

TÉRMINOS DE REFERENCIA

Elaboración de diagnóstico y diseño de estrategias para fortalecer el gobierno corporativo y la estructura organizacional de los Bancos de Desarrollo, Organismos Nacionales de Vivienda y Oficinas Nacionales de Estadística REGIONAL

RG-T4497

Fortalecimiento de Censos y Encuestas Nacionales de Hogares y Modelos Estadísticos

1. Antecedentes y Justificación

- 1.1.** Uno de los desafíos más importantes en el desarrollo urbano de América Latina y el Caribe (ALC), es proporcionar viviendas asequibles y bien localizadas para las familias de menores ingresos, asegurando que en la creación de la oferta se brinden estándares ambientales necesarios para el cumplimiento de los compromisos frente al cambio climático.
- 1.2.** El déficit de vivienda sigue siendo una barrera importante para el desarrollo de la región a pesar de una inversión significativa en programas de vivienda patrocinados por el poder público en las últimas tres décadas. Una de las causas más importantes del déficit de vivienda en América Latina es que las políticas se han concentrado en proporcionar acceso a la demanda final sin crear mecanismos para garantizar el acceso a tierras bien ubicadas y atendidas, así como atender el déficit cualitativo. Sumado a ello, el alto costo del suelo urbano ha promovido el crecimiento expansivo de las ciudades, fomentando el crecimiento hacia las periferias. Este patrón de desarrollo ha generado una serie de condiciones poco convenientes para el desarrollo urbano, como la baja conectividad con empleos o servicios urbanos, altos costos de transporte en tiempo y dinero, mayores emisiones de gases invernadero, ciudades segregadas en aspectos físicos, sociales y económicos, y mayores costos de inversión y mantenimiento de infraestructura y viviendas vacías.
- 1.3.** Aunque existe una gran heterogeneidad en el déficit habitacional entre los países de ALC, el déficit cualitativo es significativamente mayor que el déficit cuantitativo: 94% del déficit habitacional se ubica en áreas urbanas¹. Este déficit cualitativo se ve reforzado por la falta de mantenimiento de las viviendas públicas y privadas existentes, así como, del parque urbano, revelando una nueva forma de déficit sin precedentes².
- 1.4.** El levantamiento de censos programado para el 2020 se ha retrasado debido a otras prioridades impulsadas por la urgencia de la pandemia ([CELADE, 2021](#)). Sin embargo, existe un consenso multisectorial a nivel regional de que el escenario del COVID-19 intensificó la crisis climática y la polarización social de largo plazo, profundizando las

¹ Bouillon, César Patricio. (Ed.). [Room for development: Housing markets in Latin America and the Caribbean, Inter-American Development Bank](#) – Publications, 2012.

ONU-HABITAT- Por un Mejor Futuro Urbano, [Déficit Habitacional en América Latina y El Caribe: Una Herramienta para el diagnóstico y el desarrollo de políticas efectivas en vivienda y hábitat](#), 2015.

² Wainer and Vale, 2021: Wainer, Laura Sara & Vale, Lawrence J. Wealthier-but-poorer: [The complex sociology of homeownership at peripheral housing in Cartagena](#), Colombia, Habitat International, 114, 102388, 2021.

The World Bank, [El Costo y la Asequibilidad de las Soluciones de Vivienda en América Latina y el Caribe: ¿Es Posible Hacer Mas con Menos?](#) - Análisis para México, Brasil, Colombia, Chile, Argentina, Perú, Ecuador, Panamá, Paraguay, Guatemala y República Dominicana, 2022.

desigualdades que ya habían afectado a ALC durante varias décadas ([CEPAL, 2022](#); [ONU Mujeres, 2022](#); [BID INVEST, 2022](#); [OIT, 2021](#); [BID, 2020](#)).

- 1.5. El indicador de déficit habitacional es una herramienta fundamental del proceso de desarrollo de las políticas de vivienda a escala nacional y su utilidad no se agota con la publicación de los indicadores de requerimientos habitacionales para un año determinado, sino que, la definición, estimación y análisis de cifras de déficit habitacional son tareas continuas e íntimamente relacionadas con la formulación, implementación, monitoreo y evaluación de políticas y programas en los diferentes niveles de competencia de la política pública y su uso debería favorecer, en el mediano y largo plazo, el logro de mejores resultados.
- 1.6. Sin embargo, no todos los países cuentan con suficiente información y una metodología robusta, por lo cual, es necesario trabajar con los Ministerios de Vivienda y Desarrollo Urbano (Ministerios) y las Oficinas Nacionales de Estadística (ONEs) con el objetivo de fortalecer las fuentes de información y las metodologías de cálculo; así como, encaminar los esfuerzos para un proceso de homologación a nivel regional.
- 1.7. El sector público puede generar una nueva gobernanza y regulación en el sector de la vivienda social de nuestra región, así como crear y fortalecer las capacidades técnicas de los equipos directivos y operativos de las ONEs, los Bancos de Desarrollo y Organismos Nacionales de Vivienda, en favor de un equilibrio entre desempeño, responsabilidad, resiliencia, transparencia, e inclusión que permita mejorar la medición del déficit habitacional y por lo tanto, la atención de las familias de menores ingresos.

2. **Objetivos**

2.1. Crear y fortalecer las capacidades técnicas de los equipos directivos y operativos de las Oficinas Nacionales de Estadística (ONEs), los Bancos de Desarrollo y Organismos Nacionales de Vivienda de los países de la región para que, a través de nuevos arreglos institucionales con los Ministerios de Vivienda y Desarrollo Urbano, coordinen los esfuerzos para el diseño y la implementación de políticas, programas de apoyo y plataforma de información regional de vivienda (BID-CEPAL-OCDE) para la atención del déficit de vivienda basados en metodologías robustas de cálculo, con énfasis en poblaciones vulnerables con igualdad de género e inclusión de grupos diversos (mujeres jefas de familia, migrantes, personas con discapacidad, comunidades indígenas, afrodescendientes y personas LGBTQ+) y considerando las mejores prácticas en soluciones habitacionales resilientes y bajas en carbono.

- 2.1.1. Desarrollar diagnóstico y plantear estrategias para atender las debilidades derivadas de las insuficiencias de recursos humanos capacitados, la obsolescencia del parque informático y la desactualización de las metodologías para la producción, procesamiento y disseminación de información para el déficit habitacional.
- 2.1.2. Desarrollar diagnósticos y plantear estrategias para fortalecer el gobierno corporativo y la estructura organizacional de las ONEs, los Bancos de Desarrollo y Organismos Nacionales de Vivienda.
- 2.1.3. Mejorar su participación de mercado para atender a las familias de menores ingresos con énfasis en poblaciones vulnerables con igualdad de género y diversidad y con soluciones resilientes y bajas en carbono.
- 2.1.4. Diversificar los Productos ofrecidos para atender a las familias de menores ingresos con énfasis en poblaciones vulnerables con igualdad de género y

diversidad y con soluciones resilientes y bajas en carbono.

- 2.1.5. Desarrollar en su caso, una reingeniería de procesos hacia una transformación digital.
- 2.1.6. Desarrollar alternativas de financiamiento para mejorar su gestión de balance.
- 2.1.7. Asimismo, se requiere trabajar con diversos actores como son: los Ministerios de Vivienda y Desarrollo Urbano, Ministerios de Economía y Finanzas, Organismos Nacionales de Vivienda, bancos públicos y privados, autoridades financieras, microfinancieras, Cooperativas y Entidades de Ahorro y Crédito Popular, Fintechs, desarrolladores de vivienda, pequeños y medianos constructores, entidades productoras sociales de vivienda, Academia, ONGS, entre otros.

3. **Alcance de los Servicios**

3.1. El alcance de los servicios de este contrato está dado por las actividades y productos descriptos a continuación:

4. **Actividades Clave**

4.1. **Actividad 1. Gobierno Corporativo y Estructura Organizacional de las Oficinas Nacionales de Estadística, los Bancos de Desarrollo y Organismos Nacionales de Vivienda: Revisión de estatutos y gobierno corporativo actual del para incrementar su participación en la atención nacional del déficit habitacional**

- 4.1.1. Revisar la Ley Orgánica o Estatutos de las ONEs para llevar a cabo las recomendaciones de enmiendas o modificaciones a la misma para impulsar buenas prácticas internacionales en temas estadísticos y censales lo que permitirá introducir innovaciones en la recolección, análisis y validación de datos de vivienda encaminados a robustecer las metodologías de cálculo del déficit de vivienda.
- 4.1.2. Revisar la Ley Orgánica o Estatutos de los Bancos de Desarrollo y Organismos Nacionales de Vivienda identificados y llevara a cabo las recomendaciones de enmiendas o modificaciones a la misma para impulsar el cumplimiento de Planes Estratégicos en materia de Desarrollo Urbano y Vivienda.
- 4.1.3. Revisar Planes Estratégicos y el Gobierno Corporativo existente:
 - 4.1.3.1. Revisión de la Misión, Visión y Ejes Estratégicos establecidos acorde el cumplimiento de Planes Estratégicos para fortalecer la información de Desarrollo Urbano y Vivienda, así como los objetivos relacionados con el levantamiento y procesamiento de datos.
 - 4.1.3.2. Diseñar un proceso de priorización de las acciones estratégicas definidas para los objetivos estratégicos institucionales y sus correspondientes metas que se traduzcan en un Plan de Trabajo para las diferentes áreas de la organización con indicadores definidos e incentivos que permitan evidenciar el avance en el logro de los objetivos.
 - 4.1.3.3. Diseñar estrategias y programas de capacitación para mejorar la gestión del desempeño de los trabajadores de la institución encaminadas a la apropiación del Plan Estratégico y el cumplimiento de objetivos y metas, así como, fortalecer la cultura y clima organizacional.
 - Definir objetivos e indicadores de desempeño adecuados (KPI/gestión-operativos).

- Definir estrategias para visualizar a nivel de gerencia el avance de las metas y obtener retroalimentación del proceso.
 - Diseñar un plan de capacitación para el personal.
- 4.1.3.4.** Revisar y realizar recomendaciones de Composición de Consejo de Administración y derechos y obligaciones de sus miembros y de los Comités delegados por el Consejo y de la estructura organizacional.
- 4.1.4.** Diseñar estrategias para promover la participación de más entidades financieras.
- 4.1.4.1.** Identificar a los diversos actores con los que se están operando actualmente.
- 4.1.4.2.** Desarrollar un plan de trabajo a largo plazo con diversos actores públicos y Privados para desarrollar un proceso de adecuación e incorporación de planes de acción y diseño de planes estratégicos para microfinancieras y entidades de crédito y ahorro, para el desarrollo e implementación de áreas hipotecarias.
- 4.1.4.3.** Revisar el proceso operativo de Programas o apoyos gubernamentales para la atención del déficit para hacerlo más ágil y eficiente.
- 4.1.4.4.** Diseñar mecanismos de control y seguimiento para proyectos al amparo de los Programas o apoyos gubernamentales para la atención del déficit.
- 4.1.5.** La firma consultora debe revisar toda la información disponible a nivel institucional en las páginas webs de los distintos actores. Además, el BID cuenta con varios insumos de diagnóstico del sector que han sido base para la formulación de las operaciones anteriores y en curso, que se proveerá a la consultoría para su conocimiento y revisión.

4.2. Actividad 2. Uso de la información estadística oficial en la toma de decisiones públicas y privadas.

- 4.2.1.** Identificación y revisión del proceso de levantamiento de datos para el mejoramiento de la calidad de la información estadística oficial en términos de relevancia, oportunidad, confiabilidad, y accesibilidad.
- 4.2.1.1. Fortalecimiento de la institucionalidad de los ONEs.
- 4.2.1.2. Diseño de cuestionario para censo piloto/encuesta nacional de hogares.
- 4.2.1.3. Diseño tecnológico de captura y sensibilización de la población.
- 4.2.1.4. Asesoramiento internacional para el ciclo censal/encuesta de hogares y monitoreo del proceso.
- 4.2.1.5. Actualización cartográfica requerida para proveer la cartografía actualizada de todas las edificaciones que permita la ejecución del Censo/Encuesta de Hogares con información de vivienda.
- 4.2.1.6. Desarrollo metodológico y tecnológico para captura, procesamiento y control operativo de datos.
- 4.2.1.7. Diseminación de información y capacitación dirigidos a los usuarios de la información estadística.
- 4.2.1.8. Proceso de difusión de los resultados censales/encuestas de hogares y promoción de su uso.

- 4.2.1.9. Diseño de capacitación y asistencia técnica para el aprovechamiento de los registros administrativos para fines estadísticos y cálculo del déficit habitacional.

4.3. Actividad 3. Participación de mercado de los Bancos de Desarrollo y Organismos Nacionales de Vivienda identificados.

- 4.3.1. Identificación del rol articulador de los Bancos de Desarrollo y Organismos Nacionales de Vivienda identificados en materia de vivienda y desarrollo urbano.

- 4.3.1.1. Perfiles de atención

- 4.3.1.2. Penetración a nivel nacional – red de atención

- Identificar a los diversos actores con los que se están operando actualmente por regiones.

- 4.3.1.3. Metas alcanzadas

- 4.3.2. Elaborar un análisis costo beneficio social y financiero de las diferentes áreas y equipos de los Bancos de Desarrollo y Organismos Nacionales de Vivienda identificados, que deberán incorporarse, descentralizarse o transformarse para el cumplimiento de los objetivos estratégicos.
- 4.3.3. Elaborar un diagnóstico situacional en las regiones donde actualmente no tienen incidencia los Bancos de Desarrollo y Organismos Nacionales de Vivienda, que permita identificar las limitaciones que existen para que las familias tengan títulos de propiedad, para que se realicen habilitaciones urbanas (operación de los servicios de agua y alcantarillado) o para que exista presencia de entidades financieras.
- 4.3.4. Diseñar convenios de colaboración con los gobiernos regionales para el uso de recursos presupuestales para el desarrollo de proyectos al amparo de los Programas o apoyos gubernamentales para la atención del déficit habitacional.
- 4.3.5. Elaborar un análisis para la habilitación de terrenos por parte de empresas y un plan de fortalecimiento nacional para mejorar la articulación con otras instituciones del estado, gobiernos regionales y locales que puedan permitir la identificación de suelo, la habilitación urbana y el desarrollo de proyectos habitacionales.
- 4.3.6. Desarrollar mecanismos para el aprovechamiento de la plusvalía del suelo para generar vivienda social.

4.4. Actividad 4. Reingeniería de procesos sustantivos de las Oficinas Nacionales de Estadística, los Bancos de Desarrollo y Organismos Nacionales de Vivienda identificados hacia la transformación digital.

- 4.4.1. Identificar procesos sustantivos actuales, así como la posibilidad de llevar a cabo una reingeniería de procesos, tales como: (i) uso de imágenes satelitales de alta resolución para la construcción de la cartografía digital; (ii) uso de Dispositivos Móviles de Captura (DMC), para el levantamiento censal y de encuestas de hogares; y (iii) introducción de innovaciones que permitan el aprovechamiento estadístico de registros administrativos sobre vivienda y desarrollo urbano.
- 4.4.2. Diseñar un sistema de transformación digital (reingeniería de procesos sustantivos) con un plan de implementación por etapas priorizadas que permitan mejorar la eficiencia operativa:

- 4.4.2.1. Automatizar y digitalizar los procesos internos y las transacciones desarrolladas por las Oficinas Nacionales de Estadística, los Bancos de Desarrollo y Organismos Nacionales de Vivienda.
- 4.4.2.2. Integrar los productos “Core” del negocio (inmobiliario, financiero, personal, etc.).
- 4.4.2.3. Desarrollar una gestión del desempeño.
- 4.4.2.4. Realizar el alineamiento con la estrategia de Gobierno Digital.
- 4.4.2.5. Desarrollar actividades para la Ciberseguridad y el manejo de *big data*.
- 4.4.2.6. Diseñar el proceso de migración a esquemas digitales.
- 4.4.3. Revisar el Sistema de Control Interno para garantizar que los riesgos se mantengan dentro de los niveles de tolerancia y gestionar de manera transparente el levantamiento de información, así como, las operaciones de reporte e intercambio de información con los Bancos de Desarrollo y Organismos Nacionales de Vivienda.
 - 4.4.3.1. Generar información para uso interno y para los actores externos del mercado de vivienda.

Resultados y Productos Esperados

- 4.5. **Plan de trabajo** que contenga: (i) marco conceptual y metodológico, e instrumentos y herramientas a aplicar para la ejecución de los servicios; (ii) detalle de las actividades y recursos a proveer por la consultoría; y (iii) cronograma de trabajo.
- 4.6. **Reporte 1** que contenga las actividades enumeradas en las Actividades 1-3.
- 4.7. **Reporte 2** que contenga la actividad 4.
- 4.8. **Reporte Final** que contenga la versión final de los reportes anteriores, incluyendo los comentarios por parte del BID, Ministerios, Oficinas Nacionales de Estadística, Bancos de Desarrollo y Organismos Nacionales de Vivienda que se identifiquen.

5. Calendario del Proyecto e Hitos

Mes	1				2				3				4			
	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
Plan de Trabajo																
Actividad 1-3																
Presentación Actividad 1-3																
Actividad 4																
Presentación Actividad 4																
Entrega de Reporte final																

6. Requisitos de los Informes

- 6.1. Los reportes deberán de incluir una estructura formal en el cual se identifiquen los alcances de cada una de las Actividades requeridas, una introducción que describa la ejecución de los trabajos, un apartado al final que englobe los resultados del documento, sus conclusiones particulares, y la interconexión con los otros documentos desarrollados para el reporte.
- 6.2. Se deberá incluir una presentación en formato PowerPoint para la exposición de los

resultados de cada uno de los entregables.

6.3. Los reportes de la consultoría deberán incluir los comentarios y observaciones levantadas durante las reuniones con los equipos de especialistas del BID, Ministerios, Oficinas Nacionales de Estadística, Bancos de Desarrollo y Organismos Nacionales de Vivienda y otros actores relevantes que se consideren.

6.4. La firma deberá incluir como anexos todos los elementos de soporte de los resultados de la consultoría.

7. Criterios de aceptación

7.1. Los productos deberán cumplir íntegramente con las pautas y lineamientos definidos. Su no cumplimiento será causal de rechazo.

7.2. Presentación: La firma consultora deberá presentar ante el Banco los informes, en los que conste el cumplimiento de los resultados obtenidos en función de las actividades desarrolladas para alcanzar los productos establecidos, según el cronograma indicado.

7.3. Aprobación: La responsabilidad técnica por la ejecución de este contrato de consultoría y la aprobación de los productos estará a cargo de la especialista María Paloma Silva de Anzorena, Especialista Líder Sectorial Política de Vivienda y Financiamiento MPALOMAS@iadb.org.

7.4. En caso de existir observaciones, el Banco definirá el plazo para que la firma contratada subsane dichas observaciones, considerando como máximo tres (3) presentaciones, caso contrario de no llegar a un acuerdo entre las partes se someterá a arbitraje. Una vez aprobado cada informe, la firma consultora remitirá al Banco la factura para el trámite del pago correspondiente.

8. Supervisión e Informes

8.1. Supervisión: La supervisión del proyecto estará a cargo de María Paloma Silva de Anzorena, Especialista Líder Sectorial Política de Vivienda y Financiamiento MPALOMAS@iadb.org.

9. Calendario de Pagos

Los pagos se realizarán con base en los entregables definidos para el proyecto de acuerdo con el siguiente calendario:

# Entregable	Descripción	% de pago asociado
Plan de Trabajo	Plan de trabajo <ul style="list-style-type: none"> • Marco conceptual y metodológico • Detalle de las actividades y recursos • Cronograma de trabajo 	10%
Reporte 1	Actividad 1-3	40%
Reporte 2	Actividad 4	30%
Reporte 3	Reporte Final	20%

10. Calificaciones

- 10.1. La firma seleccionada deberá contar con al menos 7 años de experiencia en el desarrollo de estudios sectoriales sobre políticas públicas de vivienda en países de América Latina y el Caribe; diseño de estrategias para fortalecer el gobierno corporativo y la estructura organizacional de Bancos de Desarrollo, Organismos Nacionales de Vivienda y Oficinas Nacionales de Estadística para la medición del déficit habitacional.
- 10.2. El jefe/a de equipo tendrá al menos 7 años de experiencia dirigiendo equipos de estudio, investigación o trabajo, en mercado de vivienda, bancos de desarrollo y oficinas de estadística, con formación de Maestría y/o PHD en finanzas, urbanismo, investigación urbana, matemáticas, arquitectura, economía, derecho urbano o afines.
- 10.3. El equipo estará integrado por al menos 3 especialistas y un jefe de equipo (el jefe/a de equipo podrá cubrir el puesto de uno de los especialistas) con los siguientes perfiles: i) Especialista en economía/finanzas al menos 7 años de experiencia en estudios o proyectos relacionados con financiamiento de vivienda, economía urbana, aspectos financieros y económicos, en el diseño y la puesta en marcha de mecanismos de financiamiento de viviendas con Bancos de Desarrollo en América Latina y el Caribe, con formación de grado o maestría en economía, finanzas o afines. ii) Especialista Estadístico con al menos 7 años de experiencia en metodologías de medición del déficit habitacional y levantamiento de información para su cálculo en América Latina y el Caribe y con formación de grado o maestría en matemáticas, actuaría, estadística. iii) Especialista en Derecho con al menos 7 años de experiencia o estudios realizados en temas de derecho urbano y vivienda, instrumentos y políticas públicas de gobierno corporativo y estructura organizacional en América Latina y el Caribe, con formación de grado o maestría en derecho, leyes, afines, (iv) Especialista en sistemas de información con al menos 7 años de experiencia en reingeniería de procesos y planeación estratégica, con formación de grado o maestría en economía, matemáticas, administración, finanzas o afines.
- 10.4. Tanto la firma consultora como el equipo de consultores propuesto deberán provenir un país miembro del Banco.

Proceso de selección #:

TÉRMINOS DE REFERENCIA COMPONENTE 2

Elaboración del diseño de la Mesa Transversal de Trabajo BID-MINURVI-CEPAL

REGIONAL

RG-T4497

Fortalecimiento de Censos y Encuestas Nacionales de Hogares y Modelos Estadísticos

1. Antecedentes y Justificación

- 1.1. Se estima que cerca del 45% de los hogares en América Latina y el Caribe (ALC) presentan algún grado de déficit habitacional ([Bouillon, 2012](#)). Para hablar del déficit habitacional en Latinoamérica y el Caribe es importante señalar que los gobiernos han comenzado a realizar el cálculo del déficit habitacional con base en la información de los censos de población y vivienda y las encuestas nacionales de hogares, puesto que es una herramienta fundamental del proceso de desarrollo de las políticas de vivienda a escala nacional y su utilidad no se agota con la publicación de los indicadores de requerimientos habitacionales para un año determinado, sino que; la definición, estimación y análisis de cifras de déficit habitacional son tareas continuas e íntimamente relacionadas con la formulación, implementación, monitoreo y evaluación de políticas y programas en los diferentes niveles de competencia de la política pública y su uso debiera favorecer, en el mediano y largo plazo, el logro de mejores resultados.
- 1.2. Dado que recientemente la Organización Mundial de la Salud acogió la recomendación del Comité de Emergencia de declarar el fin de la emergencia de salud pública internacional por el COVID-19 en (mayo de 2023), sus efectos en la vivienda y las condiciones de vida de la región aún no se observan estadísticamente. El levantamiento de censos programado para el 2020 se ha retrasado debido a otras prioridades impulsadas por la urgencia de la pandemia ([CELADE, 2021](#)). Sin embargo, existe un consenso multisectorial a nivel regional de que el escenario del COVID-19 intensificó la crisis climática y la polarización social de largo plazo, profundizando las desigualdades que ya habían afectado a ALC durante varias décadas ([CEPAL, 2022](#); [ONU Mujeres, 2022](#); [BID INVEST, 2022](#); [OIT, 2021](#); [BID, 2020](#)). La crisis sanitaria y económica que empujó a 5 millones de personas a la pobreza extrema (un retroceso de 27 años; [CEPAL/OIT, 2022](#)) tiene implicaciones espaciales y materiales que seguramente se reflejarán en mayores niveles de déficit habitacional ([UHPH, 2021](#); [CEPAL, 2021](#)).
- 1.3. En cuanto a las características del déficit habitacional, aunque existe una gran heterogeneidad entre los países, el déficit cualitativo es significativamente mayor que el déficit cuantitativo: 94% del déficit habitacional en áreas urbanas ([Bouillon, 2012](#); [ONU Hábitat, 2015](#)). Este déficit cualitativo se ve reforzado por la falta de mantenimiento de las viviendas públicas y privadas existentes, así como, del parque urbano, revelando una nueva forma de déficit sin precedentes ([Wainer y Vale, 2021](#); [Banco Mundial, 2022](#)).
- 1.4. Los países de la región de ALC han realizado en las últimas décadas importantes esfuerzos destinados a consolidar, fortalecer y ampliar los sistemas de información en el campo económico y social, en particular la información proveniente de las encuestas de hogares realizadas en cada país. Las encuestas son una fuente de gran relevancia para analizar las desigualdades sociales tanto en el acceso a una solución de vivienda como en la relación entre vivienda y calidad de vida. Sin embargo, uno de los límites de dicha fuente es el alcance territorial. Considerando que esta limitante en las

encuestas constituye una de las ventajas de los censos de población (por el alcance territorial y la posibilidad que brindan de abordar el trabajo con grupos específicos), los censos son una importante fuente de información para la realización de análisis comparativos a nivel regional, siempre considerando como eje transversal, el vínculo entre vivienda y sociedad.

- 1.5. Sin embargo, sólo algunos países como México, Chile y República Dominicana cuentan con una metodología robusta. Por lo cual, es necesario trabajar con los Ministerios de Vivienda y Desarrollo Urbano y las Oficinas Nacionales de Estadística (ONEs) para fortalecer las fuentes de información y las metodologías de cálculo. Así como, encaminar los esfuerzos para un proceso de homologación de la metodología a nivel regional.
- 1.6. Desde el BID, se está trabajando en temas de fortalecimiento de capacidades estadísticas con las diversas Oficinas Nacionales de Estadística en ALC con el objeto de incorporar en los Censos de Población y en las Encuestas Nacionales de Hogares, preguntas que permitan obtener información valiosa relacionada con las características sociodemográficas y económicas como calidad salarial, tipo empleo, ingresos, acceso a financiamiento, entre otras, por localidad y municipio, con el objetivo de tener un mejor diagnóstico y cálculo del déficit de vivienda, y por tanto, mejorar su atención.

2. Objetivos

- 2.1. Establecimiento de mesa transversal de trabajo con las Autoridades Máximas de Vivienda y Urbanismo (MINURVI) y el Grupo de Oficinas Nacionales de Estadística integrados en la Comisión Económica para América Latina y el Caribe (CEPAL) para el fortalecimiento de las fuentes de información (censos y encuestas de hogares) y de las metodologías de cálculo del déficit habitacional hacia la estandarización regional.
 - 2.1.1. Definición de la gobernanza de la Mesa Transversal de Trabajo, identificando cada una de las instituciones participantes y su rol.
 - 2.1.2. Definición del Objetivo General y Objetivos Específicos y alcance de la Mesa Transversal.
 - 2.1.3. Acompañamiento en la instauración la Mesa.
 - 2.1.4. Facilitar las reuniones de la Mesa Transversal de Trabajo hasta finalización del Proyecto definido por BID-MINURVI-CEPAL-ONEs.
 - 2.1.5. Sistematizar y evaluar la gestión de la Mesa Transversal de Trabajo durante la fase de diseño del proyecto de fortalecimiento de las fuentes de información (censos y encuestas de hogares) y de las metodologías de cálculo del déficit habitacional hacia la estandarización regional.
 - 2.1.6. Elaborar una propuesta para el funcionamiento de la Mesa Transversal de Trabajo para la fase de implementación del proyecto de fortalecimiento de las fuentes de información (censos y encuestas de hogares) y de las metodologías de cálculo del déficit habitacional hacia la estandarización regional.
 - 2.1.7. Elaborar una propuesta de Estrategia de Participación en el proyecto de fortalecimiento de las fuentes de información para la fase de Implementación.
 - 2.1.8. Elaboración del Manual de funcionamiento: Políticas y Procedimientos de la Mesa Transversal.

3. Alcance de los Servicios y Actividades Clave

- 3.1. Facilitar los acuerdos entre el BID, MINURVI, CEPAL y las Oficinas Nacionales de Estadística para la coordinación del proyecto de fortalecimiento de las fuentes de información (censos y encuestas de hogares) y de las metodologías de cálculo del déficit habitacional hacia la estandarización regional y el equipo facilitador de la Mesa de Trabajo para desarrollar la hoja de ruta necesaria para el cumplimiento de los objetivos planteados en estos términos de referencia.
 - 3.2. Preparar las agendas para cada reunión de la Mesa Transversal de Trabajo y la metodología de facilitación. Asegurar que los temas a ser tratados en cada reunión y materiales a ser utilizados cumplan con los acuerdos previamente establecidos.
 - 3.3. Facilitar al menos cinco (5) reuniones de la Mesa Transversal de Trabajo.
 - 3.4. Presentar la metodología para: 1) la sistematización y evaluación de la gestión de la Mesa Transversal de Trabajo durante la fase de diseño del proyecto de fortalecimiento de las fuentes de información (censos y encuestas de hogares) y de las metodologías de cálculo del déficit habitacional hacia la estandarización regional; 2) la propuesta de funcionamiento y sostenibilidad de la Mesa Transversal de Trabajo; 3) la propuesta de estrategia de participación para el proyecto de fortalecimiento de las fuentes de información en la fase de implementación.
 - 3.5. Evaluar la gestión de la Mesa Transversal de Trabajo y sistematizar las lecciones aprendidas durante la fase de diseño del proyecto de fortalecimiento de las fuentes de información.
 - 3.6. Elaborar una propuesta de funcionamiento de la Mesa Transversal de Trabajo para la fase de implementación proyecto de fortalecimiento de las fuentes de información.
 - 3.6.1. La propuesta deberá contener un Reglamento de Funcionamiento de la Mesa acorde a las futuras necesidades del BID-MINURVI-CEPAL-ONEs.
 - 3.6.2. La propuesta debe contar con: objetivo, funciones, responsabilidades, procedimiento de las reuniones, roles, sostenibilidad, entre otros.
 - 3.7. Elaborar una propuesta de sostenibilidad (recursos humanos, financieros y técnicos) de la Mesa Transversal de Trabajo para su funcionamiento a largo plazo, con el propósito de mantener este espacio de diálogo activo entre BID-MINURVI-CEPAL-ONEs durante en la fase de implementación del proyecto de fortalecimiento de las fuentes de información.
 - 3.8. Elaborar una propuesta de estrategia de participación para la fase de implementación del proyecto de fortalecimiento de las fuentes de información basado en las sugerencias de los miembros de la Mesa Transversal de Trabajo, el equipo facilitador (BID-MINURVI-CEPAL-ONEs) involucrado en los mecanismos participativos durante la fase de diseño del proyecto conjunto de fortalecimiento de las fuentes de información.
 - 3.9. Coordinar la sistematización y publicación de procesos seleccionados del proyecto de fortalecimiento de las fuentes de información con el fin de asegurar que no se dupliquen esfuerzos y que los productos generados estén armonizados.
- 4. Resultados y Productos Esperados**
- 4.1. Plan de trabajo que contenga: (i) marco conceptual e instrumentos y herramientas a aplicar para la ejecución de los servicios; (ii) detalle de las actividades y recursos a proveer por la firma; y (iii) cronograma de trabajo.

- 4.2. Informe de los acuerdos llegados entre BID-MINURVI-CEPAL-ONEs para enmarcar la hoja de ruta. Este informe debe incluir las expectativas y necesidades del BID en relación con el posible rol/objetivos de la Mesa Transversal de Trabajo para la fase de implementación del proyecto de fortalecimiento de las fuentes de información.
- 4.3. Documento metodológico para 1) la sistematización y evaluación de la gestión de la Mesa Transversal de Trabajo; 2) propuesta de funcionamiento y sostenibilidad de la Mesa Transversal de Trabajo y; 3) la estrategia de participación para la fase de implementación del proyecto de fortalecimiento de las fuentes de información.
- 4.4. Informe de facilitación de las reuniones de la Mesa Transversal de Trabajo que efectivamente se realicen, incluyendo agenda, metodología y acuerdos logrados en cada reunión.
- 4.5. Documento de sistematización de lecciones aprendidas y evaluación de la gestión de la Mesa Transversal de Trabajo durante la fase de diseño del proyecto de fortalecimiento de las fuentes de información.
- 4.6. Documento de propuesta de funcionamiento de la Mesa Transversal de Trabajo para la fase de implementación del proyecto de fortalecimiento de las fuentes de información. La propuesta deberá contener un Reglamento de Funcionamiento para la fase de implementación del proyecto de fortalecimiento de las fuentes de información, acorde a las necesidades del BID-MINURVI-CEPAL-ONEs para esta nueva fase. La propuesta de reglamento debe contar con: objetivo, funciones, responsabilidades, procedimiento de las reuniones, roles, sostenibilidad, entre otros.
- 4.7. Documento de propuesta de sostenibilidad (recursos humanos, financieros y técnicos) de la Mesa Transversal de Trabajo con miras a largo plazo.
- 4.8. Documento de la propuesta de estrategia de participación para la fase de implementación del proyecto de fortalecimiento de las fuentes de información.

5. Calendario del Proyecto e Hitos

5.1. La consultoría tendrá una duración de 4 meses.

Mes	1				2				3				4			
Semana	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
Facilitación de acuerdos entre el BID, MINURVI, CEPAL y las ONEs para la coordinación del proyecto																
Preparación de las agendas para cada reunión de la Mesa Transversal de Trabajo y la metodología de facilitación																
Facilitación de reuniones de la Mesa Transversal de Trabajo																
Presentación de la metodología																
Evaluación de la gestión de la Mesa Transversal de Trabajo y lecciones aprendidas																
Elaboración de propuesta de funcionamiento de la Mesa Transversal de Trabajo																
Elaboración de propuesta de sostenibilidad																

Entregable	Porcentaje
A la entrega del Plan de Trabajo	10%
A la entrega del Informe de los acuerdos llegados entre BID-MINURVI-CEPAL-Oficinas Nacionales de Estadística para enmarcar la hoja de ruta	10%
A la entrega del Documento metodológico para la sistematización y evaluación de la gestión de la Mesa Transversal de Trabajo.	10%
A la entrega del Informe de facilitación de las reuniones de la Mesa Transversal de Trabajo.	10%
A la entrega del Documento de sistematización de lecciones aprendidas y evaluación de la gestión de la Mesa Transversal de Trabajo durante la fase de diseño.	15%
A la entrega del Documento de propuesta de funcionamiento de la Mesa Transversal de Trabajo para la fase de implementación.	15%
A la entrega del Documento de propuesta de sostenibilidad de la Mesa Transversal de Trabajo.	15%
A la entrega del Documento de la propuesta de estrategia de participación para la fase de implementación.	15%

10. Calificaciones

- 10.1. La firma seleccionada deberá contar con al menos 5 años de experiencia en el diseño e implementación de mesas de trabajo sectoriales con organismos internacionales y ministerios en América Latina y el Caribe y levantamiento de datos y sistemas de información de vivienda.
- 10.2. El jefe/a de equipo tendrá al menos 5 años de experiencia dirigiendo equipos de estudio, investigación o trabajo, en mercado de vivienda, bancos de desarrollo y oficinas de estadística, con formación de Maestría y/o PHD en finanzas, investigación urbana, matemáticas, actuaría, economía, derecho urbano o afines.
- 10.3. El equipo estará integrado por al menos 2 especialistas y un jefe de equipo (el jefe/a de equipo podrá cubrir el puesto de uno de los especialistas) con los siguientes perfiles: i) Especialista Estadístico con al menos 5 años de experiencia en metodologías de medición del déficit habitacional y levantamiento de información para su cálculo en América Latina y el Caribe y con formación de grado o maestría en matemáticas, actuaría, estadística; ii) Especialista en administración de empresas al menos 5 años de experiencia en diseño e implementación de mesas de trabajo, manejo de presupuesto y recursos humanos, con formación de grado o maestría en administración, economía, finanzas o afines. iii) Especialista en derecho internacional con al menos 5 años de experiencia en estructuración de mesas interinstitucionales y colaboración de organismos internacionales en América Latina y el Caribe, con formación de grado o maestría en derecho, leyes, afines.
- 10.4. Tanto la firma consultora como el equipo de consultores propuesto deberán provenir un país miembro del Banco.

TÉRMINOS DE REFERENCIA COMPONENTE 3

Productos de Subsidio, Financiamiento y Garantías para la Atención del Déficit de Vivienda a través de la vivienda en renta y la bursatilización de hipotecas

REGIONAL

RG-T4497

Fortalecimiento de Censos y Encuestas Nacionales de Hogares y Modelos Estadísticos

1. Antecedentes y Justificación

- 1.1. Uno de los desafíos más importantes en el desarrollo urbano de América Latina y el Caribe (ALC), es proporcionar viviendas asequibles y bien localizadas para las familias de menores ingresos, asegurando que en la creación de la oferta se brinden estándares ambientales necesarios para el cumplimiento de los compromisos frente al cambio climático.
- 1.2. El déficit de vivienda sigue siendo una barrera importante para el desarrollo de la región a pesar de una inversión significativa en programas de vivienda patrocinados por el poder público en las últimas tres décadas. Una de las causas más importantes del déficit de vivienda en América Latina es que las políticas se han concentrado en proporcionar acceso a la demanda final sin crear mecanismos para garantizar el acceso a tierras bien ubicadas y atendidas, así como atender el déficit cualitativo. Sumado a ello, el alto costo del suelo urbano ha promovido el crecimiento expansivo de las ciudades, fomentando el crecimiento hacia las periferias. Este patrón de desarrollo ha generado una serie de condiciones poco convenientes para el desarrollo urbano, como la baja conectividad con empleos o servicios urbanos, altos costos de transporte en tiempo y dinero, mayores emisiones de gases invernadero, ciudades segregadas en aspectos físicos, sociales y económicos, y mayores costos de inversión y mantenimiento de infraestructura y viviendas vacías.
- 1.3. Aunque existe una gran heterogeneidad en el déficit habitacional entre los países de ALC, el déficit cualitativo es significativamente mayor que el déficit cuantitativo: 94% del déficit habitacional se ubica en áreas urbanas³. Este déficit cualitativo se ve reforzado por la falta de mantenimiento de las viviendas públicas y privadas existentes, así como, del parque urbano, revelando una nueva forma de déficit sin precedentes⁴.
- 1.4. El 45% de las familias de América Latina y el Caribe (ALC) no tienen un hogar digno en el que residir, lo que significa que habitan en viviendas inadecuadas, construidas

³ Bouillon, César Patricio. (Ed.). [Room for development: Housing markets in Latin America and the Caribbean, Inter-American Development Bank](#) – Publications, 2012.

ONU-HABITAT- Por un Mejor Futuro Urbano, [Déficit Habitacional en América Latina y El Caribe: Una Herramienta para el diagnóstico y el desarrollo de políticas efectivas en vivienda y hábitat](#), 2015.

⁴ Wainer and Vale, 2021: Wainer, Laura Sara & Vale, Lawrence J. Wealthier-but-poorer: [The complex sociology of homeownership at peripheral housing in Cartagena](#), Colombia, Habitat International, 114, 102388, 2021.
The World Bank, El Costo y la Asequibilidad de las Soluciones de Vivienda en América Latina y el Caribe: ¿Es Posible Hacer Mas con Menos? - Análisis para México, Brasil, Colombia, Chile, Argentina, Perú, Ecuador, Panamá, Paraguay, Guatemala y República Dominicana, 2022.

con materiales precarios o carentes de servicios básicos.⁵ Ni la elevada afluencia migratoria del campo a la ciudad, ni la constante formación de nuevos hogares como consecuencia de los cambios demográficos, han ido acompañadas de la necesaria oferta habitacional. Este déficit ha provocado que 120 millones de personas, el 21% de la población, resida en asentamientos informales, muchas veces expuesta a los embates del cambio climático.⁶

- 1.5.** El déficit de vivienda no es solo cuantitativo, sino también cualitativo: 43 millones de viviendas en la región no reúnen las condiciones mínimas de calidad, están construidas con materiales precarios, se hallan en zonas de alto riesgo desde el punto de vista climático o carecen de acceso a servicios básicos. Para evitar lo anterior, se tiene que garantizar, que las viviendas sean de calidad, resilientes, estén adaptadas a los riesgos que provoca el cambio climático, tengan acceso a servicios básicos y se encuentren ubicadas de acuerdo con las políticas de planificación urbana.
- 1.6.** En la resolución del déficit de vivienda, sector público y privado deben ir de la mano. Para que el sector privado y las pymes se impliquen, deben desarrollarse políticas e incentivos que favorezcan su participación. Asimismo, son necesarios subsidios accesibles para las poblaciones más desfavorecidas que no se destinen solo a la compra de vivienda nueva, sino también al mejoramiento o la ampliación.
- 1.7.** La obtención de recursos a través de esquemas estructurados e inversiones asociadas a la relocalización (Nearshoring) pueden representar una fuente de recursos a través del mercado de capitales para el sector inmobiliario. S&P estima que las emisiones en todo el mercado en América Latina sumarán alrededor de US\$29,400 millones en 2024⁷.
- 1.8.** El uso de financiamiento estructurado puede coadyuvar a originadores de cartera a reducir las primas de riesgo asociadas con el riesgo operativo y de construcción. La estructuración financiera atraviesa un período de transformación significativa en la región, impulsada por la innovación, la tecnología y un cambio en las prioridades empresariales y de inversión.
- 1.9.** Fundado en 1959, el Banco Interamericano de Desarrollo ("BID" o "Banco") es la principal fuente de financiamiento para el desarrollo económico, social e institucional en América Latina y el Caribe (ALC). Proporciona préstamos, donaciones, garantías, asesoramiento sobre políticas y asistencia técnica a los sectores público y privado de sus países prestatarios. Desde el sector público, el BID apoya a los Gobiernos de la región en el diseño y ejecución de políticas públicas e instrumentos que aceleren la reducción del déficit habitacional y propicien un desarrollo urbano sostenible y resiliente. A su vez, el trabajo del BID con el sector privado es fundamental para aumentar la disponibilidad de financiamiento.

⁵ Bouillon, César Patricio. (Ed.). Room for development: Housing markets in Latin America and the Caribbean, Inter-American Development Bank – Publications, 2012. <https://publications.iadb.org/publications/english/document/Room-for-Development-Housing-Markets-in-Latin-America-and-the-Caribbean-Summary.pdf>.

⁶ UNHABITAT – For a Better Future, Slum Almanac 2015-2016, 98pp. <https://unhabitat.org/slum-almanac-2015-2016-0>.

⁷ S&P, Panorama de Financiamiento Estructurado en América Latina 2024: Mayores emisiones en medio de un bajo crecimiento económico, ene, 2024. <https://www.spglobal.com/assets/documents/ratings/es/pdf/2024/2024-01-24-panorama-de-financiamiento-estructurado-en-america-latina-2024-mayores-emisiones-en-medio-de-un-bajo-crecimiento.pdf>

1.10. La División de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD) es la unidad responsable de conceptualizar, preparar y apoyar la ejecución y supervisión de las operaciones del Banco en los sectores de vivienda social y mejoramiento de barrios informales; acceso a servicios básicos urbanos; la rehabilitación y recuperación de espacios públicos subutilizados y áreas urbanas del patrimonio histórico; la planificación urbana integral, incluyendo la creación de planes y programas para la gestión del riesgo ambiental; y actividades para promover el desarrollo económico local. HUD busca apoyar a los países prestatarios del Banco en atender el desafío crucial de extender la totalidad de los beneficios de la urbanización a todos los residentes urbanos, tanto en el presente como en el futuro. Para alcanzar este objetivo se requiere el apoyo a las intervenciones multisectoriales y los cambios institucionales que resuelvan en forma sistemática los principales problemas que afectan a las ciudades de la región, entre ellos, el déficit de vivienda y el cambio climático.

2. Objetivos

2.1. Diseñar productos de subsidio, de financiamiento y garantías que puedan ser implementados por Ministerios y Organismos Nacionales de Vivienda para la atención decidida del déficit habitacional:

- 2.1.1.** Dirigidos a atender la vivienda en renta y la bursatilización de hipotecas, etc.
- 2.1.2.** Con énfasis en poblaciones vulnerables con igualdad de género e inclusión de grupos diversos (mujeres jefas de familia, personas con discapacidad, comunidades indígenas, afrodescendientes, migrantes y personas LGBTQ+).
- 2.1.3.** Que consideren las mejores prácticas en soluciones habitacionales resilientes y bajas en carbono.
- 2.1.4.** Que promuevan una mayor participación del sector privado, así como también del sector comunitario (Asociaciones, Cooperativas) y tercer sector (ONG's, Fundaciones, etc.).

3. Alcance de los Servicios

3.1. El alcance de los servicios de este contrato está dado por las actividades y productos descritos a continuación:

4. Actividades Clave

4.1. Actividad 1. Caracterización del mercado, revisión de documentación y realización de entrevistas con actores clave.

- 4.1.1.** Revisión de información relacionada con el déficit resultante de otras consultorías, así como de información estadística del país.
- 4.1.2.** Análisis de la demanda potencial considerando el déficit y tipo de solución habitacional de acuerdo con la capacidad de pago.
- 4.1.3.** Identificación y análisis de los Programas o apoyos gubernamentales para la atención del déficit habitacional.
 - 4.1.3.1.** Análisis operativo detallado de los Programas o apoyos gubernamentales actuales para alcanzar los objetivos de eficiencia y equidad, así como transparencia de asignación de recursos fiscales gubernamentales al sector de la vivienda y sus impactos sobre el sistema de financiamiento a la vivienda, en particular sus efectos sobre la expansión de un mercado primario y secundario competitivos.

- 4.1.3.2. Aspectos operativos relativos a la problemática en el actual programa de subsidios.
 - 4.1.4. Análisis de la oferta de productos de crédito y garantías ofrecidos por el mercado relacionados con vivienda en renta y para la bursatilización de hipotecas.
 - 4.1.4.1. En el caso de garantías, se llevará a cabo una revisión de la legislación actual en el país relacionada con la emisión y operación de garantías/seguros, las autoridades relacionadas y los aspectos fiscales inherentes.
 - 4.1.5. Identificación de proveeduría de asistencia técnica, legal y social requerida así como los costos estimados.
 - 4.1.6. Identificación de potenciales actores que pudiesen participar en los productos de subsidio, crédito y garantías relacionados con la vivienda en renta y la bursatilización de hipotecas.
 - 4.1.7. Análisis de experiencias internacionales en ALC, en la materia y que pudieran ser replicables en el país de estudio.
 - 4.1.8. Análisis de otros datos relacionados que la consultoría considere relevantes.
 - 4.1.9. La firma consultora debe revisar toda la información disponible a nivel institucional en las páginas webs de los distintos actores. Además, el BID cuenta con varios insumos de diagnóstico del sector que han sido base para la formulación de las operaciones anteriores y en curso, que se proveerá a la consultoría para su conocimiento y revisión.
- 4.2. Actividad 2. Diseño del(os) producto(s).** Basado en los resultados de la Actividad 1, se **diseñarán productos de subsidio, crédito y garantías**, enfocados la vivienda en renta y la bursatilización de hipotecas, definiendo sus características, requisitos y condiciones (que se acordarán ex ante con el equipo BID, Ministerios y actores relevantes que se consideren), así como delinear un mapeo preliminar de los diversos actores que puedan participar en la puesta en marcha y operatividad del(os) producto(s).
- A través de estos productos, se buscará una mayor participación del sector privado, así como también del sector comunitario (Asociaciones, Cooperativas) y tercer sector (ONG's, Fundaciones, etc.).
- 4.2.1. Estructura financiera y operativa del(os) producto(s):
 - 4.2.1.1. Estructura que contemple el uso de subsidios, financiamiento y garantías, contemplando mecanismos para la dotación de asistencia técnica, legal y social.
 - 4.2.1.2. Mapear entidades y actores potenciales que podrían participar e identificar sinergias e intercambio de información requerida con estos actores.
 - 4.2.1.3. Condiciones habilitantes que permitan una colocación masiva y ágil del producto.
 - 4.2.1.4. Definición de los márgenes de rentabilidad para los intermediarios financieros que lo operarían.
 - 4.2.1.5. Vehículos requeridos.
 - 4.2.1.6. Fuente de recursos.

- 4.2.1.7.** Potencial impacto social.
- 4.2.1.8.** Requerimientos necesarios al interior de los diversos actores para operar el producto.
- 4.2.1.9.** Propuesta de instrumentos y metodologías de control y seguimiento de aplicación de recursos que coadyuven en la toma de decisiones.
- 4.2.2.** Características principales:
 - 4.2.2.1.** Mercado objetivo.
 - 4.2.2.2.** Uso de los recursos.
 - 4.2.2.3.** Monto de la solución de vivienda.
 - 4.2.2.4.** Criterios de elegibilidad y requerimientos de información al acreditado final.
 - 4.2.2.5.** Criterios de elegibilidad para los actores participantes.
 - 4.2.2.6.** Prototipos de acciones acorde a los productos propuestos / diseño de kits de intervención / proyectos arquitectónicos y constructivos en base a las experiencias revisadas.
 - 4.2.2.7.** Composición del marco legal e institucional para la instrumentación y operación para cada uno de los productos propuestos, incluyendo la identificación de contratos y/o convenios de colaboración, cooperación y/o aportación, acuerdos ministeriales, adecuaciones a la normativa, entre otros, que se consideren necesarios.
 - 4.2.2.8.** Desarrollo preliminar de lineamientos operativos del producto.
- 4.2.3.** Principales condiciones crediticias para el acreditado final.
 - 4.2.3.1.** Plazo.
 - 4.2.3.2.** Tasa de interés aplicable.
 - 4.2.3.3.** Aportación por parte del beneficiario final (depósito, garantía, aval).
 - 4.2.3.4.** Monto de canon aplicable por tipo de producto.
 - 4.2.3.5.** Como parte de esta actividad, se deberá incluir un análisis de asequibilidad que muestre la relación de los ingresos familiares objetivo con los diferentes tipos de productos y los esquemas financieros asociados.
- 4.2.4.** Principales condiciones crediticias de para Intermediarios Financieros que operen el(los) producto(s).
 - 4.2.4.1.** Plazo.
 - 4.2.4.2.** Tasa de interés aplicable.
 - 4.2.4.3.** Asunción del riesgo de crédito y del riesgo de mercado.
- 4.2.5.** Desarrollo de estrategias que contemplen la estructuración de esquemas de garantías, seguros de crédito a la vivienda y coberturas requeridas en cada uno de los productos propuestos.
 - 4.2.5.1.** Objetivo y alcances de los esquemas propuestos.

4.2.5.2. Actores participantes (instituciones financieras), derechos y obligaciones de cada uno.

4.2.5.3. Reglas operativas:

- Usuarios y criterios de elegibilidad.
- Requerimientos mínimos de originación de parte de los usuarios de los esquemas y verificación de las reglas de originación y cobranza (procesos de auditoría).
- Criterios de elegibilidad de los activos y proceso de incorporación de créditos al esquema propuesto.
- Formas de activación de los esquemas.
- Tiempos de reclamación.
- Cancelación de los esquemas.
- Penas por prepago o cancelación.
- Revisión y seguimiento las coberturas otorgadas; propuesta de reportes a utilizar, periodicidad de estos.

4.2.5.4. Aspectos contables y fiscales inherentes.

4.2.5.5. Aspectos de confidencialidad y manejo de información.

4.2.5.6. Autorizaciones/registros ante autoridades, órganos de gobierno requeridas para la constitución de los esquemas propuestos.

4.2.5.7. Ventajas y desventajas de la estructura financiera propuesta y potenciales riesgos.

4.2.5.8. Propuesta de modificaciones a la legislación actual para que se pueda operar los esquemas propuestos.

4.3. Actividad 3. Entrega de Propuesta de productos. Considerando los apartados anteriores y previo cabildeo con el BID, Ministerios y actores relevantes que se consideren, se determinarán los productos propuestos finales.

5. Resultados y Productos Esperados

5.1. Plan de trabajo que contenga: (i) marco conceptual y metodológico, e instrumentos y herramientas a aplicar para la ejecución de los servicios; (ii) detalle de las actividades y recursos a proveer por la consultoría; y (iii) cronograma de trabajo.

5.2. Reporte 1 que contenga: Borrador del diseño del(os) producto(s) que pueden ser implementados para vivienda en renta y bursatilización de hipotecas.

5.3. Reporte 2 que contenga el diseño final del(los) producto(s) incorporando comentarios por parte del BID, Ministerios y actores relevantes que se consideren.

6. Calendario del Proyecto e Hitos

Mes	1				2				3				4			
Semana	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
Plan de Trabajo																
Actividad 1. Caracterización del mercado, revisión de documentación y realización de entrevistas con actores clave																
Presentación Actividad 1																

Mes	1				2				3				4			
Semana	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
Actividad 2. Diseño del(os) producto(s). Basado en los resultados de la Actividad 1, se diseñarán productos de subsidio, crédito y garantías																
Presentación Actividad 2																
Actividad 3. Entrega de Propuesta de productos																

7. Requisitos de los Informes

- 7.1.** Los reportes deberán de incluir una estructura formal en el cual se identifiquen los alcances de cada una de las Actividades requeridas, una introducción que describa la ejecución de los trabajos, un apartado al final que englobe los resultados del documento, sus conclusiones particulares, y la interconexión con los otros documentos desarrollados para el reporte.
- 7.2.** Se deberá incluir una presentación en formato PowerPoint para la exposición de los resultados de cada uno de los entregables.
- 7.3.** Los reportes de la consultoría deberán incluir los comentarios y observaciones levantadas durante las reuniones con los equipos de especialistas del BID, Ministerios y actores relevantes que se consideren.
- 7.4.** La firma deberá incluir como anexos todos los elementos de soporte de los resultados de la consultoría.

8. Criterios de aceptación

- 8.1.** Los productos deberán cumplir íntegramente con las pautas y lineamientos definidos. Su no cumplimiento será causal de rechazo.
- 8.2. Presentación:** La firma consultora deberá presentar ante el Banco los informes, en los que conste el cumplimiento de los resultados obtenidos en función de las actividades desarrolladas para alcanzar los productos establecidos, según el cronograma indicado.
- 8.3. Aprobación:** La responsabilidad técnica por la ejecución de este contrato de consultoría y la aprobación de los productos estará a cargo de la especialista María Paloma Silva de Anzorena, Especialista Líder Sectorial Política de Vivienda y Financiamiento MPALOMAS@iadb.org.
- 8.4.** En caso de existir observaciones, el Banco definirá el plazo para que la firma contratada subsane dichas observaciones, considerando como máximo tres (3) presentaciones, caso contrario de no llegar a un acuerdo entre las partes se someterá a arbitraje. Una vez aprobado cada informe, la firma consultora remitirá al Banco la factura para el trámite del pago correspondiente.

9. Supervisión e Informes

- 9.1. Supervisión:** La supervisión del proyecto estará a cargo de María Paloma Silva de Anzorena, Especialista Líder Sectorial Política de Vivienda y Financiamiento MPALOMAS@iadb.org.

10. Calendario de Pagos

Los pagos se realizarán con base en los entregables definidos para el proyecto de acuerdo

con el siguiente calendario:

# Entregable	Descripción	% de pago asociado
Plan de Trabajo	Plan de trabajo <ul style="list-style-type: none"> • Marco conceptual y metodológico • Detalle de las actividades y recursos • Cronograma de trabajo 	10%
Reporte 1	Borrador del diseño del(os) producto(s)	40%
Reporte 2	Diseño final del(los) producto(s) incorporando comentarios por parte del BID, Ministerios y actores relevantes que se consideren.	50%

11. Calificaciones

- 11.1.** La firma seleccionada deberá contar con al menos 7 años de experiencia en el desarrollo de estudios sectoriales sobre políticas públicas de financiamiento de vivienda en países de América Latina y el Caribe; diseño de esquemas de subsidios, financiamiento y garantías de Bancos de Desarrollo y Organismos Nacionales de Vivienda.
- 11.2.** El jefe/a de equipo tendrá al menos 7 años de experiencia dirigiendo equipos de estudio, investigación o trabajo, en mercado de financiamiento de vivienda, bancos de desarrollo y organismos nacionales de vivienda, con formación de Maestría y/o PHD en finanzas, economía, administración, matemáticas, actuaría, negocios internacionales o afines.
- 11.3.** El equipo estará integrado por al menos 3 especialistas y un jefe de equipo (el jefe/a de equipo podrá cubrir el puesto de uno de los especialistas) con los siguientes perfiles:
- i) Especialista en economía/finanzas al menos 7 años de experiencia en estudios o proyectos relacionados con financiamiento de vivienda, economía urbana, aspectos financieros y económicos, en el diseño y la puesta en marcha de mecanismos de financiamiento de viviendas con Bancos de Desarrollo y Organismos Nacionales de Vivienda en América Latina y el Caribe, con formación de grado o maestría en economía, finanzas o afines.
 - ii) Especialista políticas públicas de vivienda con al menos 5 años de experiencia en diseño e implementación de programas de financiamiento, subsidios, garantías de vivienda con formación de grado o maestría en economía, administración, matemáticas, actuaría, finanzas, urbanismo.
 - iii) Especialista en derecho con al menos 5 años de experiencia o estudios realizados en financiamiento de vivienda a través de esquemas estructurados (bursatilización de carteras de créditos), implementación de vehículos y esquemas fiduciarios en América Latina y el Caribe, con formación de grado o maestría en derecho, leyes, afines,
 - (iv) Especialista en vivienda sostenible y resiliente con al menos 5 años de experiencia en proyectos de vivienda verde, esquemas de incentivos y financiamiento para vivienda sostenible, con formación de grado o maestría en arquitectura, urbanismo, economía, finanzas o afines.

Tanto la firma consultora como el equipo de consultores propuesto deberán provenir un país miembro del Banco.

TÉRMINOS DE REFERENCIA COMPONENTE 4

“Diseño de proyectos piloto para la dinamización de la oferta de vivienda de alquiler en países de América Latina y el Caribe”

REGIONAL

RG-T4497

Fortalecimiento de Censos y Encuestas Nacionales de Hogares y Modelos Estadísticos

1. Antecedentes y Justificación

- 1.1.** Uno de los desafíos más importantes en el desarrollo urbano en América Latina y el Caribe (ALC) es proporcionar viviendas accesibles con soporte urbano adecuado a familias de bajos y medianos ingresos. El déficit de vivienda sigue siendo una barrera importante para el desarrollo de la región a pesar de una inversión significativa en programas de vivienda desarrollados por los gobiernos en las últimas tres décadas. Se estima que 2 de los 3 millones de hogares que surgen anualmente en las ciudades de ALC se ven obligados a establecerse en viviendas informales.⁸
- 1.2.** Una de las causas más importantes del déficit de vivienda en ALC es que las políticas se han concentrado en proporcionar acceso a la financiación a la demanda final sin crear mecanismos para garantizar el acceso a tierras con soporte urbano. El alto costo del suelo urbano promovió el crecimiento desordenado de las ciudades, fomentando el crecimiento hacia las periferias, trayendo consigo baja conectividad a los centros laborales o servicios urbanos, altos costos de transporte en tiempo y dinero, y ciudades segregadas en lo físico, lo social y lo económico.
- 1.3.** El acceso a una vivienda adecuada es fundamental para el desarrollo de ALC, ya que esta influye en aspectos como la salud, la educación y la calidad de vida. En momentos donde la crisis desatada por COVID19 ha evidenciado la importancia de viviendas adecuadas, el déficit de estas y de viviendas de emergencia compromete la salud pública y amenaza el crecimiento de la Región.
- 1.4.** Una alternativa de tenencia para hogares de escasos recursos a nivel mundial es el alquiler. Aunque ALC se caracteriza por ser una región de propietarios, 1 de cada 5 hogares en ALC alquila su vivienda⁹. Dada la alta informalidad de vivienda en la región, el alquiler se presenta como una alternativa que ofrece mejor calidad, en términos de materiales, hacinamiento e infraestructura, que la vivienda en propiedad informal, y condiciones similares a las de la vivienda formal, incluso para los quintiles de ingreso más bajos. Por ejemplo, en ALC el 21,3% de las viviendas sin títulos de propiedad y el 14,2% de las viviendas con títulos de propiedad presentan déficits de infraestructura, mientras que solo el 9,3% de las viviendas en alquiler presentan estos déficits¹⁰. Una situación similar ocurre con el déficit de materiales de construcción donde las viviendas en alquiler presentan un déficit de 11,4%, mientras que las viviendas sin títulos de propiedad tienen un déficit de 17,3% y las viviendas con títulos de 10,2%¹¹. Esta

⁸ Blanco, A., Fretes, B., Muñoz, A. (2014). “Busco casa en arriendo: Promover el alquiler tiene sentido”, Banco Interamericano de Desarrollo.

⁹ Ibid.

¹⁰ Ibid.

¹¹ Ibid.

dinámica resulta de la existencia de los asentamientos informales, que explican las carencias más altas en las viviendas sin títulos de propiedad por ser de urbanización informal reciente, y las carencias en las viviendas con títulos pues muchas de estas son viviendas de origen informal que han sido beneficiadas por programas de regularización. Así mismo, se evidencia que la vivienda en alquiler tiende a concentrarse en áreas más centrales, densas y consolidadas de las ciudades, lo que sugiere que una política de alquiler articulada con herramientas adecuadas de planificación urbana puede contribuir a generar ciudades más densas, accesibles y compactas¹².

- 1.5. Otra alternativa para incrementar el acceso a vivienda en ALC es la promoción de modelos cooperativos y asociativos. En muchos países de ALC, el porcentaje de vivienda social desocupada en las periferias está aumentando, ya que el costo de vivir en ellas se ha vuelto más alto que el beneficio derivado de ser propietario. Esta situación muestra una falla de las políticas de vivienda predominante en los países de la región, con énfasis en vivienda nueva unifamiliar. Las consecuencias de una vivienda inadecuada son múltiples, más aún en momentos donde la crisis desatada por COVID19 ha evidenciado la importancia de disponer de lugares adecuados para enfrentar las medidas de cuarentena y distanciamiento social. Por lo tanto, es necesario promover modelos innovadores de vivienda asociativa y cooperativa que garanticen el acceso a viviendas adecuadas a población de ingresos medios y bajos, en entornos urbanos sostenibles.
- 1.6. Los subsidios y las garantías pueden dinamizar la demanda en el mercado de alquiler, pero se debe tener en cuenta que un aumento de la demanda sin el correspondiente aumento del stock ofrecido solo logrará incrementar el precio del alquiler. La combinación de incentivos a la demanda y a la oferta de vivienda en alquiler es una opción clave para lograr cambios significativos en el mercado¹³.
- 1.7. Las cooperativas de ahorro y crédito desarrollan un papel fundamental para el desarrollo económico e inclusión financiera sobre todo en aquellos sectores más vulnerables de los países de la región. Asimismo, ante la pandemia mundial del COVID-19, la demanda por servicios digitales se vio incrementada. Diversos canales de contratación evolucionaron de una forma presencial a la adopción de medios digitales. Los servicios financieros no son ajenos a este cambio, lo cual ha derivado en el potenciamiento de las *Fintech*: brindar servicios más eficientes, rápidos y accesibles desde cualquier lugar y en cualquier momento¹⁴.
- 1.8. En base a las problemáticas enunciadas, la actual consultoría buscará desarrollar alternativas de modelos innovadores de prestación de vivienda de alquiler que incluyan más al sector privado y cooperativo, proporcionando soluciones habitacionales al alcance de la población de menores ingresos.

¹² Ibid

¹³ Blanco, A., Fretes, B., Muñoz, A. (2014). "Busco casa en arriendo: Promover el alquiler tiene sentido", Banco Interamericano de Desarrollo

¹⁴ A septiembre 2021 y de acuerdo con el Centro de Emprendimiento e Innovación de la Universidad del Pacífico (Emprende UP), en Perú existen 171 *FinTech*, que abarcan préstamos, pagos/billeteras, Gestión de finanzas empresariales y personales, Techfin, criptomonedas, crowdfunding y otros. Y que pudieran ser aprovechados también como mecanismos para la participación de entidades privadas – financiamiento, así como se utilizada como inclusión financiera para toda la población. Recuperado de: https://www.ey.com/es_ar/law/guia-fintech

2. Objetivo de la consultoría

2.1 El objetivo de esta consultoría es diseñar un programa para impulsar modelos de negocio financieros e inmobiliarios para la dinamización de la oferta de vivienda de alquiler adecuadamente ubicada mediante diversos mecanismos, incluyendo aquellos privados, asociativos y cooperativos, que estén orientados a la población de menores ingresos y en condiciones de vulnerabilidad.

2.2 Objetivos específicos de la consultoría

2.2.1. Desarrollar un análisis y propuesta de actualización del marco normativo requerido para la promoción de modelos de negocio privados, asociativos y cooperativos orientados a la vivienda en renta.

2.2.2. Desarrollar una propuesta de programa piloto desde el Ministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano del país en cuestión que incentive la participación del sector financiero en la creación de oferta de vivienda de alquiler para la población vulnerable mediante modelos privados, asociativos y cooperativos.

3. Alcance de los Servicios

3.1. Identificación y diagnóstico

3.1.1. **Análisis normativo.** La consultoría deberá identificar los principales cuellos de botella normativos a nivel fiscal, financiero e inmobiliario que restringen la creación de oferta de vivienda, así como la participación de asociaciones y cooperativas en dicha producción.

3.1.2. **Análisis socioeconómico.** La consultoría deberá identificar las limitaciones de los actores del mercado para atender la demanda de vivienda en alquiler para población en situación de pobreza y vulnerabilidad. Se deberá establecer la brecha en términos económicos y financieros que dificulta el acceso de la población en situación de pobreza y/o vulnerabilidad social para acceder a vivienda adecuada en tenencia de alquiler.

3.1.3. **Análisis normativo sobre los cuellos de botella con respecto a la propiedad.** La consultoría deberá identificar las limitaciones con respecto a la disponibilidad de títulos y licencias de construcción en áreas bien ubicadas para el otorgamiento de financiamiento a la densificación y evaluando estrategias que permitan identificar y certificar predios de interés.

3.1.4. **Identificación y categorización de población en situación de pobreza y/o vulnerabilidad social** a nivel económico, social, y respecto a sus condiciones habitacionales para la definición de la población objetivo que será atendida por los diferentes proyectos piloto diseñados por la consultoría.

3.1.5. **Mapeo del sector cooperativo y asociativo en las principales áreas urbanas.** La consultoría deberá identificar y dar a conocer el modelo de negocio de las cooperativas y las asociaciones con el fin de establecer una línea de base que permita identificar actores con potencial en participar en la creación de vivienda de alquiler.

3.1.6. **Análisis de la potencial participación e interés de la industria de Fintech en el país para apoyar a población objetivo en el acceso a vivienda de alquiler.** Utilización de la Fintechs para el financiamiento de proyectos inmobiliarios de alquiler social.

3.2. Formulación de un programa de promoción de acceso a vivienda en renta

A nivel de oferta:

- 3.2.1. Diseñar un programa piloto que posibilite la participación de entidades privadas, así como cooperativas de ahorro y crédito, en la producción de vivienda de alquiler para la población en vulnerable. Se deberá incluir el diseño de productos y cambios regulatorios que brinden facilidades a la producción de vivienda de alquiler a diferentes escalas, incluyendo el financiamiento a la construcción para familias o empresas que quieran producir vivienda de alquiler, pudiendo desarrollar también modelos asociativos entre personas físicas y explorando diferentes alternativas con respecto a la propiedad de los predios sobre los cuales se producirá la nueva vivienda.
- 3.2.2. Con base al análisis normativo y socioeconómico, así como el mapeo realizado en la etapa 3.1, desarrollar los mecanismos y/o productos que permitan **ampliar la participación de empresas privadas, entidades financieras, cooperativas de ahorro y crédito** en la colocación de subsidios y financiamiento de vivienda en alquiler a través de los Organismos Nacionales de Vivienda o Bancos de Desarrollo, estableciendo mecanismos de certificación que permitan su regulación y el manejo de riesgos.

A nivel de demanda:

- 3.2.3. **Diseño de incentivos para arrendatarios** (incluyendo el subsidio como complemento y/o como garantía) acotado a la definición de la población objetivo, siendo exhaustivos en la revisión de la normativa de la materia.
- 3.3. **Formulación de un proyecto piloto para promoción de acceso a vivienda en renta adecuadamente ubicada mediante la creación de vehículos de inversión**
 - 3.3.1. Diseñar un programa de financiamiento, subsidios y el marco regulatorio para promover la participación de entidades privadas, cooperativas de ahorro y crédito, FIBRAs, REITs, FINTECHS y Fondos de Inversión para producir vivienda en renta bien ubicada de manera rentable y con seguridad jurídica donde el subsidio priorice a población vulnerable y de menores ingresos.
 - 3.3.2. Diseño de propuestas de asociaciones público-privadas que promuevan la vivienda en alquiler.

4. Actividades Clave

- 4.1 **Documento del Plan de Trabajo.** El documento deberá presentar la metodología de trabajo e incluir como mínimo las siguientes secciones:
 - 4.1.1 Marco Conceptual.
 - 4.1.2 Objetivos.
 - 4.1.3 Metodología (detallando los instrumentos de recojo de información cualitativos y cuantitativos, procedimientos para el trabajo de campo y los análisis a realizar).
 - 4.1.4 Plan de Actividades y cronograma, definiendo objetivos claros de las actividades y reuniones con stakeholders.
 - 4.1.5 Mapeo de principales stakeholders públicos y privados con los que se prevean reuniones de trabajo y de validación del desarrollo de la consultoría, El mapeo debe permitir conocer el sistema de mercado en el que actúan las asociaciones y cooperativas.

- 4.2. **Identificación y diagnóstico.** Se deberán realizar todos los análisis indicados en el alcance 3.1, para lo cual se incluirá:
- 4.2.1. **Análisis del trabajo de campo** realizado en ciudades priorizadas a ser definidas por el estudio en base a una diversidad territorial de áreas urbanas y periurbanas y la disponibilidad de la información, identificando principales hallazgos.
 - 4.2.2. **Definición de la brecha económica y financiera** que limita el acceso de la población de menores ingresos y vulnerable para acceder a vivienda adecuada en alquiler en base al trabajo de campo. Adicionalmente, el estudio deberá contemplar el procesamiento de la información de Encuestas Nacionales de Hogares, Censos de Población y Vivienda, Informes de Cámaras de la Construcción, Estudios de Demanda de los Ministerios de Vivienda y Organismos Nacionales de Vivienda, u otros que se consideren pertinentes.
 - 4.2.3. **Identificación y categorización de población en situación vulnerabilidad** a nivel económico, social, y respecto a sus condiciones habitacionales; que se definirá como la población objetivo del estudio.
 - 4.2.4. **Análisis socioeconómico.** La consultoría deberá identificar las limitaciones de los actores del mercado para atender la demanda de vivienda en alquiler para población vulnerable. Se deberá establecer la brecha en términos económicos y financieros que dificulta el acceso de la población de menores ingreso y vulnerable para acceder a vivienda adecuada en alquiler.
 - 4.2.5. **Análisis normativo.** La consultoría deberá identificar los principales cuellos de botella normativos, jurídicos, fiscales y regulatorios que restringen la participación en el mercado de financiamiento e inmobiliario de cooperativas, FIBRAs y REITs para la creación de oferta de vivienda de alquiler para la población objetivo.
 - 4.2.6. **Análisis del funcionamiento operativo (modelo de negocio)** de las principales cooperativas identificadas en el mapa de actores, los cuellos de botella normativos a nivel financiero e inmobiliario para ampliar su participación en la creación de oferta de vivienda para la población objetivo y las limitaciones existentes.
 - 4.2.7. **Identificación de las potencialidades de las cooperativas para financiar y supervisar la producción de vivienda de alquiler, así como la administración de los contratos** de alquiler para población de menores ingresos y vulnerables y/o atender la demanda de este tipo de vivienda.
 - 4.2.8. **Revisión del marco normativo, jurídico y tributario de la legislación actual** en materia de vivienda de alquiler incluyendo las características actuales de los contratos y las protecciones ante incumplimiento de arrendatarios y arrendadores.
 - 4.2.9. **Definición de brechas de calidad habitacional en zonas urbanas**, elegidas con base en la priorización, para la población de menores ingresos y vulnerable y aproximación al mercado de alquileres según tipologías de alquiler.
 - 4.2.10. **Análisis normativo sobre los cuellos de botella con respecto a la propiedad.** La consultoría deberá identificar las limitaciones con respecto a la disponibilidad de títulos y licencias de construcción en áreas adecuadamente ubicadas para el otorgamiento de financiamiento a la densificación y las

estrategias para la identificación y certificación de predios de interés.

- 4.2.11. **Revisión normativa de los diferentes mecanismos de constitución de asociaciones de vivienda** y sus fines.
- 4.2.12. **Análisis a través de la identificación y entrevistas con stakeholders clave, de la potencial participación e interés de la industria de FinTech en el país.** Apoyar a la población objetivo en el acceso a vivienda de alquiler, así como en el financiamiento de proyectos inmobiliarios de alquiler social.
- 4.2.13. **Mapeo de proyectos piloto, proyectos emblemáticos públicos-privados.** Identificar proyectos de éxito y mejores prácticas que pudieran ser replicables.
- 4.2.14. **Mapeo de los principales stakeholders públicos-privados.** Identificar a los actores clave participantes en el sector de la vivienda en alquiler, así como de potenciales stakeholders en las principales áreas urbanas.
- 4.3. **Formulación del proyecto piloto de promoción de acceso a vivienda en renta.** Con base a conclusiones de la sección de identificación y diagnóstico.
 - 4.3.1. Desarrollo de productos específicos de coberturas, seguros y financiamiento a través de los Organismos Nacionales de Vivienda y Bancos de Desarrollo para promover que empresas privadas, entidades financieras, gobiernos locales y cooperativas produzcan y financien vivienda de alquiler para la población objetivo, incluyendo un análisis normativo y fiscal sobre los cuellos de botella para su participación (incluyendo la evaluación de exoneraciones inmobiliarias y los programas de capitalización inmobiliaria) donde se podrán incluir las siguientes modalidades:
 - 4.3.1.1. **Financiamiento con tasa subsidiada a la construcción** para familias que quieran redensificar su vivienda (retrofit o ampliación) para producir vivienda en alquiler con valor concesionado para la población objetivo, con supervisión técnica de la calidad de la vivienda y del refuerzo estructural previo, buena ubicación y por un plazo determinado. Se deberán evaluar como condicionantes: la obligación de una inversión en un capital inicial por parte de las familias, y la condición del arrendador/a o arrendatario/a como miembro de alguna cooperativa o asociación.
 - 4.3.1.2. **Modelos asociativos público-privados y apoyo a iniciativas locales** que promueva la participación de los gobiernos locales a través del aprovechamiento de terrenos e inmuebles vacíos (concesiones de suelo), trámites y permisos y usos de suelo (transferencia de edificabilidad, incremento de densidades).
 - 4.3.1.3. **Modelos asociativos entre personas físicas** que tengan el mismo fin de densificar para producir vivienda de alquiler, generando economías de escala a través de la asociatividad de familias que se ubican en un ámbito cercano y que quieran asociarse para mejorar los mecanismos de acceso a crédito y/o de costos para las soluciones de densificación con entidades técnicas u otras figuras para la construcción. La vivienda deberá tener un valor concesionado para la población objetivo, deberá producirse con supervisión técnica de la calidad y del refuerzo estructural previo, deberá tener buena ubicación y el alquiler se brindará por un plazo determinado. Se deberá evaluar

como condicionante la condición del arrendador/a o arrendatario/a como miembro de alguna cooperativa o asociación.

- 4.3.2. Desarrollo de los **mecanismos para** promover que las **cooperativas** puedan administrar los contratos de alquiler de las viviendas producidas.
- 4.3.3. Desarrollo de marco legal para la **constitución de asociaciones de vivienda** que puedan cumplir con el objetivo planteado en el punto 3.2.1.
- 4.3.4. Definición de los **plazos** durante los cuales la **vivienda** tendría una **función social** y sería supervisada para mantener los estándares de accesibilidad y calidad habitacional.
- 4.3.5. En base al **análisis normativo sobre la propiedad**, definición de mecanismos que permitan trabajar el programa en predios cuya situación de la propiedad y edificación no haya sido saneada estableciendo estrategias para la identificación y certificación de predios de interés.
- 4.3.6. Definición de las posibles **estructuras de tenencia de la propiedad para los predios** que serían ampliados o modificados para producir vivienda de alquiler para la población objetivo.
- 4.3.7. Diseño de los **cambios estructurales y/o desarrollo de nuevos marcos operativos y reglamentarios** para la implementación del proyecto piloto, incluyendo las políticas necesarias que permitan que los Organismos Nacionales de Vivienda y los Bancos de Desarrollo puedan trabajar con empresas privadas, entidades financieras y cooperativas. Estos deberán incluir todos los aspectos del marco legal, fiscal e institucional que permitan la ejecución del programa.
- 4.3.8. Definición de las **fuentes presupuestarias de recursos para subsidios** (naturaleza de las aportaciones iniciales y periódicas/complementarias).
- 4.3.9. Definición de los **requisitos de los beneficiarios del programa**, mecanismos de evaluación y plazos de duración de los subsidios.
- 4.3.10. **Definición del valor máximo de la renta** para los subsidios a la demanda.
- 4.3.11. **Desarrollo de estándares de calidad en la construcción** y mecanismos para el desarrollo de un modelo de asistencia técnica que incluya los costos asociados.
- 4.3.12. **Desarrollo de un análisis y evaluación económica de los modelos de negocio** para el proyecto piloto de **promoción de acceso a vivienda en renta** propuesto que incluya simulaciones para el manejo de los nuevos productos y la identificación de posibles riesgos socio económicos para la puesta en marcha del programa que aborden los cuellos de botella identificados, las limitaciones del mercado y las brechas de acceso de la población objetivo.
- 4.3.13. **Desarrollo de los procedimientos para intervención del programa en las zonas urbanas priorizadas.** Estos deberán indicar los flujogramas detallados de la gestión del programa para la operación. Al menos deberá detallar lo siguiente: procesos para el otorgamiento de los subsidios y financiamiento que se consideren como parte del programa, indicando los mecanismos de focalización y verificación de los beneficiarios; procedimiento para la intervención en zonas urbanas, indicando las responsabilidades y delimitando la actividad de los agentes públicos (Ministerios de Vivienda y Desarrollo

Urbano, Organismos Nacionales de Vivienda, Bancos de Desarrollo, Municipios), agentes privados (propietarios, asociaciones, cooperativas, instituciones financieras intermediarias, empresas inmobiliarias, entidades técnicas, proveedores de materiales, mano de obra local, etc.), y sociedad civil (organizaciones no gubernamentales, juntas vecinales, líderes locales, etc.)

- 4.3.14. **Definición de modelos de gestión** que puedan considerar el establecimiento de asociaciones público - privadas para la puesta en marcha del proyecto piloto.
- 4.3.15. **Identificación y análisis de referencias internacionales** aplicables para ilustrar las propuestas.
- 4.4. **Formulación de un programa para promoción de acceso a vivienda en renta mediante la creación de FIBRAS y REITS**
 - 4.4.1. **Desarrollo de productos específicos de subsidios, financiamientos, seguros o avales** que permitan atraer inversión privada a través de vehículos o mecanismos de inversión como las FIBRAS y REITs para la población objetivo, ya sea como producto específico desarrollado por los Organismos Nacionales de Vivienda o por los Bancos de Desarrollo, el uso de subsidios cruzados, financiamiento a las tecnologías de construcción y otros.
 - 4.4.2. Definir los mecanismos para la **administración de los contratos de alquiler**.
 - 4.4.3. Definir los **plazos durante los cuales la vivienda tendría una función social** y sería supervisada para mantener los estándares de accesibilidad y calidad habitacional
 - 4.4.4. **Desarrollo de un análisis y evaluación financiera y económica de los modelos de negocio** para el programa de **promoción de acceso a vivienda en renta** propuesto que incluya simulaciones para el manejo de los nuevos productos y la identificación de posibles riesgos sociales, financieros, jurídicos y económicos para la puesta en marcha del programa que aborden los cuellos de botella identificados, las limitaciones del mercado y las brechas de acceso de la población objetivo.
 - 4.4.5. Desarrollo de los cambios estructurales y/o desarrollo de **nuevos marcos operativos y reglamentarios para la implementación del nuevo programa**, incluyendo los marcos normativos o tributarios necesarios, incluyendo exenciones de impuestos en los proyectos. Estos deberán incluir todos los aspectos del marco legal, fiscal e institucional que permitan la ejecución del programa.
 - 4.4.6. **Identificación y análisis de referencias internacionales** aplicables para ilustrar las propuestas.
- 4.5. **Validación del producto**
 - 4.5.1. Se realizarán reuniones de socialización del proyecto diseñado con los principales stakeholders mapeados para reunir insumos y recomendaciones.
 - 4.5.2. Se validarán los ajustes, precisiones y mayores desarrollos de ser necesario a los productos priorizados de la consultoría.

5. Resultados y Productos Esperados

Producto	Contenido y resultados
Producto 1	<p>I. Documento de Plan de Trabajo El documento debe contener al menos las siguientes secciones:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Marco Conceptual b) Objetivos c) Metodología (detallando los instrumentos de recojo de información cualitativos y cuantitativos, procedimientos para el trabajo de campo y los análisis a realizar) d) Plan de Actividades y cronograma, definiendo objetivos claros de las actividades y reuniones con stakeholders. El plan de actividades deberá establecer el número de entrevistas, encuestas u otros instrumentos que se aplicarán. e) Mapeo de principales stakeholders públicos y privados involucrados en el funcionamiento de las cooperativas.
Producto 2	<p>Documento de Identificación y Diagnóstico. El documento debe presentar al menos el siguiente contenido:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Análisis del trabajo de campo, identificando principales hallazgos. b) Identificación de características y criterios que definen una buena ubicación. c) Definición de brecha económica y financiera que limita el acceso de la población de menores ingresos y vulnerable para acceder a vivienda adecuada de alquiler en base al trabajo de campo. Adicionalmente, el estudio deberá contemplar el procesamiento de la información de Encuestas Nacionales de Hogares, Censos de Población y Vivienda, Informes de Cámaras de la Construcción, u otros que se consideren pertinentes. d) Identificación y categorización de población vulnerable nivel económico, social, y respecto a sus condiciones habitacionales, definida como población objetivo de los proyectos propuestos. e) Análisis socioeconómico. La consultoría deberá identificar las limitaciones de los actores del mercado para atender la demanda de vivienda en alquiler para población vulnerable. Se deberá establecer la brecha en términos económicos y financieros que dificulta el acceso de la población vulnerable para acceder a vivienda adecuada de alquiler. f) Análisis normativo. La consultoría deberá identificar los principales cuellos de botella normativos y fiscales que restringen la participación en el mercado de financiamiento e inmobiliario de cooperativas, FIBRAs y REITs para la creación de oferta de vivienda de alquiler para la población objetivo. g) Análisis del funcionamiento operativo (modelo de negocio) de las principales cooperativas identificadas en el mapa de actores, los cuellos de botella normativos a nivel financiero e inmobiliario para ampliar su participación en la creación de oferta de vivienda para la población objetivo y las existentes. h) Identificación de las potencialidades de las cooperativas para financiar y supervisar la producción de vivienda de alquiler, así como la administración de los contratos de alquiler para población vulnerable y/o atender la demanda de este tipo de vivienda. i) Revisión del marco normativo y tributario de la legislación actual en materia de vivienda de alquiler incluyendo las características actuales de los contratos y las protecciones ante incumplimiento de arrendatarios y arrendadores. j) Definición de brechas de calidad habitacional en zonas urbanas con base en muestreo. Las zonas serán elegidas con base en la priorización, para la población en situación de pobreza y vulnerabilidad y aproximación al mercado de alquileres según tipologías de alquiler.

Producto	Contenido y resultados
	<ul style="list-style-type: none"> k) Análisis normativo sobre los cuellos de botella con respecto a la propiedad. La consultoría deberá identificar las limitaciones con respecto a la disponibilidad de títulos y licencias de construcción en áreas adecuadamente ubicadas para el otorgamiento de financiamiento a la densificación y las estrategias para la identificación y certificación de predios de interés. l) Revisión normativa de los diferentes mecanismos de constitución de asociaciones de vivienda y sus fines. m) Análisis de la potencial participación e interés de la industria de Fintech en el país. n) Mapeo de proyectos piloto y proyectos emblemáticos públicos-privados que permitan identificar mejores prácticas que pudieran ser replicables. o) Mapeo de los principales stakeholders públicos-privados participantes actualmente en el sector de la vivienda en alquiler.
Producto 3	<p>Documento de Formulación del programa de promoción de acceso a vivienda en renta</p> <p>El documento debe presentar al menos el siguiente contenido:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Diseño de productos específicos de coberturas, seguros y financiamiento a través de los Organismos Nacionales de Vivienda y Bancos de Desarrollo para promover que empresas privadas, entidades financieras y cooperativas produzcan y financien vivienda de alquiler para la población objetivo, incluyendo un análisis normativo y fiscal sobre los cuellos de botella para su participación, donde se incluyan las modalidades enunciadas en la sección 4.3.1. b) Administración de Contratos. Desarrollo de los mecanismos para promover que las cooperativas puedan administrar los contratos de alquiler de las viviendas producidas. c) Desarrollo de marco legal para la constitución de asociaciones de vivienda para densificación. d) Vigencia de la vocación social de la vivienda. Definición de los plazos durante los cuales la vivienda tendría una función social y sería supervisada para mantener los estándares de accesibilidad y calidad habitacional. e) Propiedad y Saneamiento de Predios. En base al análisis normativo sobre la propiedad, definición de mecanismos que permitan trabajar el programa en predios cuya situación de la propiedad y edificación no haya sido saneada y estrategias para la identificación y certificación de predios de interés. f) Definición de las posibles estructuras de tenencia de la propiedad para los predios que serían ampliados o modificados para producir vivienda de alquiler para la población objetivo. g) Marco legal, reglamentario, institucional y operativo. Desarrollo de los cambios estructurales y/o desarrollo de nuevos marcos operativos y reglamentarios para la implementación del programa, incluyendo las políticas necesarias que permitan que los Organismos Nacionales de Vivienda o Bancos de Desarrollo puedan trabajar con empresas privadas, entidades financieras y cooperativa; incluyendo todos los aspectos del marco legal, fiscal e institucional que permitan la ejecución del programa. h) Estructura presupuestal. Definición de las fuentes presupuestarias de recursos para subsidios (naturaleza de las aportaciones iniciales y periódicas/complementarias).

Producto	Contenido y resultados
	<ul style="list-style-type: none"> i) Mecanismos de focalización y priorización. Definición de los requisitos de los beneficiarios del programa, mecanismos de evaluación y plazos de duración de los subsidios. j) Subsidio a la demanda. Definición del valor máximo de la renta para los subsidios a la demanda, y procedimientos de adjudicación actualizado mediante la participación de las cooperativas y asociaciones. k) Estándares de calidad. Desarrollo de estándares de calidad en la construcción y mecanismos para el desarrollo de un modelo de asistencia técnica que incluya los costos asociados. l) Desarrollo de un análisis y evaluación económica de los modelos de negocio para el programa de promoción de acceso a vivienda en renta propuesto que incluya simulaciones para el manejo de los nuevos productos y la identificación de posibles riesgos sociales, financieros, jurídicos y económicos para la puesta en marcha del programa que aborden los cuellos de botella identificados, las limitaciones del mercado y las brechas de acceso de la población objetivo. m) Procedimientos de intervención del programa. Diseño de los procedimientos para intervención del programa en las zonas urbanas priorizadas, indicando los flujogramas detallados de la gestión del programa para la operación: procesos para el otorgamiento de los subsidios y financiamiento que se consideren como parte del programa, indicando los mecanismos de focalización y verificación de los beneficiarios; procedimiento para la intervención en zonas urbanas, indicando las responsabilidades y delimitando la actividad de los agentes públicos (Ministerios, Organismos Nacionales de Vivienda, Bancos de Desarrollo, gobiernos locales), agentes privados (propietarios, asociaciones, cooperativas, instituciones financieras intermediarias, empresas inmobiliarias, entidades técnicas, proveedores de materiales, mano de obra local, etc.), y sociedad civil (organizaciones no gubernamentales, juntas vecinales, líderes locales, etc.) n) Modelo de gestión para asociaciones público – privada. Definición de modelos de gestión que puedan considerar el establecimiento de asociaciones público - privadas para la puesta en marcha del programa. o) Referencias Internacionales. Identificación y análisis de programas internacionales aplicables para ilustrar las propuestas.
Producto 4	<p>Documento de Formulación de un programa para promoción de acceso a vivienda en renta bien ubicada mediante la creación FIBRAs o REITs.</p> <p>El documento debe presentar al menos el siguiente contenido:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Desarrollo de productos específicos de subsidios, financiamientos, seguros o avales. Estos deberán permitir hacer atractivo el desarrollo FIBRAs o REITs para la población objetivo, ya sea como producto específico desarrollado por los Organismos Nacionales de Vivienda o los Bancos de Desarrollo, el uso de subsidios cruzados, financiamiento a las tecnologías de construcción y otros. b) Administración de Contratos. Definir los mecanismos para la administración de los contratos de alquiler c) Vigencia de la vocación social de la vivienda. Definir los plazos durante los cuales la vivienda tendría una función social y sería supervisada para mantener los estándares de accesibilidad y calidad habitacional d) Desarrollo de un análisis y evaluación económica de los modelos de negocio para el programa de promoción de acceso a vivienda en renta propuesto que incluya simulaciones para el manejo de los nuevos productos y la identificación de posibles riesgos socio económicos para la puesta en marcha del programa que

Producto	Contenido y resultados
	<p>aborden los cuellos de botella identificados, las limitaciones del mercado y las brechas de acceso de la población objetivo.</p> <p>e) Desarrollo de los cambios estructurales y/o desarrollo de nuevos marcos operativos y reglamentarios para la implementación del nuevo programa, incluyendo los marcos normativos o tributarios necesarios, incluyendo la exención de impuestos en los proyectos. Estos deberán incluir todos los aspectos del marco legal, fiscal e institucional que permitan la ejecución del programa.</p> <p>f) Referencias Internacionales. Identificación y análisis de referencias internacionales aplicables al para ilustrar las propuestas.</p>
Producto 5	<p>Documento de Formulación de programa para promoción de acceso a vivienda en renta mediante modelos asociativos y cooperativos. El documento deberá presentar el levantamiento de observaciones hechas por el Ministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano y el BID.</p>

6. Calendario del Proyecto e Hitos

PRODUCTO	FECHA DE ENTREGA
Producto 1	a 15 días de la firma del contrato
Producto 2	a 45 días de la firma del contrato
Producto 3	a 90 días de la firma del contrato
Producto 4	a 110 días de la firma del contrato
Producto 5	a 135 días de la firma del contrato

7. Requisitos de los Informes

- 7.1 Los productos deberán ser presentados en formato digital al BID mediante el representante de la firma consultora.
- 7.2 Los productos recibirán comentarios de las agencias que forman parte de la Cooperación Técnica.
- 7.3 Cinco (5) días antes de la fecha de la presentación de cada producto, la firma deberá presentar en una reunión al BID y al Ministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano los avances, con el objetivo de recibir comentarios que permitan afinar el resultado del producto a entregar.

8. Criterios de aceptación

- 8.1 La aceptación de los productos la dará el supervisor del proyecto por parte del BID. Adicionalmente, el BID podrá requerir una revisión adicional por parte de expertos internos o externos de acuerdo con las políticas del BID y en coordinación con la contraparte.

9. Otros Requisitos

- 9.1 La firma consultora deberá tener una experiencia comprobada de más de 7 años en el sector de financiamiento y políticas de acceso a vivienda en ALC, deberá tener conocimiento del contexto local.
- 9.2 Equipo requerido para el desarrollo del servicio:
 1. Coordinador/a del Proyecto
 2. Especialista con experiencia en políticas de vivienda social y residencial a nivel local

3. Analista en Estadística
4. Especialista Financiero
5. Especialista en diseño de vivienda social en renta
6. Especialista legal, con experiencia a nivel local y manejo de técnica legislativa en vivienda

10. Supervisión e Informes

- 10.1 La firma deberá informar respecto al avance del servicio al Supervisor del Proyecto, Especialista Senior de la División de Desarrollo Urbano y Vivienda, *María Paloma Silva de Anzorena*.

11. Calendario de Pagos

Plan de Pagos	
Entregables	%
Producto 1	10 %
Producto 2	30 %
Producto 3	30 %
Producto 4	20%
Producto 5	10 %

12. Calificaciones

- 12.1.** La firma seleccionada deberá contar con al menos 7 años de experiencia en el diseño e implementación de proyectos piloto de vivienda renta en países de América Latina y el Caribe; políticas públicas de vivienda y diseño de programas y políticas de vivienda en renta con Ministerios de Vivienda y Desarrollo Urbano, Bancos de Desarrollo y Organismos Nacionales de Vivienda.
- 12.2.** El jefe/a de equipo tendrá al menos 10 años de experiencia dirigiendo equipos de estudio, investigación o trabajo, en mercado de vivienda en renta, bancos de desarrollo y organismos nacionales de vivienda, implementación de proyectos piloto, con formación de Maestría y/o PHD en finanzas, urbanismo, investigación urbana, matemáticas, arquitectura, economía, derecho urbano o afines.
- 12.3.** El equipo estará integrado por al menos 5 especialistas y un jefe de equipo (el jefe/a de equipo podrá cubrir el puesto de uno de los especialistas) con los siguientes perfiles: i) Especialista en economía/finanzas al menos 10 años de experiencia en estudios o proyectos relacionados con políticas de vivienda en renta y su financiamiento, en el diseño y la puesta en marcha de mecanismos de financiamiento de viviendas con Bancos de Desarrollo en América Latina y el Caribe, con formación de grado o maestría en economía, finanzas o afines. ii) Especialista políticas públicas de vivienda social con al menos 7 años de experiencia en diseño e implementación de programas de financiamiento, subsidios, garantías de vivienda en renta con formación de grado o maestría en economía, administración, matemáticas, actuaría, finanzas, urbanismo; iii) Especialista Estadístico con al menos 7 años de experiencia en levantamiento de información y análisis de datos con formación de grado o maestría en matemáticas, actuaría, estadística. iv) Especialista financiero con al menos de 7 años en estudios o proyectos relacionados con financiamiento de vivienda social y vivienda en renta, trabajo con intermediarios financieros que atiendan a

constructores de vivienda social y a familias de bajos ingresos, estructuración de proyectos inmobiliarios, experiencia en FIRBI, FIBRAS o REITs; v) Especialista en Derecho con al menos 7 años de experiencia o estudios realizados en temas de derecho urbano y vivienda, instrumentos y políticas públicas de gobierno corporativo y estructura organizacional en América Latina y el Caribe, con formación de grado o maestría en derecho, leyes, afines, vi) Especialista en diseño de vivienda y desarrollo urbano con al menos 7 años de experiencia en diseño bioclimático de vivienda o edificios, desarrollo inmobiliario, planeación urbana sostenible, reglamentación para construcción de vivienda sostenible o desarrollo de programas y proyectos de vivienda de interés social, con formación de grado o maestría en diseño arquitectónico, diseño urbano, diseño sostenible o en desarrollo inmobiliario o afines.

- 12.4.** Tanto la firma consultora como el equipo de consultores propuesto deberán provenir un país miembro del Banco.