

**SOLICITUD DE EXPRESIONES DE INTERÉS**  
**SERVICIOS DE CONSULTORÍA**

**Selección #:** DR-T1215-P001

**Método de selección:** Selección Competitiva Simplificada

**País:** República Dominicana

**Sector:** Vivienda y Desarrollo Urbano

**Financiación - TC #:** DR-T1215

**Proyecto #:** ATN/OC-18875-DR

**Nombre del TC:** Apoyo Técnico para la Reforma Integral del Sector Vivienda y Urbanismo en República Dominicana

**Descripción de los Servicios:** Consultoría para la actualización del diagnóstico del sector vivienda en República Dominicana

**Enlace al documento TC:** <https://www.iadb.org/es/project/DR-T1215>

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 22 de marzo de 2022 a las 5:00 P.M. (Hora de Washington DC).

Los servicios de consultoría ("los Servicios") incluyen el desarrollo de un diagnóstico actualizado sobre el sector de vivienda, con énfasis en vivienda asequible, en República Dominicana, con el fin de crear evidencia para el diseño e implementación de políticas públicas por parte del Ministerio de Vivienda, Hábitat y Edificaciones (MIVEHD). La consultoría se desarrollará durante el segundo y tercer trimestre de 2022.

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-2765-4](#). 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 arriba 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 cualificadas 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: Luis Schloeter ([luisgs@iadb.org](mailto:luisgs@iadb.org)) y a Alessandra Richter ([alessandrar@iadb.org](mailto:alessandrar@iadb.org)).

Banco Interamericano de Desarrollo  
División: Vivienda y Desarrollo Urbano  
Atención: Luis Schloeter, Jefe del Equipo de Proyecto

1300 New York Avenue, NW, Washington, DC 20577, EE.UU.

Tel: +1 202 523-7468

Email: [luisgs@iadb.org](mailto:luisgs@iadb.org)

Sitio Web: [www.iadb.org](http://www.iadb.org)

## **Consultoría para la actualización del diagnóstico del sector vivienda en República Dominicana**

República Dominicana presenta un limitado acceso a vivienda adecuada, que se ve exacerbado por la falta de producción de vivienda, limitada oferta y barreras a la demanda de vivienda asequible. Se estima que más del 70% de los dominicanos no tienen acceso a vivienda adecuada<sup>1</sup>. Según la Asociación Dominicana de Constructores y Promotores de Vivienda (ACOPROVI), las necesidades de vivienda aumentan anualmente 55 mil unidades<sup>2</sup>. Existe evidencia de que la demanda de vivienda ha venido superando la oferta, impactando los precios de las propiedades, y como consecuencia, excluyendo aún a más hogares – particularmente los de bajos ingresos. Sin embargo, la inversión pública en vivienda social representa solo el 0.03% del producto interno bruto (PIB), un valor significativamente por debajo del promedio de los países de ALC, donde la inversión alcanza entre 1% y 2% del PIB<sup>3</sup>.

Aunque existen datos actuales sobre la magnitud de las necesidades de vivienda en República Dominicana, no hay evidencia reciente que explique los principales obstáculos que limitan la producción de vivienda y su acceso por parte de hogares de ingresos bajos. Los diagnósticos se limitan a la caracterización del déficit habitacional, lo que ha dificultado el diseño de soluciones que atiendan de manera estructural la problemática.

En agosto de 2021 se creó el Ministerio de Vivienda, Hábitat y Edificaciones (MIVHED) de República Dominicana, abriendo la oportunidad a una apuesta de nivel estratégico nacional en la resolución de los aspectos relativos al déficit habitacional y garantías de vivienda. Con el fin de apoyar al Gobierno de República Dominicana en la reforma del sector vivienda y desarrollo urbano, y proponer soluciones de viviendas más accesibles y verdes, el BID, a través de la División de Vivienda y Desarrollo Urbano y la Oficina de País, aprobó la cooperación técnica DR-T1215: “Apoyo Técnico para la Reforma Integral del Sector Vivienda y Urbanismo en República Dominicana”.

En este contexto, con el fin de crear evidencia para el diseño e implementación de políticas públicas por parte del MIVHED, esta consultoría tiene como objetivo desarrollar un diagnóstico actualizado sobre el sector de vivienda, con énfasis en vivienda asequible, y desarrollar el Plan Estratégico Decenal de Viviendas de República Dominicana. Específicamente, la consultoría busca identificar las principales causas que explican el creciente déficit habitacional en el país, analizar y evaluar los principales retos y obstáculos que limitan la oferta y demanda de vivienda asequible, y desarrollar una caracterización del mercado inmobiliario con énfasis en vivienda asequible. Con los resultados obtenidos del diagnóstico, la firma consultora seleccionada también deberá formular el Plan Estratégico Decenal de Viviendas de República Dominicana.

La firma consultora seleccionada deberá desarrollar un diagnóstico del sector vivienda, con énfasis en vivienda asequible, en República Dominicana, así como formular el Plan Estratégico Decenal de Viviendas. La consultoría estará dividida en dos fases:

- I. **Desarrollo del diagnóstico del sector vivienda en República Dominicana:** Esta fase incluirá la recopilación de datos y el análisis de la información recopilada, tomando en cuenta las siguientes cinco categorías:
  - 1) Análisis del sector inmobiliario con énfasis en vivienda asequible y accesible (vivienda en adquisición nueva y usada, vivienda en renta, mejoramiento, ampliación y remodelación de vivienda, vivienda progresiva, retrofit, co-living y senior living, entre otras):
    - a. Por el lado de la oferta, se analizarán las condiciones de la actividad inmobiliaria en los últimos 20 años; las políticas y programas gubernamentales de vivienda dirigidas a incentivar la oferta; las

<sup>1</sup> Oxfam. (2020). República Dominicana: Estudio de caso de justicia fiscal en ALC.

<sup>2</sup> Instituto Tecnológico de Santo Domingo. (2015). El déficit de vivienda aumenta 55 mil unidades al año.

<sup>3</sup> Libertun, N. (2017). ¿Por qué allí? Justificación de los desarrolladores para la construcción de viviendas sociales en la periferia urbana de América Latina.

barreras de entrada del sector privado al mercado de construcción de vivienda (e.g., regulaciones; procesos burocráticos; limitaciones para acceder a productos financieros; acceso al suelo; aspectos fiscales y legales, etc.); y el tamaño, capacidad y grado de madurez de los desarrolladores privados.

- b. Por el lado de la demanda, se analizarán las brechas que existen entre la capacidad de pago de la población de clase socioeconómica media y baja y los costos de acceso a vivienda (adquisición, alquiler, mejoramiento y ampliación); las políticas de vivienda dirigidas a la demanda, incluyendo sus aciertos y desafíos; y otras barreras tales como requerimientos y mecanismos de desalojos, requisitos y procesos para acceder a vivienda, limitaciones para el acceso a productos financieros para hogares de ingresos medios y bajos (e.g., créditos hipotecarios, créditos a la construcción, microcréditos para mejorar, ampliar y remodelar vivienda, créditos para construcción de vivienda en renta).
- 2) Análisis de los arreglos institucionales, y marcos legales, fiscales y regulatorios vigentes y en aprobación relacionados al sector vivienda, identificando los incentivos o desincentivos que generan los marcos legales y fiscales en la producción y acceso a la vivienda – tanto para vivienda nueva como vivienda en alquiler.
- 3) Análisis económico y demográfico sobre composición demográfica, actividad económica, empleos, e ingresos de hogares en las principales áreas urbanas.
- 4) Análisis geográfico de la expansión del desarrollo inmobiliario formal e informal, y la distribución de la infraestructura urbana, incluyendo transporte, educación, salud, y espacios públicos. Este análisis deberá incluir el levantamiento de datos y el desarrollo de mapas georreferenciados (utilizando herramientas como Google Earth Engine u otra plataforma similar), para analizar la expansión territorial en las principales áreas urbanas en los últimos 20 años.
- 5) Análisis de oportunidades para impulsar la vivienda verde asequible que reduzca el consumo de agua, energía y gas. Se deberá llevar a cabo un análisis costo-beneficio para proyectos de vivienda verde asequible utilizando vivienda verde tradicional como “*business-as-usual*”.

II. **Desarrollo del Plan Estratégico Decenal de Viviendas:** Esta fase incluirá las siguientes actividades:

- 1) Formulación del Plan Estratégico Decenal de Viviendas que incluya los principios rectores, ejes y objetivos estratégicos.
- 2) Desarrollo del marco de resultados para la evaluación y seguimiento de la implementación del Plan Estratégico Decenal de Viviendas.

El trabajo de la consultoría resultará en un reporte de diagnóstico que consolide los resultados y principales hallazgos del análisis de las categorías antes mencionadas, así como en el Plan Decenal de Viviendas para República Dominicana. Se espera que el proyecto se realice en un tiempo estimado de 6 meses.

*\*La versión completa de los Términos de Referencia será publicada en la fase de Solicitud de Propuestas.*

**\*\*Expresiones de interés no deben superar 10 páginas, sin incluir los CVs\*\***

**REQUEST FOR EXPRESSIONS OF INTEREST**  
**CONSULTING SERVICES**

**Selection #:** DR-T1215-P001

**Selection Method:** Simplified Competitive Selection

**Country:** Dominican Republic

**Sector:** *Housing and Urban Development*

**Funding – TC #:** DR-T1215

**Project #:** ATN/OC-18875-DR

**TC name:** *Technical Support for the Comprehensive Reform of the Housing and Urban Planning Sector in the Dominican Republic*

**Description of Services:** *Consultancy to update the diagnostic of the housing sector in Dominican Republic*

**Link to TC document:** <https://www.iadb.org/es/project/DR-T1215>

The Inter-American Development Bank (IDB) is executing the above mentioned operation. For this operation, the IDB intends to contract consulting services described in this Request for Expressions of Interest. Expressions of interest must be delivered using the IDB Portal for Bank Executed Operations ( <http://beo-procurement.iadb.org/home>) by: March 22, 2022, 5:00 P.M. (Washington D.C. Time).

The consulting services (“the Services”) include the development of an updated diagnosis of the housing sector, with emphasis on affordable housing, in Dominican Republic. The diagnosis aims to create evidence for the design and implementation of housing policies by the Ministry of Housing, Habitat and Buildings (MIVEHD). The consultancy will be developed during the second and third quarter of 2022.

Eligible consulting firms will be selected in accordance with the procedures set out in the Inter-American Development Bank: [Policy for the Selection and Contracting of Consulting firms for Bank-executed Operational Work](#) - GN-2765-4. All eligible consulting firms, as defined in the Policy may express an interest. If the Consulting Firm is presented in a Consortium, it will designate one of them as a representative, and the latter will be responsible for the communications, the registration in the portal and for submitting the corresponding documents.

The IDB now invites eligible consulting firms to indicate their interest in providing the services described above in the draft summary of the intended Terms of Reference for the assignment. Interested consulting firms must provide information establishing that they are qualified to perform the Services (brochures, description of similar assignments, experience in similar conditions, availability of appropriate skills among staff, etc.). Eligible consulting firms may associate in a form of a Joint Venture or a sub-consultancy agreement to enhance their qualifications. Such association or Joint Venture shall appoint one of the firms as the representative.

Interested eligible consulting firms may obtain further information during office hours, 09:00 AM to 05:00 PM, (Washington D.C. Time) by sending an email to: Luis Schloeter ([luisgs@iadb.org](mailto:luisgs@iadb.org)) and Alessandra Richter ([alessandrar@iadb.org](mailto:alessandrar@iadb.org)).

Inter-American Development Bank  
Division: Housing and Urban Development  
Attn: Luis Schloeter, Team Leader

1300 New York Ave, NW, Washington DC 20577, USA  
Tel: +1 202 523-7468  
E-mail: [luisgs@iadb.org](mailto:luisgs@iadb.org)  
Web site: [www.iadb.org](http://www.iadb.org)

## **Consultancy to update the diagnostic of the housing sector in Dominican Republic**

The Dominican Republic exhibits limited access to adequate housing, which is exacerbated by the lack of housing production, the limited affordable housing supply, and the barriers that prevent the affordable housing demand. It is estimated that more than 70% of Dominicans do not have access to adequate housing<sup>4</sup>. According to the Dominican Association of Housing Builders and Developers (ACOPROVI), housing needs increase by 55,000 units annually<sup>5</sup>. Also, there is evidence that the housing demand has been outstripping the housing supply, increasing property prices, and consequently, excluding more households to access to housing solutions - particularly low-income households. However, public investment in social housing represents only 0.03% of gross domestic product (GDP), a value significantly below the average for LAC countries, where investment reaches between 1% and 2% of GDP<sup>6</sup>.

Although current data on the magnitude of the housing needs exists, there is no recent evidence to explain the main barriers that prevent the housing production and the housing access for low-income households. The current diagnoses are limited to the characterization of the housing deficit, which has hindered the design of solutions that structurally address the problem.

In August 2021, the Ministry of Housing, Habitat and Buildings (MIVHED) of Dominican Republic was created, showing a national strategic level commitment to address the housing deficit and provide housing guarantees. To support the Government of the Dominican Republic in the reform of the housing sector, and to propose affordable and sustainable housing solutions, the IDB, through its Housing and Urban Development Division and the Country Office, approved the technical cooperation project DR-T1215: *“Technical Support for the Comprehensive Reform of the Housing and Urban Planning Sector in the Dominican Republic”*.

In this context, aiming to create evidence for the design and implementation of housing public policies, this consultancy's objective is to develop an updated diagnosis about the housing sector, with emphasis on affordable housing, and to develop the Decennial Strategic Housing Plan for Dominican Republic. Specifically, the consultancy seeks to identify the main causes that explain the growing housing deficit in the country, to analyze and evaluate the main constrains of the supply and demand of affordable housing, and to develop a characterization of the real estate market with emphasis on affordable housing. Based on the diagnosis' results, the selected consulting firm will formulate the Decennial Strategic Housing Plan for Dominican Republic.

The selected consulting firm will develop a diagnosis of the housing sector, with emphasis on affordable housing, in the Dominican Republic, and will elaborate the Decennial Strategic Housing Plan for Dominican Republic. The consultancy will be divided in two phases:

- I. ***Development of a diagnosis of the housing sector in Dominican Republic:*** This phase will include data collection and information analysis, considering the following five categories:
  - 1) Analysis of the real estate sector with emphasis on affordable and accessible housing (new and used housing, rental housing, housing improvement, expansion and remodeling, progressive housing, retrofit, co-living and senior living, among others):
    - a. On the supply side, the consultancy will analyze the real state conditions in the last 20 years; government housing policies and programs aimed at encouraging supply; barriers that the private sector faces in the housing construction market (e.g., regulations; bureaucratic processes; financial products limitations; access to land limitations; fiscal and legal aspects, etc.); and the size, capacity, and degree of maturity of private developers.
    - b. On the demand side, the consultancy will analyze the gaps between the housing price market and the payment capacity of low and middle income population (for access to new housing, rental housing,

---

<sup>4</sup> Oxfam. (2020). República Dominicana: Estudio de caso de justicia fiscal en ALC.

<sup>5</sup> Instituto Tecnológico de Santo Domingo. (2015).

<sup>6</sup> Libertun, N. (2017). ¿Por qué allí? Justificación de los desarrolladores para la construcción de viviendas sociales en la periferia urbana de América Latina.

housing improvement and expansion); demand housing policies and programs, including their successes and challenges; and housing access demand barriers, such as eviction requirements and mechanisms, bureaucratic requirements and processes to access affordable housing, limited access to financial products (e.g., mortgage loans, construction loans, microcredits for housing improvement and expansion, loans for construction of rental housing).

- 2) Analysis of the institutional arrangements, and the legal, fiscal and regulatory frameworks related to the housing sector. This analysis should identify the incentives and/or disincentives generated by the legal and fiscal frameworks to increase affordable housing production and access - both for new and rental housing.
- 3) Economic and demographic analysis, including demographic composition, economic activity, employment, and household income in the main urban areas.
- 4) Geographic analysis about the formal and informal real estate development expansion, and the distribution of urban infrastructure, including transportation, education, health, and public spaces. This analysis should include data collection and the development of geo-referenced maps (using georeferencing tools such as Google Earth Engine or other similar platforms), to analyze territorial expansion in the main urban areas over the last 20 years.
- 5) Analysis of opportunities to promote affordable green housing that optimizes water, energy, and gas consumption. The selected firm should develop a cost-benefit analysis to assess affordable green housing projects using traditional green housing as "business-as-usual".

II. ***Development of the Decennial Strategic Housing Plan:*** This phase will include the following activities:

- 1) Formulation of the Strategic Housing Plan for Dominican Republic that includes guiding principles, axes and strategic objectives.
- 2) Development of the results framework for the evaluation and monitoring of the implementation of the Decennial Strategic Housing Plan.

The consultancy work will result in a diagnostic report that will consolidate the main findings of the analysis conducted for the above categories. The work is estimated to be conducted in a period of 6 months.

*\*The full version of the Terms of Reference will be provided at the Request for Proposals stage.*

*\*\*Expressions of interest should not exceed 10 pages, excluding CVs\*\*.*