíos; y las barreras y limitaciones de acceso a la vivienda (e.g., limitado acceso a créditos hipotecarios).
- 3.2 **Componente II: Formulación de políticas y programas de vivienda y desarrollo urbano sostenible (US\$160.000).** Apoyar la formulación de políticas y programas para mejorar el acceso de los hogares de bajos ingresos a la vivienda social verde con seguridad de tenencia y a los servicios básicos. Así como contribuir al desarrollo de entornos construidos resilientes al cambio climático y a los riesgos naturales (e.g., lluvias, vientos e inundaciones). Con base al diagnóstico, se desarrollará una estrategia que permita identificar los programas y las herramientas adecuadas para aumentar el acceso de hogares de bajos ingresos a vivienda verde y a la titularización de propiedades. La estrategia podrá considerar, entre otros, programas de vivienda nueva, vivienda mejorada, y vivienda en alquiler, incorporando como temas transversales el cambio climático, la gestión de riesgos naturales, la localización de los proyectos inmobiliarios, y el acceso a servicios básicos y al empleo. Además, la estrategia planteará criterios de priorización para identificar las ciudades y zonas que deberían beneficiarse de dichos programas. A través de este componente también se apoyarán las actividades de disseminación de los productos de esta CT.
- 3.3 **Componente III: Fortalecimiento institucional (US\$60.000).** Aumentar la eficiencia de la gestión pública en actividades relacionadas al sector de vivienda y desarrollo urbano a través de la revisión, preparación y actualización de planes de ordenamiento territorial, así como de normas, reglamentos y procesos, incluyendo el apoyo para reglamentar el funcionamiento del nuevo Ministerio de Vivienda, Hábitat y Edificaciones.

- 3.4 **Resultados esperados.** Se espera contribuir al desarrollo de un diagnóstico detallado de la situación de vivienda de la población de bajos ingresos, que proporcione evidencia sobre las condiciones actuales del sector y las principales barreras que afectan la demanda y oferta. Además, se apoyará al diseño y formulación de políticas y programas para enfrentar los principales retos que se identifiquen en el diagnóstico. Finalmente, la CT contribuirá a mejorar la eficiencia del gobierno nacional en el sector vivienda.
- 3.5 El presupuesto de la Cooperación Técnica (CT) es de US\$300.000, que serán financiados por el Programa Estratégico para el Desarrollo de Sostenibilidad financiado con Capital Ordinario (SUS-OC). Los recursos se utilizarán para financiar la contratación de firmas consultoras y consultores individuales en base a la presentación de productos verificables, así como los costos de los gastos de viajes y viáticos relacionados con el desempeño de sus funciones cuando corresponda. La CT no contará con contrapartida local.

Presupuesto Indicativo (US\$)

Actividad/Componente	BID	Financiamiento Total
Componente I. Actualización del diagnóstico del sector vivienda.	80.000	80.000
Componente II. Formulación de políticas y programas de vivienda y desarrollo urbano sostenible.	160.000	160.000
Componente III. Fortalecimiento institucional.	60.000	60.000
Total	300.000	300.000

IV. Agencia Ejecutora y estructura de ejecución.

- 4.1 A solicitud del beneficiario, el Banco será el ejecutor de la CT a través de la División de Desarrollo Urbano y Vivienda (CSD/HUD) y con el apoyo de la Oficina de País en la República Dominicana (CID/CDR). La coordinación institucional se realizará a través del Instituto Nacional de la Vivienda (INVI) o cualquier otro organismo que por Ley asuma su presupuesto y funciones, mediante la asignación de puntos focales que acompañen el desarrollo de la CT.²⁶
- 4.2 Este mecanismo de ejecución se justifica por: (i) el valor agregado que aporta el BID por su experiencia en la formulación de programas de vivienda; (ii) la falta de experiencia y conocimiento del INVI sobre los procedimientos y políticas del Banco para la gestión de proyectos; (iii) la necesidad de consolidar y coordinar el trabajo en el sector entre varios donantes; y (iii) fomentar y facilitar la transferencia de conocimiento entre país y el Banco.
- 4.3 La CT será ejecutada por el Banco a través de la contratación de consultorías para la realización de las actividades previstas. En este sentido, en dialogo estrecho con el INVI, el Banco será responsable de: (i) identificar los estudios y el trabajo técnico necesarios; (ii) seleccionar y contratar consultores para proporcionar los servicios necesarios; y (iii) gestionar la ejecución y entrega de servicios de consultoría.

²⁶ El 3 de agosto de 2021, se promulgó la Ley 160-21 que crea el Ministerio de Vivienda, Hábitat y Edificaciones (MIVHED). De acuerdo con las disposiciones transitorias de dicha Ley, el INVI mantendrá su personalidad jurídica hasta el 31 de diciembre de 2021 para fines operativos y presupuestarios. De acuerdo con la Ley, las funciones, atribuciones, facultades, y fondos del INVI se transferirán al MIVHED.

- 4.4 Las actividades de esta operación que han sido incluidas en el Plan de Adquisiciones y serán ejecutadas de acuerdo con las normas y políticas de adquisiciones establecidas por el Banco, a saber: (i) contratación de consultores individuales, según lo establecido en las norma AM-650; (ii) contratación de firmas consultoras para servicios de naturaleza intelectual de acuerdo a la política GN-2765-4 y sus guías operativas asociadas (OP-1155-4); y (iii) contratación de servicios logísticos y otros servicios distintos a consultoría, de acuerdo a la política GN-2303-28. Los productos derivados de esta CT serán de propiedad intelectual del Banco. Finalmente, cabe recalcar que los recursos de esta CT no pueden financiar viajes del personal del Banco.

V. Riesgos importantes

- 5.1 El equipo de proyecto no anticipa riesgos importantes en la ejecución de esta CT. Sin embargo, la atención del equipo se enfocará en la coordinación de los diálogos entre las distintas entidades involucradas en la política de vivienda y desarrollo urbano del país, lo que podría constituir un riesgo para su apropiada ejecución. Asimismo, el equipo se enfocará en monitorear las iniciativas de varios donantes en el país, a fin de evitar potenciales riesgos de duplicación de esfuerzos.

VI. Excepciones a las políticas del Banco

- 6.1 No se han identificado excepciones.

VII. Salvaguardias Ambientales

- 7.1 No se prevé que esta CT tendrá efectos ambientales y sociales adversos. Por lo anterior, de acuerdo con la Política de Medio Ambiente y Cumplimiento de Salvaguardias (OP-703), la operación ha sido clasificada “C” (ver [Formulario de Detección de Salvaguardia](#) y [Filtro de Política de Salvaguardia](#)).

Anexos Requeridos:

[Solicitud del Cliente - DR-T1215](#)

[Matriz de Resultados - DR-T1215](#)

[Términos de Referencia - DR-T1215](#)

[Plan de Adquisiciones - DR-T1215](#)