

REPUBLICA DOMINICANA

**APOYO A LA PREPARACIÓN DEL PROGRAMA DE REVITALIZACIÓN DE LA CIUDAD
COLONIAL III**

(DR-T1341)

DOCUMENTO DEL PROYECTO

Este documento fue preparado por el equipo del Proyecto conformado por: Líder del Equipo del Proyecto: Tribouillard, Clementine (CSD/HUD); Jefe Alterno del Equipo de Proyecto: Silva De Anzorena, Maria Paloma (CSD/HUD); Abogado: De Dobrzynski, Esteban (LEG/SGO); Can Telon, Hilda Irene (LEG/SGO); Miembros del Equipo: Aquino Nova, Arisleidy (IFD/ICS); Balbuena Garcia, Aris Marcenellys (SCL/GDI); Bettini Vicente, Juliana (PTI/TIN); Castillo Reyes, Virna Elizabeth (CSD/HUD); Chaparro Garzon, Ana Isabel (TTD/TTR); Freixinos Espin, Jose (TTD/TTR); Garza Cortina, Miriam (VPC/FMP); Hernandez Carrion, Jose Luis (IFD/ICS); Hernandez Yader Antonio (CSD/HUD); Jose Sanchez Ivan (CID/CDR); Marthe Denise Archambault, Aude Gabrielle (VPS/ESG); Pelaez Restrepo, Johanna (VPC/FMP); Perez Moreno , Silvia (CSD/HUD); Piras, Claudia (SCL/GDI); Rojas Lara, Julio Andres (VPS/ESG); Sabala Soriano Maximer Mary (CID/CDR); Villafuerte Manzano, Alba Cecilia (CID/CID);

REPUBLICA DOMINICANA APOYO A LA PREPARACIÓN DEL PROGRAMA DE REVITALIZACIÓN DE LA CIUDAD COLONIAL III DR-T1341		
RESUMEN DEL PROYECTO		
Tipo de Operación:	Cooperación Técnica	
Sector:	DESARROLLO Y VIVIENDA URBANOS	
Subsector:	REHABILITACIÓN Y PATRIMONIO URBANOS	
Taxonomía de la CT:	Apoyo Operativo	
Número de Proyecto de la Taxonomía de Apoyo Operacional:	DR-L1176	
Unidad Técnica Responsable:	CSD/HUD-Housing & Urban Development	
Unidad Responsable del Desembolso (UDR):	CID/CDR-Rep República Dominicana	
Agencia Ejecutora:	Inter-American Development Bank	
OBJETIVO DEL PROYECTO		
<p>Esta cooperación técnica (CT) tiene por finalidad financiar los estudios, diagnósticos y documentos preparatorios necesarios para estructurar la tercera fase de inversión en la revitalización de la Ciudad Colonial de Santo Domingo. A su vez, fortalecerá las capacidades institucionales y asegurará la alineación de este nuevo programa con las prioridades nacionales de desarrollo urbano sostenible, las metas de la Estrategia Nacional de Desarrollo 2030 y los compromisos internacionales del país en materia de patrimonio y cambio climático.</p>		
INFORMACIÓN FINANCIERA		
Tipo de Financiamiento	Fondo	Monto en US\$
TCN - No Reembolsable	P3F - OC SDP Pilar 3 - Biodiversidad, Capital Natural y Acción Climática	300.000
Financiamiento Total		300.000
Financiamiento de Contrapartida		0
Presupuesto Total del Proyecto		300.000
Donantes:	N/A	
Periodo de Desembolso:	24 meses	
Periodo de Ejecución:	24 meses	
INFORMACIÓN FINANCIERA ADICIONAL		
N/A		

I. JUSTIFICACIÓN Y OBJETIVO

- 1.1 **Diagnóstico.** Durante las dos últimas décadas, la Ciudad Colonial de Santo Domingo (CCSD) ha sido objeto de intervenciones significativas orientadas a su recuperación urbana, patrimonial y turística, en el marco del Programa de Fomento al Turismo de la Ciudad Colonial ([DR-L1035](#)) – fase I, y del Programa Integral de Desarrollo Turístico y Urbano de la Ciudad Colonial de Santo Domingo ([DR-L1084](#)) – fase II. Estas operaciones han permitido la rehabilitación de importantes espacios públicos y monumentos, la mejora de la infraestructura urbana y el fortalecimiento de la oferta cultural y turística, lo que ha aumentado el número de visitantes y la ocupación hotelera, así como la consolidación de la Ciudad Colonial como el principal destino patrimonial del país.

- 1.2 No obstante, aún persisten desafíos estructurales que limitan la sostenibilidad de estos avances, lo que evidencia la necesidad de una nueva fase programática que consolide los resultados alcanzados y aborde de manera integral las brechas urbanas, sociales y económicas existentes. La pérdida acelerada de la población residente (35% entre 2010 y 2022) y la elevada proporción de viviendas desocupadas (42,5%) amenazan con convertir el centro histórico en una “ciudad museo”, carente de vida comunitaria. Este fenómeno se vincula con deficiencias en la calidad habitacional (86,8% de viviendas con deficiencias en las cubiertas y 59% con servicios básicos inadecuados), inseguridad en la tenencia (solo 13% con títulos formales) y escasas políticas de vivienda adaptadas a contextos patrimoniales.
- 1.3 A lo anterior se suma la fragilidad del tejido económico local. A pesar del crecimiento del turismo, cerca del 28% de los locales comerciales permanecen vacíos, lo que refleja un desajuste entre la oferta comercial y la demanda de residentes y visitantes, así como la gentrificación comercial. Este contexto limita el potencial del centro histórico como motor de desarrollo económico inclusivo. La infraestructura urbana también presenta deficiencias en accesibilidad y en el drenaje pluvial en áreas aún no intervenidas.
- 1.4 Estos retos se agravan ante la ausencia de instrumentos normativos y de gestión urbana actualizados, que articulen las dimensiones patrimoniales, residenciales, turísticas y productivas de manera coherente y sostenible. Se requiere, por lo tanto, una acción estratégica orientada a formular un nuevo Programa de Revitalización de la Ciudad Colonial, que permita avanzar hacia un modelo de ciudad viva, inclusiva y resiliente, consolidando los logros de las fases previas e incorporando componentes de vivienda, resiliencia climática, economía local, movilidad sostenible y gestión integral del patrimonio.
- 1.5 **Solicitud.** El Gobierno de la República Dominicana, mediante su Ministerio de la Presidencia, ha solicitado la Asistencia Técnica del BID para apoyar la realización de estudios técnicos, documentos operativos y otras actividades necesarias para la adecuada preparación del Programa de Revitalización de la Ciudad Colonial - Fase III, por el Ministerio de Turismo (ver Anexo I). Como parte del diálogo anual entre el Banco y los países miembros prestatarios del BID para establecer el programa operativo, la operación ha sido seleccionada para ser procesada y aprobada.
- 1.6 **Objetivo.** Esta cooperación técnica (CT) tiene como objetivo financiar los estudios, diagnósticos y documentos preparatorios necesarios para estructurar la tercera fase de inversión en la revitalización de la Ciudad Colonial de Santo Domingo. A su vez, fortalecerá las capacidades institucionales y asegurará la alineación de este nuevo programa con las prioridades nacionales de desarrollo urbano sostenible, las metas de la Estrategia Nacional de Desarrollo 2030 y los compromisos internacionales del país en materia de patrimonio y cambio climático.
- 1.7 **Descripción del Préstamo asociado.** Esta CT apoya la preparación del Programa de Revitalización de la Ciudad Colonial Fase III (DR-L1176), un préstamo de inversión que está en fase inicial (misión de identificación confirmada en marzo). La hipótesis inicial del préstamo es que será una operación de obras específicas por un monto de ciento treinta millones de dólares (US\$130.000.000),

a ser ejecutado por el Ministerio de Turismo (MITUR). Su objetivo general es consolidar el proceso de revitalización urbana del CCSD de forma inclusiva, resiliente y competitiva, mediante la mejora de la habitabilidad, la recuperación y la gestión sostenible del patrimonio cultural y el fortalecimiento del tejido económico.

- 1.8 **Complementariedad.** Esta CT también se conecta con el cierre de la operación [3879/OC-DR](#), ya que generará insumos para la elaboración de su Informe de Cierre. De esta manera, también permite consolidar la visión estratégica del sector en República Dominicana mediante la capitalización de una lógica horizontal compuesta por tres fases consecutivas y su respuesta a los retos del territorio en distintas fases de desarrollo. Finalmente, los estudios financiados por esta CT fortalecerán la visión estratégica del sector en toda la región, transfiriendo buenas prácticas y hallazgos para otras operaciones de revitalización de centros históricos en ejecución o en preparación con financiamiento del Banco, como las de San José ([CR-L1160](#)), Salvador de Bahía ([6068/OC-BR](#)), Paramaribo ([5867/OC-SU](#)) y Ciudad de Panamá (PN-U0003).
- 1.9 **Alineación Estratégica.** Esta CT está alineada con la Actualización de la Estrategia Institucional del Grupo BID: Transformación para una Mayor Escala e Impacto (CA-631), al contribuir directamente a los objetivos de: (i) reducir la pobreza y la desigualdad, mediante el fortalecimiento de la inversión pública en infraestructura en territorios con menores capacidades; y (ii) abordar el cambio climático, a través de intervenciones directas de resiliencia urbana, gestión de aguas urbanas, e incorporación de criterios ecoeficientes en obras de espacios públicos y mejoramientos de vivienda. Asimismo, esta CT se alinea con las siguientes áreas de enfoque operativo y los objetivos del Pilar 3 del OC/SDP: (i) capacidad institucional, estado de derecho y seguridad ciudadana; (ii) protección social y desarrollo del capital humano; (iii) infraestructura sostenible, resiliente e inclusiva; y (iv) desarrollo productivo e innovación a través del sector privado, al integrar estos enfoques en objetivos y actividades específicas de la nueva operación en preparación.
- 1.10 A nivel país, esta CT se alinea con la Estrategia Nacional de Desarrollo 2030 (Ley 1-12), en especial con el Eje 2: Sociedad con igualdad de derechos y oportunidades y el Eje 4: Economía sostenible, integrada y competitiva. También contribuye al Objetivo 2.2 sobre desarrollo territorial sostenible, al Objetivo 2.3 relativo a la preservación del patrimonio cultural, y al Objetivo 4.3 de fortalecimiento del turismo sostenible y la diversificación productiva. Asimismo, se articula con los siguientes Objetivos Transformacionales del Plan Meta 2036: OT#6 (disminuir el déficit habitacional) y OT#11 (reducir la vulnerabilidad ante choques climáticos). Finalmente, esta CT se alinea con la Estrategia de País de República Dominicana 2025-2028 (GN-3294), pilar número 3, potenciando el crecimiento liderado por el sector privado, a través del objetivo de mejorar la sostenibilidad del capital cultural, y su resultado esperado de aumentar los espacios públicos e históricos rehabilitados.

II. COMPONENTES

2.1 **Componente I (único). Estudios de Apoyo para la Preparación del Programa (US\$300.000).**

- a. El objetivo de este componente es elaborar los estudios técnicos necesarios para la preparación de la tercera fase del programa.
- b. Este componente financiará las siguientes actividades: (i) elaboración de diagnósticos y evaluaciones (como evaluación económica, líneas de base de datos inmobiliarios o de vivienda); (ii) elaboración de planes de acción (como instrumentos de planificación físico-financiera, análisis institucional, arreglos operativos y de gestión, planes de gestión ambiental y social, con énfasis en la mitigación de impacto en comercios y el fortalecimiento del sector de arqueología urbana para garantizar la preservación de hallazgos patrimoniales); (iii) elaboración de estudios de pre-factibilidad, relacionados a aspectos sectoriales (como modelo de gestión y mantenimiento de las inversiones urbanas, productos de vivienda asequible, modernización y digitalización de procesos urbanísticos nacionales y municipales); (iv) fortalecimiento institucional de la unidad de coordinación del programa; y (v) organización de eventos de coordinación y disseminación de resultados.
- c. Las adquisiciones previstas para la ejecución de esta CT incluyen servicios de consultoría, tanto individual como por empresa consultora, y servicios diferentes a consultoría, incluyendo gastos de viaje para consultores o invitados a eventos (en conformidad con el ¶3.27 de la GN-2819-25), catering, apoyo logístico a evento, etc. El detalle está presentado en el Plan de Adquisiciones.

2.2 **Resultados Esperados.** El resultado esperado es la aprobación de la operación DR-L1176 considerando los insumos de la cooperación técnica.

2.3 **Beneficiarios.** Los beneficiarios serán los residentes de la CCSD, aproximadamente 8.000 personas y comerciantes y 800.000 turistas que visitan la zona cada año, así como los residentes de Ciudad Nueva y entornos.

III. PRESUPUESTO

- 3.1 **Presupuesto.** Esta CT está financiada por el fondo de capital ordinario P3F - OC SDP, Pilar 3 - Biodiversidad, Capital Natural y Acción Climática y no cuenta con contrapartida local.

Actividad / Componente	Descripción	OC SDP Pilar 3 - Biodiversity, Natural Capital, and Climate Action (P3F)	Financiamiento Total
Estudios de apoyo a la preparación de programa	Diagnósticos y planes técnicos, sociales, ambientales, jurídicos y económicos	US\$300.000	US\$300.000
Total		US\$300.000	US\$300.000

IV. ESTRUCTURA DE EJECUCIÓN

- 4.1 **El BID como Organismo Ejecutor de la TC.** El Organismo Ejecutor será el BID, a través de la División de Vivienda y Desarrollo Urbano (CSD/HUD), en coordinación con la Representación del Banco en República Dominicana (CID/CDR), a solicitud de los beneficiarios, y de acuerdo con las directrices y requisitos establecidos en la Política de Cooperación Técnica (GN-2470-2) y en los Procedimientos para la tramitación de operaciones de cooperación técnica y asuntos conexos (OP-619-4). Esta decisión se justifica por la experiencia y capacidad que tiene el Banco de ejecutar este tipo de proyectos y su capacidad para contratar consultorías internacionales de alto nivel, así como su valor agregado de contar con opciones para diseminar y apoyarse en lecciones aprendidas de otros países. La Unidad de Coordinación del Gobierno dominicano responsable por la preparación de la nueva operación no cuenta actualmente con estas experiencias y capacidades, por lo que experimentaría limitaciones para ejecutar el plan de adquisiciones en los tiempos exigidos (ver justificación i de la sección II.C.2.2 de la OP-619-4).
- 4.2 **Adquisiciones.** Todas las adquisiciones a ejecutarse bajo esta Cooperación Técnica han sido incluidas en el Plan de Adquisiciones (Anexo IV) y se contrataran de conformidad con las políticas y regulaciones aplicables del Banco de la siguiente manera: (a) Contratación de consultores individuales, según lo establecido en la norma sobre Fuerza Laboral Complementaria (AM-650) y (b) Contratación de servicios prestados por firmas consultoras de acuerdo con la Política de Adquisiciones Institucionales (GN-2303-33) y sus Directrices.
- 4.3 **Método No Competitivo: Selección de Fuente Única.** La contratación de empresa vinculada a la elaboración de un Plan de Acción para fortalecimiento del sector de arqueología urbana, en el marco de la Norma de Desempeño Ambiental y Social (NDAS) #8 del Banco sobre Patrimonio Cultural, prevé realizarse mediante método no competitivo. La elección del Instituto francés de Arqueología Preventiva (INRAP), vinculado al Ministerio francés de Cultura, se debe principalmente a: (i) continuidad natural de trabajos anteriores (conforme sección 3.4.a de la GN-2303-33), considerando los trabajos de asesoría técnica e institucional realizados por el instituto al Gobierno Dominicano durante 2019-2022,

bajo liderazgo del Centro León y con coordinación de la Embajada de Francia en República Dominicana¹; y (ii) experiencia de valor excepcional (conforme sección 3.4.d de la GN-2303-33), considerando que la experiencia esperada es sumamente especializada, al tratarse del apoyo a la estructuración del sector de arqueología preventiva² en territorios urbanos de las Américas de épocas medievales y modernas (la extrema especialidad del sector y la escasez de profesionales asociada a ella se comprobó en el proceso competitivo de consultoría individual publicado en 2025 que se declaró desierto³).

- 4.4 **Periodo de Ejecución y Desembolso.** El periodo de ejecución y desembolso de la CT es de 24 meses consistente con el plazo estipulado en Matriz de Resultados y el Plan de Adquisiciones adjuntos.
- 4.5 **Monitoreo, Presentación de Informes y Supervisión.** El monitoreo y supervisión de la CT serán realizados por la Especialista Sectorial de Vivienda y Desarrollo Urbano basada en la Oficina de la Representación del BID en República Dominicana, con el apoyo de consultores contratados para el efecto y de acuerdo con los instrumentos establecidos por el Banco para eso, incluyendo los informes de seguimiento anual y la Presentación de Informes de Cooperación Técnica (TCM, por sus siglas en inglés). Los costos de supervisión serán pagados con los recursos de la CT que pueden ser complementados con recursos del presupuesto transaccional asignado al equipo.

V. RIESGOS POTENCIALES

- 5.1 El riesgo principal vinculado a la ejecución de esta CT es el retraso en la planificación de las actividades de preparación de la operación, vinculado a las capacidades institucionales de la unidad ejecutora, por un lado, y por las complejidades provenientes de la necesidad de articulación institucional con otras entidades (Ayuntamiento del Distrito Nacional – ADN, y Dirección Nacional de Patrimonio Monumental – DNPM del Ministerio de Cultura). Este riesgo se mitiga

¹ El acuerdo marco, firmado en agosto 2019, previó el siguiente plan de trabajo:

1. Fortalecimiento de las capacidades dominicanas en arqueología: 1.1 Mejor capacitación de los profesionales de los sectores público y privado; 1.2 Apoyo al fortalecimiento de capacidades de expertos trabajando en sitios arqueológicos, apoyo a la elaboración de un Guía de buenas prácticas arqueológicas y divulgación junto a actores públicos y privados; 1.3 Desarrollo de formaciones universitarias en arqueología; y 1.4 Fortalecimiento de capacidades de los museos dominicanos que trabajan con arqueología (Museo del Hombre, Centro León).
2. Sensibilización del público a la protección del patrimonio arqueológico y promoción del turismo cultural: 2.1 Apoyo a la organización de exposiciones de alta visibilidad sobre arqueología; y 2.2 Acciones de sensibilización del público escolar.

Bajo el liderazgo de la Embajada de Francia en República Dominicana y el Centro León, este plan de trabajo fue desarrollado en conjunto por la Universidad de las Antillas y el INRAP entre 2019 y 2022. Hasta la fecha, las recomendaciones en materia de arqueología preventiva que culminaron de estos trabajos no fueron detalladas en nivel de plan de acción. Las recomendaciones relacionadas con formaciones universitarias volvieron a ser discutidas en 2025 con universidades dominicanas (UASD y Pucamayma), para la creación de un Diplomado en cooperación con la Unidad de las Antillas.

² Busca evitar impactos negativos al patrimonio cultural en el marco de obras civiles, en oposición a investigaciones de propósito patrimonial.

³ Publicación de contratación de Consultor PEC en Arqueología Urbana, Referencia 1477, publicado por HRSC del 28 de julio al 15 de septiembre 2025, declarado infructuoso.

mediante: (i) utilización de los recursos humanos actuales de la unidad ejecutora de la [3879/OC-DR](#), para capitalizar sobre conocimientos instalados; (ii) apoyos técnicos complementares a la unidad ejecutora en planificación y elaboración de productos específicos a la preparación; y (iii) organización de reuniones periódicas del Comité Técnico reuniendo MITUR, ADN y DNPM.

VI. PROPIEDAD INTELECTUAL

- 6.1 **Propiedad Intelectual.** Los productos de conocimiento que se generen en el marco de esta cooperación técnica serán de propiedad del Banco y podrán colocarse a disposición del público bajo licencia de creative commons, de acuerdo con el Procedimiento para la Publicación de Productos de Conocimiento (AM-331). No obstante, a solicitud de los beneficiarios, se podrá también ceder o licenciar la propiedad intelectual de dichos productos a su favor.

VII. EXCEPCIONES A LAS POLÍTICAS DEL BANCO

- 7.1 No están previstas excepciones a las políticas del Banco.

VIII. ASPECTOS AMBIENTALES Y SOCIALES

- 8.1 Esta Cooperación Técnica está destinada a financiar estudios de prefactibilidad o factibilidad de proyectos de inversión específicos y los estudios ambientales y sociales asociados a los mismos; por lo tanto, los términos de referencia y los productos de esta TC serán consistentes con los requisitos aplicables del Marco de Política Ambiental y Social (ESPF, por sus siglas en inglés) del Banco.

ANEXOS REQUERIDOS:

- Anexo I: Solicitud del Cliente
 - Anexo II: Matriz de Resultados
 - Anexo III: Términos de Referencia
 - Anexo IV: Plan de Adquisiciones
-