Ministerio de Turismo

Unidad Coordinadora del Programa
Programa Integral de Desarrollo Turístico y Urbano de la Ciudad Colonial de Santo Domingo
Préstamo BID 3879/OC-DR

INVITACIÓN A PRESENTAR EXPRESIONES DE INTERÉS
SERVICIOS DE CONSULTORÍA FIRMAS CONSULTORAS

Gestor Ejecutivo del Programa de Mejoramiento de Viviendas (PROMEVI)
Actividades 2.1.3, 2.1.4, 2.1.5 y 2.1.7 (DR-L1084) y 2.1.1 (DR-G0004).
REF. FC-PIDTUCC-2023-002

(Fecha Límite: 8 de marzo de 2023)

En ocasión al Contrato de Préstamo No. 3879/OC-DR, suscrito por Banco Interamericano de Desarrollo (BID) y el Gobierno de República Dominicana, para ejecución del *Programa Integral de Desarrollo Turístico y Urbano de la Ciudad Colonial de Santo Domingo* (DR-L1084) (el "Programa"), el Ministerio de Turismo (MITUR), en calidad de organismo ejecutor, emite el presente llamado para la contratación de servicios de consultoría para las **Actividades 2.1.3, 2.1.4, 2.1.5 y 2.1.7 (DR-L1084) y 2.1.1 (DR-G0004), "Gestor Ejecutivo del Programa de Mejoramiento de Viviendas (PROMEVI).".**

El objetivo de esta consultoría es articular la implementación y gerencia de las distintas fases de intervención del PROMEVI, en apoyo a la Unidad Coordinadora del Programa (UCP). A los fines, la firma consultora fungirá como Gestor Ejecutivo del PROMEVI y tendrá a su cargo: (a) el acompañamiento social de las familias y el trabajo comunitario durante la ejecución del proyecto; (b) el desarrollo del componente jurídico para resolución de problemas de tenencia; y, (c) los aspectos técnicos que incluyen los diagnósticos, el diseño de las mejoras de las viviendas y la supervisión de las obras una vez sean iniciadas las construcciones. Más información sobre el PROMEVI y los servicios de consultoría en cuestión se ofrece en el resumen ejecutivo de los términos de referencia[1] disponible en: www.mitur.gob.do/publicaciones.

El MITUR invita a las firmas consultoras elegibles a expresar su interés en prestar los servicios solicitados. Las firmas consultoras interesadas deberán proporcionar información que indique que se encuentran cualificados para suministrar los servicios e información relativa a su experiencia previa, considerando el objeto de la consultoría, para elección de la correspondiente lista corta. A los fines de expresar interés se sugiere presentar:

- *Carta de expresión de interés, con los datos generales de la firma, que incluya indicación de país de origen y firma líder en caso de asociación.*
- *Detalle de la experiencia previa relevante que la firma pueda acreditar en línea con el objeto y naturaleza de los servicios descritos. En este sentido, los interesados deberán demostrar amplia experiencia de*

[1] Este documento se facilita a los fines de ofrecer una idea general de los servicios requeridos. No se consideran definitivos, ni vinculantes.

trabajo con asentamientos humanos, vivienda social, legislación del suelo y del sector vivienda en República Dominicana, sea en investigaciones, procesos de regularización de tenencia de propiedades, y/o en la implementación de programas de mejoramiento y construcción de vivienda social y de infraestructuras urbanas de servicios, entre otros.

La lista corta de firmas debe incluir un mínimo de cinco (5) firmas y un máximo de ocho (8) firmas con una amplia representación geográfica. Los consultores se podrán asociar con otras firmas en forma de asociación en participación (*joint venture*) o subcontratistas con el fin de mejorar sus calificaciones. A los efectos de establecer la lista corta, la nacionalidad de la firma será la del país en que se encuentre legalmente constituida o incorporada y en el caso de asociación en participación, será la nacionalidad de la firma que se designe como representante.

Los Consultores serán seleccionados en base al método **Selección Basada en Calidad y Costo (SBCC),** establecido en la Sección II, acápite 2.1, de las Políticas para Selección y Contratación de Consultores Financiados por el Banco Interamericano de Desarrollo GN-2350-15, y podrán participar en ella todas las firmas elegibles, según se especifica en dichas políticas.

Las expresiones de interés deben ser remitidas a más tardar a las 4:00 p.m. (GMT/UTC -4) del día ocho (08) de marzo de dos mil veintitrés (2023), vía correo electrónico o de manera física en las oficinas del Programa, a las direcciones indicadas a continuación. Los interesados deberán, además de remitir los documentos pertinentes, registrarse mediante el llenado del formulario disponible en el vínculo facilitado a continuación. A saber:

Ministerio de Turismo (MITUR)
Programa Integral de Desarrollo Turístico y Urbano de la Ciudad Colonial de Santo Domingo (PIDTUCCSD)
Atención: Unidad de Adquisiciones
Dirección: Edificio Saviñón, Calle El Conde esquina José Reyes, Ciudad Colonial, Santo Domingo de Guzmán.
E-mail: adquisiciones_ucp@mitur.gob.do
Teléfono: (829) 545-1548, Ext. 7372, 7370
Registro Lista de Participantes e Interesados:
https://forms.monday.com/forms/7de95d18b703e2ecbac7295910148349?r=use1

GOBIERNO DE LA REPÚBLICA DOMINICANA

Ministerio de Turismo
Programa Integral de Desarrollo Turístico y Urbano de Ciudad Colonial Santo Domingo - PIDTUCCSD -

LLAMADO A PRESENTAR MANIFESTACIÓN DE INTERÉS

RESUMEN EJECUTIVO TERMINOS DE REFERENCIA

GESTOR EJECUTIVO DEL PROGRAMA DE MEJORAMIENTO DE VIVIENDA – PROMEVI

El Ministerio de Turismo (MITUR) es el Organismo Ejecutor del Programa Integral de Desarrollo Turístico y Urbano de la Ciudad Colonial (PIDTUCCSD), actuando por intermedio de la Unidad Coordinadora del Programa (UCP) y en coordinación con el Ayuntamiento del Distrito Nacional (ADN) y con el Ministerio de Cultura (MINC), con los cuales realiza acciones y actividades de forma articulada con el Ministerio de Vivienda y Edificaciones (MIVHED) y con perspectiva de apoyo en temas de planificación territorial con el Ministerio de Economía, Planificación y Desarrollo (MEPyD).

El Programa, que inició a mediados del 2020, tiene como objetivo principal la revitalización de la Ciudad Colonial de Santo Domingo (CCSD) en sus aspectos urbanos, económicos y de turismo cultural, a través de cuatro componentes: (i) la recuperación de espacios públicos y monumentos históricos; (ii) el mejoramiento de las condiciones de habitabilidad para los residentes; (iii) el desarrollo de las economías locales; y (iv) el fortalecimiento de la gestión de la CCSD. El Programa beneficiará a: (i) los residentes de la CCSD; (ii) los comerciantes de la zona, especialmente a las medianas y pequeñas empresas (MyPE); y (iii) los turistas locales y extranjeros.

El Plan Integral de Revitalización de la Ciudad Colonial (Plan Lombardi) de 2006, adoptado por ordenanza en 2011, preveía como uno de sus objetivos el fortalecimiento de la función habitacional que se formaliza con el proyecto de recuperación residencial en San Antón y Santa Bárbara. A finales del 2015 se realizó una consultoría con el objetivo de identificar estrategias que impidan que el CCSD se transforme en un Centro Colonial monotemático de uso turístico y atractivo únicamente como segunda residencia de una población internacional. Las estrategias propuestas fueron:

1. Creación de viviendas de alquiler o compra asequibles para una población de ingresos medios o bajos con el fin de retener o captar a nuevas familias residentes.
2. Mejora de las condiciones de habitabilidad en los barrios predominantemente populares mediante la mejora de la infraestructura residencial y el espacio público.
3. Revisión de la legislación urbana aplicable al CCSD para facilitar la actividad inmobiliaria en general (refundido de las normas urbanísticas existentes), incentivar la densificación y aumentar la oferta de vivienda de alquiler popular.

Desde el 2019 se revisa el Plan Lombardi y se realiza una nueva formulación. En esta, el tema habitacional se encuentra enmarcado en el segundo objetivo: Cohesión social y preservación de la población residencial, en la estrategia 6 (habitabilidad residencial) que

prevé cinco acciones: 1) Rehabilitación de la edificación residencial, 2) Potenciación de la vivienda social mediante la reutilización de viviendas desocupadas o secundarias, 3) Recuperación de fachadas, 4) Recuperación de espacios públicos asociados a las viviendas, y 5) Fomento del comercio de proximidad.

El Banco Interamericano de Desarrollo (BID) y el Gobierno de República Dominicana (GdRD) suscribieron en fecha 30 de abril de 2019 el contrato de préstamo No. 3879/OC-DR para la ejecución del "*Programa Integral de Desarrollo Turístico y Urbano de la Ciudad Colonial de Santo Domingo*" (DR-L1084) Segunda Operación – en adelante El Programa, o PIDTUCC – como préstamo de inversión por un monto de USD90 millones. El préstamo fue aprobado por el Directorio del Banco el 14 de diciembre de 2016. El contrato de préstamo fue aprobado por el Congreso Nacional de la República Dominicana, en fecha 26 de junio de 2019 por el Senado y en fecha 27 de noviembre de 2019 por la Cámara de Diputados; mientras que la ley que lo constituye fue promulgada por el Presidente de la República en fecha 29 de noviembre de 2019 y publicado en la Gaceta Oficial No. 10961 de fecha 2 de diciembre de 2019.

Con relación al segundo componente de mejoramiento de las condiciones de habitabilidad de los residentes, el Programa busca consolidar el proceso de revitalización iniciado con la primera operación. Además, se contempla continuar la estrategia de intervención, con especial atención en familias de escasos recursos; en condiciones de vulnerabilidad o riesgo. Para dar cumplimento a este componente, el Programa plantea la implementación de un Programa de Mejoramiento de Viviendas.

Se han iniciado los trabajos de planificación, definición y diseño del Programa de Mejoramiento de Viviendas, a partir de la entrada en vigor de la Segunda Operación de Préstamo en Julio del 2020; en seguimiento a lo establecido en el Reglamento Operativo del Programa – que definió como ámbito de actuación preferente del Programa de Mejoramiento de Viviendas la zona norte de la Ciudad Colonial (comprendida por los sectores de San Lázaro, San Miguel, San Antón y Santa Bárbara) – y de acuerdo con la Matriz de Resultados del Programa, que fija las metas de ejecución para el cuatrienio 2022-2025.

En este contexto, en marzo del 2021 fue contratada la Organización *Hábitat para la Humanidad* para la realización de un "Inventario de las condiciones físicas, ambientales y socioeconómicas de las viviendas en la zona norte de la Ciudad Colonial", con el objeto de: contar con una base de datos sobre las condiciones de las viviendas en esta zona; establecer la línea de base del proyecto; y definir el universo de viviendas que podrían ser intervenidas.

Este inventario ha arrojado información clave para determinar un universo de trabajo, de forma articulada con el proceso realizado por la representación del BID en República Dominicana. A su vez, esta representación contrató a *distintos especialistas en materia de asentamientos humanos y vivienda*, en apoyo a la UCP, para el diseño del Programa de Mejoramiento de Viviendas (PROMEVI); la definición de los criterios de elegibilidad y priorización de beneficiarios; definición de una línea de base e indicadores de impacto y de

desarrollo; y la redacción del Manual Operativo del Programa[1], actividades actualmente en fase final de trabajo entre todas las entidades involucradas.

El pasado 30 de noviembre de 2021 fue aprobado por el Directorio del BID un financiamiento no reembolsable para el Programa DR-G0004, complementario al PIDTUCC, que tiene como finalidad el fortalecimiento de este en los aspectos de movilidad urbana y mejoramiento de viviendas. Gracias a la aplicación del BID a una subvención de la Unión Europea, *Fondo para las intervenciones en favor de las ciudades sostenibles,* este financiamiento resultó en la adjudicación de recursos para inversión en Ciudad Colonial. La meta de intervención de este nuevo programa complementario es el mejoramiento de 60 viviendas con enfoque en cambio climático. Esto implica que las intervenciones deben incluir aspectos de adaptación y mitigación a los fenómenos naturales extremos, de eficiencia energética y ahorro del agua.

En este sentido se hace necesaria la contratación de un Gestor Ejecutivo para la implementación y gerencia de las distintas fases de intervención del PROMEVI, en coordinación con la Unidad Coordinadora del Programa (UCP). Este Gestor tendrá a su cargo el acompañamiento social de las familias y el trabajo comunitario durante la ejecución del proyecto, el desarrollo del componente jurídico para resolución de problemas de tenencia, y los aspectos técnicos que incluyen los diagnósticos y el diseño de las mejoras de las viviendas y la supervisión de las obras una vez sean iniciadas las construcciones.

A partir de la puesta en marcha de la Segunda Operación de Préstamos (BID No. 3879/OC-DR), fue conformada la Unidad de Atención Social del Programa (UAS), la cual opera bajo los lineamientos contenidos en el Plan de Gestión Ambiental y Social (PGAS) del PIDTUCC y los anexos específicos para la implementación del Programa de Mejoramiento de Viviendas (PROMEVI). En este sentido, la UAS es coordinada por un Especialista Ambiental - Social y cuenta con el apoyo de un trabajador social, que estará monitoreando el desarrollo de este proyecto y ofreciendo su apoyo y asesoría con miras al cumplimiento del PGAS.

El PROGRAMA DE MEJORAMIENTO DE VIVIENDAS (PROMEVI):

El PROMEVI de la Ciudad Colonial en el centro histórico de Santo Domingo es un programa que coordina el Ministerio de Turismo, a través de la Unidad Coordinadora del PIDTUCCSD y que acompañado por el Ministerio de vivienda y edificaciones de la República Dominicana (MIVHED), así como las demás entidades vinculadas al desarrollo económico, social y cultural de la ciudad colonial (Alcaldía del Distrito Nacional “ADN” y el Ministerio de Cultura “MINC”), tiene como objetivo mejorar las condiciones de las unidades habitacionales de la población residente en la Ciudad Colonial y garantizar, con esto, mejorar las condiciones de calidad de vida, desarrollo económico y social.

El PROMEVI se sustenta fundamentalmente, desde una perspectiva ejecutiva, en un proceso de postulación, definición de intervenciones que garanticen la sostenibilidad social y cultural de los residentes de las unidades habitacionales que se encuentran en deterioro por causas físicas en sus paredes, pisos, techos, las fachadas y otras condiciones

[1] Estas herramientas e insumos serán puestos a disposición de las firmas seleccionadas en la lista corta, a los fines de la elaboración de sus propuestas técnicas y económicas.

relacionadas con las condiciones que le son propias a las necesidades derivadas del cambio climático.

De otro lado, el PROMEVI actúa sobre aquellas condiciones de debilidad institucional en el marco de las características necesarias para definir claridad en la propiedad y una seguridad jurídica de la tenencia.

Con base en esto, el PROMEVI tiene como objetivo realizar el acompañamiento de las familias, apoyar el proceso de postulación a actividades relacionadas con el mejoramiento de las condiciones físicas de las unidades habitacionales, el trabajo para asegurar una tenencia clara de la propiedad, la identificación y gestión diferencial según las condiciones de jefatura de hogar femenina, la identificación de situaciones en las que haga parte población en condición de vulnerabilidad por condiciones físicas y la garantía de procesos que eviten la gentrificación de la Ciudad Colonial.

Como resultado, el programa tiene como finalidad hacer las intervenciones y mejorar las condiciones físicas de las construcciones con una perspectiva patrimonial y de adaptación al cambio climático.

Para esto, y con base en los lineamientos establecidos desde una perspectiva jurídica e institucional, la Unidad Coordinadora de Programas (UCP) ha definido como estructural la contratación de un Gestor Ejecutivo que tendrá a su cargo las siguientes funciones:

1. Funja como Gestor Ejecutivo del PROMEVI frente a la comunidad e instituciones vinculadas.
2. Apoye y garantice el proceso de postulación de hogares objeto del programa.
3. Realice acompañamiento a las familias para garantizar el respeto a sus condiciones sociales y culturales actuales, y desarrolle los procesos de comunicación, participación y socialización que son necesarios para el desarrollo del programa.
4. Represente, acompañe y realice las acciones jurídicas e institucionales relacionadas con el proceso de solución de las problemáticas relacionadas con la tenencia de las viviendas de los postulantes aceptados.
5. Realice las acciones ejecutivas de valoración, diagnóstico, diseño y cuantificación de cantidades de obra, presupuesto y actividades para la intervención de cada unidad habitacional de los postulantes aceptados con perspectiva de sostenibilidad económica, social y familiar, teniendo en cuenta (i) las condiciones del patrimonio cultural arquitectónico, histórico y urbano de la zona a intervenir, (ii) la necesidad de garantizar mejores condiciones de calidad de vida según las características diferenciales de la población beneficiaria y (iii) la certificación de construcción sostenible EDGE.
6. Realice el proceso de tramitación de los proyectos arquitectónicos – técnicos de mejoramiento de las viviendas elegibles para la obtención de las licencias y permisos requeridos, para el desarrollo de esta actividad el Gestor contará con el apoyo y la coordinación de la UCP
7. Coordine y supervise las obras de mejoramiento de las unidades habitacionales seleccionadas, las cuales serán realizadas empresas constructoras contratadas por la UCP.
8. Coordine las acciones de supervisión de los procesos constructivos, evaluación y entrega de las obras a la población beneficiaria.

9. De forma conjunta con la UCP, participe en la Mesa Técnica del PROMEVI y la Mesa de Tenencia Segura, y coordine la Mesa de Acción Social – Territorial en coordinación con la Unidad de Atención Social de la UCP, que será puesta en operación con los principales actores de las comunidades.
10. Retroalimente a las entidades vinculadas en los procesos de mejora del programa y lleve a cabo el sistema de monitoreo y evaluación del PROMEVI durante su ejecución.

Ámbito de intervención del PROMEVI:

El Programa de Mejoramiento de Vivienda se realizará en el Centro Histórico de Santo Domingo, priorizando los sectores de Santa Bárbara, San Antón, San Miguel, y San Lázaro, sin limitarse a estos.

En este sentido, fue realizado un Inventario de Viviendas en los sectores de la Zona Norte de Ciudad Colonial, identificando un universo de 332 viviendas con posibilidad de elegibilidad para recibir las mejoras. Este número resulta justo para cumplir con la meta esperada de implementación de 140 viviendas en dos años (2024 – 2025), por lo que durante el proceso de convocatoria también se podrán priorizar viviendas de las cuadras ubicadas al sur y al oeste del Centro Histórico, caracterizadas por su degradación urbana y donde se encuentra un número importante de viviendas inadecuadas.

Perfil de la firma consultora[2]:

Amplia experiencia de trabajo o de investigación en asentamientos humanos; vivienda social; legislación del suelo en República Dominicana; en la implementación de programas de mejoramiento y construcción de vivienda social y de infraestructuras urbanas de servicios; entre otros.

Experiencia General de la firma o entidad oferente:

Experiencia en el desarrollo de proyectos en alianza con el Estado o sectores gubernamentales relacionados al sector vivienda, en procesos de mejoramiento de viviendas, levantamiento de información y procesos de diseños sociales o participativos, en temas de evaluación y selección de beneficiarios para programas sociales y experiencia en gestión de la propiedad; y experiencia en procesos logísticos con poblaciones vulnerables o procesos de intervención en territorios urbanos.

Experiencias requeridas de manejo por cada componente del programa:

Componente Social, institucional y jurídico:

- Planificación estratégica, gestión e implementación de proyectos de mejoramiento de asentamientos humanos y viviendas sociales.
- Planificación y gestión de procesos de postulación y selección de beneficiarios para programas sociales y de vivienda, preferiblemente.
- Trabajo social y manejo de relaciones con comunidades.

[2] A los fines de expresión de interés, podrán presentarse Organizaciones No Gubernamentales (ONG), Firmas consultoras, Consorcio de empresas, Entidades académicas, que reúnan el personal técnico necesario para el desarrollo de las actividades del PROMEVI.

- Relocalización temporal de familias y acompañamiento social durante procesos de mejoramiento o construcción de viviendas.
- Trabajo social con poblaciones vulnerables.
- Articulación con entidades públicas y privadas para gestión de proyectos de vivienda y desarrollo comunitario.
- Trabajos en la gestión de tenencia de suelo y propiedades.

Componente Técnico - intervención (arquitectura y construcción):

- Análisis urbano y de la casuística de viviendas en zonas urbanas consolidadas.
- Revitalización urbana con desarrollo de viviendas de interés social.
- Planificación, diseño, supervisión y control de calidad de proyectos de mejoramiento de vivienda, que incluya el mejoramiento o dotación de infraestructuras comunes y accesos adecuados para agrupaciones de viviendas.
- Mejoramiento físico y espacial de viviendas habitadas, que incluya intervenciones arquitectónicas, estructurales, hidrosanitarias y eléctricas.
- Diseño y ejecución de medidas de adaptación y mitigación al cambio climático y de tecnologías de eficiencia energética y ahorro del agua para viviendas.
- Manejo de patrimonio cultural arquitectónico y urbano.

Fin del documento