

SOLICITUD DE EXPRESIONES DE INTERÉS SERVICIOS DE CONSULTORÍA

Selección #: según lo asignado por la herramienta electrónica: NI-T1223-P001

Método de selección: Competitivo simplificado

País: Nicaragua

Sector: Desarrollo Urbano y Vivienda

Financiación - TC #: ATN/OC-15411-NI

Proyecto #: NI-T1223

Nombre del TC: Mecanismos de Financiamiento de Vivienda Social en Nicaragua

Descripción de los Servicios: El objetivo de esta consultoría es desarrollar instrumentos o mecanismos que promuevan el financiamiento de viviendas de interés social (áreas urbanas y rurales) y de suelo urbano social, y permitan la recuperación de plusvalías en proyectos habitacionales para familias de bajos recursos en Nicaragua.

Enlace al documento TC: [Mecanismos de Financiamiento de Vivienda Social en Nicaragua](#)

El Banco Interamericano de Desarrollo (BID) está ejecutando la operación antes mencionada. Para esta operación, el BID tiene la intención de contratar los servicios de consultoría descritos en esta Solicitud de Expresiones de Interés. Las expresiones de interés deberán ser recibidas usando el Portal del BID para las Operaciones Ejecutadas por el Banco <http://beo-procurement.iadb.org/home> antes de *07 de diciembre de 2017* a las 5:00 P.M. (Hora de Washington DC).

Los servicios de consultoría ("los Servicios") incluyen *desarrollar instrumentos o mecanismos que promuevan el financiamiento de viviendas de interés social (áreas urbanas y rurales) y de suelo urbano social, y permitan la recuperación de plusvalías en proyectos habitacionales para familias de bajos recursos en Nicaragua y el plazo estimado para la realización de este tipo de servicios es de seis meses.*

Las firmas consultoras elegibles serán seleccionados de acuerdo con los procedimientos establecidos en el Banco Interamericano de Desarrollo: [Política para la Selección y Contratación de Firms Consultoras para el Trabajo Operativo ejecutado por el Banco - GN-2765-1](#). Todas las firmas consultoras elegibles, según se define en la política, pueden manifestar su interés. Si la Firma consultora se presentara en Consorcio, designará a una de ellas como representante, y ésta será responsable de las comunicaciones, del registro en el portal y del envío de los documentos correspondientes.

El BID invita ahora a las firmas consultoras elegibles a expresar su interés en prestar los servicios descritos a continuación donde se presenta un [borrador del resumen de los Términos de Referencia](#) de esta asignación. Las firmas consultoras interesadas deberán proporcionar información que indique que están calificadas para suministrar los servicios (folletos, descripción de trabajos similares, experiencia en condiciones similares, disponibilidad de personal que tenga los conocimientos pertinentes, etc.). Las firmas consultoras elegibles se pueden asociar como un emprendimiento conjunto o en un acuerdo de sub-consultoría para mejorar sus calificaciones. Dicha asociación o emprendimiento conjunto nombrará a una de las firmas como representante.

Las firmas consultoras elegibles que estén interesadas podrán obtener información adicional en horario de oficina, 09:00 a.m. - 5:00 PM (Hora de Washington DC), mediante el envío de un correo electrónico a: Gilberto Chona (gilbertoc@iadb.org), con copia a Emma Grun (emmag@iadb.org) y Paloma Silva (mpalomas@iadb.org).

Banco Interamericano de Desarrollo
División: Desarrollo Urbano y Vivienda (CSD/HUD)
Atención: Gilberto Chona, Jefe de Equipo del Proyecto

1300 New York Avenue, NW, Washington, DC 20577, EE.UU.
Tel: +1 202 623-2597
Email: gilbertoc@iadb.org
Sitio Web: www.iadb.org

Favor encontrar borrador de los Términos de Referencia a continuación.

TÉRMINOS DE REFERENCIA

Nicaragua

HUD/CSD

“Mecanismos de Financiamiento de Vivienda Social en Nicaragua” NI-T1223

Consultoría “Nuevos instrumentos financieros para Viviendas de Interés Social”

1. Antecedentes y Justificación

1.1. A pesar de que Nicaragua presenta un nivel de urbanización (58%) menor al observado en América Latina y el Caribe (80%), las ciudades de Nicaragua comparten con sus pares de la región un crecimiento de la mancha urbana desordenado que agrava los niveles de vulnerabilidad ambiental, reduce la competitividad, y aumenta los costos de provisión de servicios a la población. Nicaragua presenta uno de los mayores déficits habitacionales de América Latina y el Caribe, afectando casi el 70% de los hogares (EMNV, 2014). Entre 2009 y 2014, el déficit total de vivienda descendió un punto porcentual por año; esta velocidad de descenso implica que tomará más de cuatro décadas llevar los niveles de déficit a los observados en los países con mejores condiciones habitacionales de la región en la actualidad.

En Nicaragua, los beneficios de la vivienda adecuada no se materializan para la mayor parte de la población. Por un lado, existe un problema de acceso a vivienda adecuada: se estima que es necesario construir al menos 350,000 nuevas viviendas para cubrir las necesidades de 50,000 hogares sin vivienda y reemplazar completamente otras 300,000 que requieren reparación total. A su vez, existe un problema de calidad de la vivienda existente: más de 600,000 viviendas (en áreas urbanas y, sobre todo, rurales) presentan algún tipo de deficiencia habitacional (entre ellas, mala calidad de los materiales, falta de acceso a servicios básicos, o hacinamiento). Mientras que una proyección de la necesidad de vivienda muestra que se deben construir 20,000 viviendas por año para que el número absoluto de hogares en déficit (casi 1 millón) no incremente, la producción de vivienda social a nivel nacional promedió 10,000 unidades anuales entre 2010 y 2014 (INVUR, 2014). Por su parte, cerrar la brecha cualitativa de materiales de vivienda supone una inversión de por lo menos US\$ 1,800 millones (15% del PIB), con una inversión de US\$3,000 por hogar. En la actualidad, Nicaragua destina apenas 0.2% del PIB a programas públicos de vivienda (INVUR, 2015).

El déficit habitacional puede explicarse a la luz del funcionamiento del mercado formal de vivienda y suelo, y en particular, al problema de asequibilidad de vivienda para las familias de menores ingresos. Es decir, dichos hogares no cuentan con la capacidad para comprar directamente o para reunir las condiciones para acceder a un préstamo hipotecario privado para adquirir una vivienda. Si bien la falta de asequibilidad es un factor común en todos los países de la región, en Nicaragua la situación es aún más crítica.

Por su parte, la oferta privada de vivienda nueva por promotores inmobiliarios se concentra en municipios alrededores de Managua y en ciudades intermedias con economías emergentes, y a nivel de segmento socioeconómico, en familias de ingresos medios y altos (5 salarios mínimos) con acceso a crédito hipotecario ligado a la Banca Comercial. Sin embargo, el rango de población con capacidad de endeudamiento es más amplio; utilizando

cuatro tipologías de vivienda nueva de interés social desde 40 a 60 m² con lote urbanizado, con una tasa de interés del 10%, prima del 10% y un plazo de 20 años (condiciones favorables para la Banca).

Cabe destacar que la participación de los promotores inmobiliarios en la vivienda de interés social se encuentra en alza. La Cámara de Urbanizadores de Nicaragua (CADUR), que agrupa la mayor parte de las empresas urbanizadoras y proveedores de materiales y servicios, tiene un papel activo en la atención de la vivienda de interés social. Como resultado de una serie de reformas de política se pasó de una oferta prácticamente residual en 2007 a una producción anual en los años 2012 a 2014 de aproximadamente 3,500 unidades anuales. Hasta la reforma a la Ley 677, las urbanizadoras ofrecían viviendas de hasta 60m² y US\$ 20,000 -que eran los límites permitidos para acceder a los beneficios de vivienda social- que usualmente incluían el terreno (US\$ 2,000 a 3,000), la urbanización (US\$ 3,000 a 4,000) y la vivienda social de 42 a 57 m² (US\$ 10,000 a 13,000). Con la reforma, el límite para acceder al subsidio a la tasa de interés aumentó a US\$ 40,000 aplicable al monto de crédito solicitado para casas unifamiliares y hasta US\$ 50,000 el de casas multifamiliares con derecho a recibir el subsidio de 2.5 puntos porcentuales en la tasa de interés del financiamiento bancario para adquirirlas.

Por su lado, la banca comercial apuesta por el sector formal de la economía, haciendo hincapié en el crédito destinado a comercio (36%), consumo (25% entre préstamos y tarjetas de crédito), vivienda (13%), industria (13%) y sector agropecuario (12%). Éstos presentan cifras dispares en sus carteras de crédito vivienda, especialmente entre el primero y los tres subsiguientes: BDF (33%), LAFISE (14%), BAC (12%), BANPRO (11%), Procredit (2%). El crédito para vivienda ha aumentado en 2014 un 20.7% respecto 2013. Este aumento no ha sido monopolizado por los créditos de mayor valor, sino que también ha crecido, y con mucha rapidez, en créditos de hasta US\$25.000, que representan casi dos tercios de la cartera hipotecaria. El número de estos créditos pasó de 21,074 otorgados en 2011 a 35,348 en 2013, por un global de más de US\$35 millones.

La participación de la sociedad civil nicaragüense en el sector ha quedado relegada en los últimos años. Los municipios han asumido los roles de atención y recepción de solicitudes de vivienda por parte de la población, de su financiamiento a través de las transferencias municipales, de provisión de suelo regalado y de contratación de obras, trabajando como Entidades Auxiliares canalizando la demanda y aportando con fondos complementarios para cubrir el costo de la vivienda para familias de ingresos bajos; contando además con acciones complementarias de parte de las ONGs. Esta involución se acentuó con la crisis financiera mundial, que redujo sustancialmente las fuentes de donaciones y financiamiento para las entidades.

- 1.2.** Partiendo que el principal desafío del Banco, para el sector de Desarrollo Urbano y Vivienda, es extender los beneficios plenos de la urbanización a todos los residentes de las ciudades de hoy y del mañana, en el marco de los desafíos expuestos anteriormente, se establece la necesidad de apoyar al INVUR a desarrollar mecanismos innovadores que permitan dar un mayor soporte a las transacciones inmobiliarias para las familias de bajos recursos en Nicaragua.

Se asume el reto de aportar a la dinamización del mercado de vivienda social (áreas urbanas y rurales), para mejorar la calidad, ampliar la producción y dinamizar la financiación de vivienda nueva y el mejoramiento de vivienda existente, con foco en los sectores de menores ingresos. Cabe destacar, que el aporte en el desarrollo de instrumentos o mecanismos debe asegurar la promoción del financiamiento de viviendas de interés social y de suelo urbano, y permitir la recuperación de plusvalías en proyectos habitacionales para familias de bajos recursos en Nicaragua.

2. Objetivos

- 2.1. El objetivo de esta consultoría es desarrollar instrumentos o mecanismos que promuevan el financiamiento de viviendas de interés social (áreas urbanas y rurales) y de suelo urbano social, y permitan la recuperación de plusvalías en proyectos habitacionales para familias de bajos recursos en Nicaragua.
- 2.2. Para cumplir dicho objetivo general, la CT contempla los siguientes objetivos específicos:
- 2.2.1. Hacer un diagnóstico del nivel de rezago habitacional de Nicaragua, por Entidad y por calidad salarial, tipo de rezago (cualitativo y cuantitativo), precio de suelo por entidad y evolución del rezago en los siguientes 15 años (viviendas que se necesitarán en esos años por la formación de hogares nuevos).
 - 2.2.2. Desarrollar un diagnóstico acerca del mercado de financiamiento de vivienda (urbana y rural) en Nicaragua y sus instituciones para el desarrollo de una evaluación del grado de focalización de los programas públicos existentes. Adicionalmente, se incluye la realización de un análisis comparativo de programas de financiamiento de vivienda social implementados en otros países de la región con potencial de aplicación al contexto de Nicaragua.
 - 2.2.3. Diseñar instrumentos de financiamiento y/o subsidio para incentivar la demanda y oferta de vivienda social y de suelo urbano, en articulación entre el sector público y privado, identificando acciones que permitan su adecuación al marco legal-institucional de Nicaragua y el perfeccionamiento de las políticas vigentes. A su vez, se incluye el diseño aplicado de esquemas de recuperación de plusvalías en proyectos habitacionales para familias de menor poder adquisitivo, con el fin de balancear el reparto de cargas y beneficios entre sector público y privado.
 - 2.2.4. Diseminar los resultados de los estudios de diagnóstico, el diseño de los instrumentos y su aplicación a través de una serie de talleres y mesas de diálogo que convoquen a los actores relevantes del sector privado y público incluyendo micro-financieras, banca comercial, urbanizadoras, ONGs, gobierno central y municipios para compartir y debatir los resultados, recomendaciones y analizar posibilidades de implementación de los instrumentos y programas de financiamiento en el corto plazo.

3. Alcance de los Servicios

- 3.1. El alcance de los resultados de esta consultoría abarca tres ejes temáticos principales, siguiendo la lógica de acuerdo al ciclo de producción de vivienda. En el desarrollo de uno de los tres ejes temáticos propuestos, se incluye la optimización de procesos de trámites de la Ventanilla Única de la Vivienda (VUV), en el marco del continuo fortalecimiento institucional del INVUR.
- 3.2. A continuación, se describen los alcances de cada eje temático propuesto:
- 3.2.1. **Eje temático 1: Habilitación de suelo urbano social, reducción de riesgo por desastres y adaptación al cambio climático.** Este eje temático tiene como alcance el desarrollo de mecanismos financieros atractivos que detallen los esquemas de aporte de cada actor involucrado, sin la inclusión de cambios legales de políticas de suelo. Adicionalmente, incorpora la creación y actualización de instrumentos técnicos, ambientales y sociales que aporten a la Reducción de Riesgos por Desastres (RRD) y la Adaptación al Cambio Climático (ACC) partiendo desde el análisis del emplazamiento de proyectos habitacionales tanto urbanos como rurales.

A continuación, se listan temas específicos que son parte de los alcances de este eje temático:

- a) Visión integral de crecimiento urbano sostenible, incorporando variables de RRD y ACC, en la creación y actualización de instrumentos de evaluación de emplazamiento para optimizar la toma de decisiones del desarrollador, sea este público o privado.
- b) Habilitación de suelo apto para desarrollos habitacionales sostenibles, tanto urbanos como rurales.
- c) Alianzas público–privadas para el desarrollo en suelo apto para desarrollos habitacionales sostenibles.
- d) Alianzas público–privadas para el desarrollo de incentivos para la producción y distribución de viviendas de diseño y construcción resilientes, esto incluye la construcción eficiente en materia energética al igual que de bajo consumo y reutilización de agua, y el uso de técnicas de diseño y construcción para resistir a los desastres.
- e) Desarrollar instrumentos y metodologías para facilitar la toma de decisiones (instrumentos de evaluación económica en los que se tomen en cuenta el costo evitado, las características y relación de la ubicación del suelo, su plusvalía, su condición de riesgo, factibilidad de servicios y su impacto en el costo final de vivienda, metodología para la creación de una línea de base en suelos con un caso en particular que le pueda ser replicable a INVUR, etc.).
- f) Fortalecimiento de capacidades de los analistas ambientales y de proyectos del INVUR.
- g) Definir una matriz de subsidio que, en su caso, apoye al financiamiento y promueva asequibilidad, vivienda que reduzca emisiones de CO₂, reducción de consumo de agua, vivienda bien ubicada, ciudad compacta y resiliente, y vivienda para minorías.

3.2.2. Eje temático 2: Financiamiento para la producción de vivienda y Optimización del funcionamiento de la Ventanilla Única de la Vivienda (VUV).

Este eje temático tiene como alcance tanto el eje temático de vivienda (financiamiento de la producción de vivienda y modelos de producción) como el eje temático de optimización de procesos de la Ventanilla Única de la Vivienda (VUV) del INVUR. A continuación, se listan temas específicos que son parte de los alcances de este eje temático:

- a) Alternativas de fondeo para financiar la producción de vivienda del sector privado como base a la colocación de bonos o incentivos que a través del gobierno otorga a las familias adquirientes.
- b) Sistema de incentivos para impulsar la construcción resiliente y eficiente en materia energética y de reducción de consumo de agua, y el uso de materiales alternativos, seguros y eco amigables.
- c) Esquemas de paquetes de financiamientos, incentivos y subsidios para impulsar la construcción de vivienda de interés social.
- d) Esquemas de crédito a largo plazo para la construcción de vivienda de interés social.

- e) Sistema de incentivos para impulsar modelos de producción de vivienda con materiales alternativos, como el bambú, apoyado en el desarrollo de un estudio de mercado y evaluaciones de costos de construcción.
- f) Concurso nacional con facultades de arquitectura de Nicaragua para definir prototipos de vivienda en autoproducción conforme a las zonas bioclimáticas de las regiones y los materiales de construcción de la región.
- g) Optimización de procesos de trámites de la Ventanilla Única de la Vivienda del INVUR para facilitar el otorgamiento de certificaciones, incentivos y procesos de proyectos en programas para la producción y construcción de viviendas, urbanizaciones y lotificaciones, maximizando el uso de la tecnología.
- h) Diseño de sistema RUV (Registro Único de Vivienda) que dé seguimiento de los proyectos de vivienda a nivel nacional donde deba registrarse el inicio de obra de los mismos, con característica general de las viviendas, avance de obra y finalización de obra. En dicho sistema deberá registrarse la ubicación georreferenciada de la vivienda, las eco-técnicas que se tengan, quien financia la producción de la misma, y los financiamientos ya sea hipotecarios o de micro-financiamiento con los que se adquieran las mismas.
- i) Capacitación de funcionarios públicos con el objetivo de fortalecer a los mismos en atención al público, controles de procesos y en el sistema de Registro Único de Vivienda.
- j) Recomendaciones generales para el continuo fortalecimiento institucional del INVUR.
- k) Revisión o elaboración de la Política Nacional de Vivienda, incorporando Subsidios y financiamiento para apoyar:
 - i. Vivienda nueva
 - ii. Vivienda usada
 - iii. Autoproducción asistida
 - iv. Lotes con servicios
 - v. Vivienda en renta
 - vi. Mejoramiento, ampliación y remodelación de vivienda

3.2.3. Eje temático 3: Distribución de la vivienda terminada. Este eje temático principalmente enmarca la formulación de mecanismos que faciliten el acceso a la adquisición de viviendas nuevas a segmentos de ingresos bajos, y que a la vez dinamicen la oferta de la vivienda de interés social. A continuación, se listan temas específicos que son parte de los alcances de este eje temático:

- a) Modelos de financiación innovadores para llegar al sector informal y al sector de bajos ingresos.
- b) Propuesta para el diseño de un Fondo de Hipotecas Aseguradas (Fondo de Garantías, INFONAVIT, Sociedad Hipotecaria Federal, etc.).
- c) Fideicomisos (estructura, financiamiento) para facilitar el acceso a crédito de viviendas.
- d) Modelos de adecuación de subsidios según el segmento poblacional atendido y el tipo de solución de vivienda (adquisición, renta, mejoramiento, etc.).
- e) Fortalecimiento de capacidades internas del equipo de analistas de incentivos y promotores sociales.

4. Actividades Clave

4.1. Desarrollo del marco conceptual y metodológico, y el Plan de Trabajo de la consultoría:

Definir el modelo conceptual y metodológico para el desarrollo de cada eje temático: (1) Habilitación de suelo urbano; (2) Producción de vivienda y Optimización del funcionamiento de la Ventanilla Única de la Vivienda (VUV); y (3) Distribución de la vivienda terminada. Esto incluye los determinantes y la estructura para el desarrollo del eje temático, incluyendo las estrategias del componente de participación ciudadana, comunicacional y de acceso y gestión de la información, y la revisión de la Política Nacional de Vivienda, la Ley de Vivienda y generar propuesta de potenciales modificaciones a la misma.

Para contribuir a crear lenguaje común, se debe incorporar al marco conceptual y metodológico, una propuesta de glosario con conceptos básicos como: sostenibilidad, habitabilidad, hábitat, vivienda, vivienda de interés social, barrio, asentamiento humano espontáneo, subsidios de vivienda, financiamiento a soluciones de vivienda, sistema de incentivos de vivienda, entre otros pertinentes.

Establecer el proceso de trabajo y desarrollo de la consultoría desde la necesidad de intercalar la realización de talleres de coordinación y foros de transmisión de conocimientos, metodologías, instrumentos y otras experiencias similares con INVUR y el Equipo Técnico que desarrollará el convenio. Esto implica la programación de talleres temáticos y puntos de encuentro/trabajo conjunto en función de las fases de desarrollo de la consultoría. Reuniones con Bancos, Microfinancieras, Desarrolladores de Vivienda, Academia, proveedores de materiales para construcción de vivienda.

Elaborar el Cronograma detallado de las actividades a realizar y las fechas de entrega de los productos pactados en el contrato. Se establecerán, en relación a las distintas fases del trabajo, al menos las siguientes actividades: entrevistas y recorridos preliminares con los asociados, según sea pertinente en el desarrollo de cada eje temático, talleres temáticos, puntos de control y exposición de avances a promotores y asociados, coordinación con la programación de foros del INVUR, así como el conjunto de actividades principales a desarrollar en la consultoría.

Listar la información básica necesaria para el desarrollo de los temas de cada eje temático que conforman los alcances de la consultoría. Para el desarrollo de la consultoría, se tomará como base la información secundaria con que cuenta el INVUR, el Banco Interamericano de Desarrollo, y otras instituciones. Además, se tomarán en cuenta las bases de datos de orden municipal, departamental y nacional. En caso de ser requerido será necesario el levantamiento de información en campo y el desarrollo de entrevistas para complementar la información necesaria para el buen desarrollo de la consultoría.

4.2. Desarrollo del Diagnóstico del estado actual y Análisis de buenas prácticas:

Desarrollar un diagnóstico sintético de la situación actual y tendencial del rezago habitacional de vivienda por tipo:

- a) Cuantitativo y cualitativo
- b) Por calidad salarial
- c) Por tipo de beneficiario (formal, informal, fuerzas armadas, jóvenes, mujeres jefas de familia, adultos mayores, gentes con capacidades diferentes)
- d) Por tipo de solución (adquisición de vivienda nueva y usada, lotes con servicios, autoproducción asistida, mejoramientos, ampliaciones y remodelaciones de vivienda, vivienda en renta)

Desarrollar un diagnóstico sintético de la situación actual y tendencial del mercado de

financiamiento de vivienda (urbana y rural) en Nicaragua y sus instituciones para el desarrollo de una evaluación del grado de focalización de los programas públicos existentes, conforme al diagnóstico sintético de la situación actual y tendencial del rezago habitacional. Esto incluye la recopilación de los instrumentos legales y normativos, además de los planes de desarrollo municipal o urbanos vigentes y más relevantes.

Realizar un análisis comparativo de programas de financiamiento de vivienda social implementados en otros países de la región con potencial de aplicación al contexto de Nicaragua. Este análisis de experiencias y buenas prácticas deberá presentarse de manera diferenciada según la lógica del ciclo de producción de vivienda, es decir, siguiendo los ejes temáticos definidos como alcances de esta consultoría.

4.3. Desarrollo de instrumentos financieros y de subsidios para incentivar la demanda y oferta de vivienda social y de suelo urbano:

En general, en esta actividad se deberá definir instrumentos por cada eje temático, que velen por la coordinación y la alianza entre el sector público y privado, identificando acciones que permitan su adecuación al marco legal-institucional de Nicaragua y el perfeccionamiento de las políticas vigentes. Así mismo, abarca el desarrollo del diseño aplicado de esquemas de recuperación de plusvalías en proyectos habitacionales para familias de menor poder adquisitivo, con el fin de balancear el reparto de cargas y beneficios entre sector público y privado.

Específicamente, el eje temático de habilitación de suelo urbano social deberá incluir el diseño de mecanismos financieros atractivos que detallen los esquemas de aporte de cada actor involucrado, sin la inclusión de cambios legales de políticas de suelo e incrementos de densidades, cuando sea posible. Además, se deben de desarrollar propuestas concretas de esquemas de alianzas público–privadas para el desarrollo de suelo urbanizado, ampliando el ámbito de acción en comunidades, comarcas y ciudades pequeñas en Nicaragua. Esto incluye la exploración de criterios para iniciar y promover líneas estratégicas de uso de suelo y de crecimiento urbano sostenible.

Para el eje de producción de vivienda, deberá incluir el diseño concreto de: la inclusión de un modelo de entrega de bonos a las familias; el desarrollo de esquemas de paquetes de incentivos, subsidios y financiamientos asequibles para impulsar la construcción de vivienda de interés social; y explorar modelos de producción de vivienda con materiales alternativos. Así mismo, se deben de proponer esquemas de crédito a largo plazo para la construcción de proyectos de más de 500 a 1,000 viviendas, que incluyan tasas de interés accesibles y estimulantes para el crédito corporativo.

Para el tercer eje temático, de distribución de la vivienda terminada, se identificó la necesidad de diseñar modelos de financiación para llegar al sector informal y a las familias formales de bajos ingresos asequible, al igual que una propuesta sobre el trabajo en lotes o viviendas que aún no cuentan con títulos de propiedad. Así mismo, una recomendación para el diseño de un Fondo de Hipotecas Aseguradas, también conocido como Fondo de Garantías y otros potenciales Bancos de Desarrollo o Fondos tipo Sociedad Hipotecaria Federal o INFONAVIT.

4.4. Propuesta de modificaciones o elaboración de la Política nacional de Vivienda, de la ley de Vivienda y del INVUR para incorporar los instrumentos financieros y de subsidios a la oferta y la demanda de vivienda social y de suelo urbano descritos en el apartado 4.3 del presente documento que promueva la puesta en marcha de dichos productos, buscando atender el rezago habitacional en Nicaragua de manera más eficiente.

4.5. Diseminación de los resultados de los estudios de diagnóstico, el diseño de los instrumentos

y su aplicación:

Desarrollar una serie de talleres de capacitación y mesas de diálogo, según cada eje temático, que convoquen a los actores relevantes del sector privado y público incluyendo Cámaras Nacionales de Construcción de vivienda, Micro-financieras, Banca comercial, urbanizadoras, ONGs, Gobierno central y Municipios, Escuelas de Ingenieros y Arquitectos para compartir y debatir los resultados, recomendaciones y analizar posibilidades de implementación de los instrumentos y programas de financiamiento en el corto plazo. Cabe destacar que se deberán sistematizar los resultados de cada actividad de diseminación, y posteriormente complementar las propuestas según los resultados obtenidos de éstos.

Tabla resumen de alcances y su relación con las actividades principales de la consultoría.

ALCANCES	ACTIVIDADES PRINCIPALES			
	Actividad 1	Actividad 2	Actividad 3	Actividad 4
Eje 1: Habilitación de suelo urbano	Desarrollo del marco conceptual y metodológico, y el Plan de Trabajo de la consultoría	Desarrollo del Diagnóstico del estado actual y Análisis de buenas prácticas	Desarrollo de instrumentos para incentivar la demanda y oferta de vivienda social y de suelo urbano	Diseminación de los resultados de los estudios de diagnóstico, el diseño de los instrumentos y su aplicación:
Eje 2: Producción de vivienda y Optimización del funcionamiento de la Ventanilla Única de la Vivienda (VUV)				
Eje 3: Distribución de la vivienda terminada				
PRODUCTOS:	Informe inicial	Informe intermedio	Talleres de capacitación y mesas de diálogo	INFORME FINAL

5. Productos Esperados

5.1. Como un documento consolidado, el cual define en capítulos diferenciados cada eje temático de alcance de esta consultoría, se deberán entregar:

- 5.1.1. Un **Informe Inicial**, a la semana de haber adjudicado el contrato. Este informe incluye lo descrito en el acápite 4.1 del título “Actividades Clave” de estos Términos de Referencia.
- 5.1.2. Un **Informe Intermedio**, a las 15 semanas de haber adjudicado el contrato. Este informe incluye lo descrito en los acápites 4.2 y 4.3 del título “Actividades Clave” de estos Términos de Referencia, junto a una metodología de validación de resultados.
- 5.1.3. Un **Informe Final**, a las 22 semanas de haber adjudicado el contrato. Este informe incluye la complementación del informe intermedio, según los resultados de la implementación de la metodología de validación de resultados. Por consiguiente, incluye lo descrito en el acápite 4.4 del título “Actividades Clave” de estos Términos de Referencia. El informe final debe de subdividirse en capítulos según los ejes descritos en los alcances de estos TDR, y un adendum que describa a detalle lo que se describe en el acápite 3.2.2. en su inciso k. Además, se destaca que este informe

incluye las conclusiones finales de la consultoría en una entrega de un documento y una presentación final, diagramados para su publicación y diseminación correspondiente.

6. Calendario del Proyecto e Hitos

	Mes 1				Mes 2				Mes 3				Mes 4				Mes 5				Mes 6			
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24
Adjudicación del Contrato	■																							
Entrega 1: Informe Inicial		■																						
Revisión INVUR / BID		■	■																					
Desarrollo de entrevistas y trabajo de gabinete de la firma				■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■									
Entrega 2: Informe Intermedio																								
Revisión INVUR / BID																■	■	■	■	■				
Desarrollo de talleres y mesas de diálogo																	■	■	■	■	■	■		
Entrega 3: Informe Final																						■		
Revisión INVUR / BID																						■	■	

7. Requisitos de los Informes

- 7.1. El informe inicial y el informe intermedio deberán de incluir una estructura formal en el cual se identifiquen los alcances de cada documento, una introducción que describa la cronología de los informes de progreso, un capítulo por cada eje temático que englobe los resultados de éste y sus conclusiones particulares, y una lista de recomendaciones y conclusiones generales de todo el contenido del informe.
- 7.2. El producto final de consultoría deberá ser editado, diagramado y diseñado para su impresión de tal forma que permita su diseminación (este documento deberá contener el diseño de ilustraciones, infografías y elementos gráficos que faciliten la comprensión del contenido del documento). Por tanto, la firma deberá desarrollar la maqueta y diseño gráfico para la presentación del documento final, que incluya como anexos todos los elementos de soporte de los resultados de la consultoría. El diseño del documento deberá ser discutido y aprobado con el equipo de seguimiento del Banco.
- 7.3. Todos los documentos deberán ser elaborados y entregados en español, usando términos aplicados o usados en Nicaragua.

8. Calendario de Pagos

Las condiciones de pago se basan en los hitos o entregables del proyecto. A continuación, se desglosa el Plan de pagos:

Entregables	%
1. Informe Inicial <i>Nota: El pago se realizará tras la firma del contrato y contra la entrega del primer producto el cual deberá ser aprobado.</i>	20%
2. Informe Intermedio <i>Nota: El pago se realizará a la entrega y aprobación por parte de la coordinación del producto.</i>	40%
3. Informe final <i>Nota: El pago se realizará tras la aprobación por el Banco Interamericano de Desarrollo del producto.</i>	40%
TOTAL	100%

9. Calificaciones

- 9.1. Título/Nivel Académico y Años de Experiencia Profesional:** firma especializada en mecanismos de financiación y subsidio de soluciones de viviendas de interés social (adquisición, mejoramiento, lotes con servicios, autoproducción asistida) para sector formal e informal, y desarrollo de instrumentos para incentivar la demanda y oferta de vivienda social y de suelo urbano en articulación entre el sector público y privado, con: (i) más de 10 años de experiencia en América Latina; (ii) con experiencia específica en la redacción de instrumentos de cada eje temático propuesto.
- 9.2. Áreas de Especialización:** urbanismo, planificación urbana y territorial, vivienda y hábitat, economía urbana; Financiero y económico con experiencia en el diseño y la puesta en marcha de mecanismos de financiamiento de viviendas, instrumentos y políticas públicas de soluciones de vivienda de interés social.

10. Características de la Consultoría

- 10.1. Categoría y Modalidad de la Consultoría:** Contractual de Productos y Servicios Externos, Suma Alzada.
- 10.2. Duración del Contrato:** 6 meses
- 10.3. Lugar(es) de trabajo:** Managua (Nicaragua) y lugar de origen de la firma. El equipo de la firma seleccionada deberá realizar por lo menos 3 misiones a la ciudad de Managua.
- 10.4. Líder de División o Coordinador:** Gilberto Chona, Especialista Líder Economía Urbana (HUD/CSD) (email: gilbertoc@iadb.org).