

www.porelderechoalaciudad.com

**Políticas de
Vivienda y Déficit
Habitacional en RD
y la Cuenca Baja del
Río Ozama: hacia
la privatización y
el abandono de los
más pobres**

Ciudad Alternativa 2014. Santo Domingo, República Dominicana



5

Introducción

Esta quinta entrega del Observatorio de Derecho a la Ciudad (ODC) viene a darle continuidad a lo presentado en el boletín especial 3-4 que versó sobre la situación de la vivienda en el país a partir del IX Censo Nacional de Población y Vivienda 2010 y, a groso modo, la evolución de la inversión pública en vivienda durante la última década. En este boletín se pretende mostrar cual ha sido el centro de las políticas públicas de vivienda en el país y las consecuencias en la cuenca baja del Río Ozama, con énfasis en los 7 barrios bañados por sus aguas (Simón Bolívar, Gualey, 24 de Abril Domingo Savio, Los Tres Brazos, Los Minas Viejo y Ensanche Ozama)

Para el ODC es importante el debate sobre la vivienda, dado el papel decisivo que juega entre los factores que contribuyen a que las familias puedan alcanzar una vida digna. Por un lado está su papel (de la vivienda) de poner al ser humano en contacto con el hábitat, pues es el pivote para el acceso a servicios esenciales. Por otro lado, con un motivo más político, es la infraestructura que vincula la familia con la ciudad, haciéndoles ciudadanos. El descuido o esmero por fomentar políticas públicas que potencien o priven el acceso a una vivienda se ha constituido en un determinante que incide directamente en el menoscabo o en el bienestar de la gente en el país.

Actualmente, se han priorizado cambios importantes en el armazón de las políticas públicas de vivienda, que impactarán directa o indirectamente la vida de la gente en los barrios donde moran y luchan las organizaciones que conforman el equipo político del ODC. En tal sentido

es interés de este dispositivo aportar herramientas que permitan observar los cambios y contribuir con ideas para impulsar mejoras. El ODC estará atento a figuras como la ley 189-11 para Desarrollo del Mercado Hipotecario y Fideicomiso y su Reglamento, la modificación de los clasificadores presupuestarios, la reducción paulatina del presupuesto en este rubro y el desmonte de las instituciones creadas para la atención de la vivienda, así como la actuación en materia de planeamiento urbano, titulación o gestión de desalojos, entre otros.

De igual forma, será preocupación del ODC las inversiones a realizarse en la cuenca baja del Río Ozama, algunas de las cuales están orientadas a la mejora de (el caso de la Barquita); en cambio están ligadas a fomentar el turismo como el caso de la inversión de los Vicini en Sansouci; y otras vinculadas a la mejora de los Ríos Ozama e Isabela como es el caso de la Coalición Río; estos últimos dos casos ejecutados desde el sector privado. Desde el ODC mantenemos la firme creencia de que todas estas intervenciones deben partir de un diagnóstico adecuado que incluya a la gente que vive y mora en los territorios en esos procesos de transformación de la zona. Si no se camina con esas orientaciones, las acciones serán desatinadas e insostenibles, muriendo en el corto plazo y probablemente obstaculizando aún más la vida de los-as pobladores de la zona. Es por esto que el ODC pretende en sus sucesivas entregas, aportar con datos concretos un perfil de la situación socioeconómica del espacio, desde la mirada de los-as que allí habitan.





Declive y consecuencia de las políticas públicas” del sector vivienda en República Dominicana

El objetivo estratégico 2.5.1 de la Estrategia Nacional de Desarrollo (END) versa “Facilitar el acceso de la población a viviendas económicas, seguras y dignas, con seguridad jurídica y en asentamientos humanos sostenibles, socialmente integrados, que cumplan con los criterios de adecuada gestión de riesgos y accesibilidad universal para las personas con discapacidad físico motora. Según declara el primer informe de avance de la END y del Plan Plurianual del Sector Público (PPSP), los principales logros que exhiben las políticas públicas de viviendas en el país son: **a)** la aprobación de la **ley 189-11 para Desarrollo del Mercado Hipotecario y Fideicomiso** y su Reglamento y **b)** la subscripción de un **acuerdo** entre el **Ministerio de Obras Públicas** y Comunicaciones (MOPC) y la **Asociación de Constructores** y Promotores de la Viviendas (ACOPROVI) para la creación de la **Ventanilla Única** para los permisos y licencias de construcción de proyectos de viviendas de bajo costo con los fondos de pensiones de los-as trabajadores-as dominicanos-as. En un tercer lugar y casi vergonzosamente por su escaso impacto en relación al elevado número de posibles beneficiarios, está la construcción de **4,453 viviendas** en todo el territorio con el uso del presupuesto nacional.

Si estos logros proclamados perfilan el andamiaje de las políticas de vivienda que impulsa el oficialismo en el país, entonces estaríamos ante el reflejo de un gobierno que ha elegido como actores principales involucrados en esta parcela, a los sectores inmobiliario y financiero; y como beneficiario-a activo-a a quienes tengan la capacidad de compra o, al menos, que tenga potencial para estimular su capacidad de compra. Varios factores permiten evidenciar lo dicho, veamos.

La primera evidencia se ubica en el año 2013. A la par que se construían con fondos del presupuesto nacional menos de 5 mil viviendas en todo el territorio, se utilizaba el mecanismo de fideicomiso para comprometer parte del patrimonio de pensiones con el sector inmobiliario privado para la construcción –en principio– de unas 10,632 viviendas en 15 proyectos inmobiliarios. En esta primera etapa el gobierno cedió en compensación por concepto de impuesto a la Transferencia de Bienes Industrializados y Servicios (ITBIS) más del 142% de lo invertido en el presupuesto de 2013 en vivienda en términos funcional.

Tabla 1: Compensación de ITEBIS a proyectos inmobiliarios en RD 2013

Compensación por Pago de ITEBIS ley 189-11					
No	Proyecto	Dirección	Constructora o Promotor	Unidades Habitacionales	Compensación de ITEBIS
1	Residencial Michelle Marie	Calle Padre V Yabar no. 17A, Manganagua	Crisfer Inmobiliaria SA	96.00	17,509,536.00
2	Las Bienaventuranzas	Calle Oloff Palme, equina Av. Luperón,, DN. RD	Constructora Bisonó	666.00	74,617,959.60
3	Vista de Arroyo Hondo	Av. Jacobo Majluta	Greincor, SRL	160.00	21,404,011.20
4	Residencial Altos del	Carretera Mella Km. 10. San Pedro de Macorís	Cemex Dominicana	186.00	34,150,466.71
5	Urbanización Pablo Mella	Autopista Duarte, Municipio Pedro Brand	Constructora Bisonó	6,504.00	796,521,593.47
6	Carmen Renata III	Pantoja, Minicipio Los Alcarrizos, Santo Domingo	Constructora Bisonó	1,350.00	173,909,780.08
7	Residencial Del Norte	Av. Jacobo Majluta, Santo Domingo Norte, Provincia Santo Domingo	Tecnoamérica	176.00	10,465,573.34
8	Carmen Renata III	Av. Monumental, Pantoja, Los Alcarrizos, Santo Domingo	Constructora Bisonó	384.00	48,560,393.68
9	Carmen Renata III 3era Etapa	Av. Monumental, Pantoja, Los Alcarrizos, Santo Domingo	Constructora Bisonó	394.00	56,013,589.97
10	Ciudad Real II, Manzana D	Av. Danubio Azul, C/Paseo del Bosque real y C/ Del Liz Conde, Altos de Arroyo Hondo. Santo Domingo	Constructora Bisonó	208.00	34,672,482.79
11	Ciudad Real II	Av. Danubio Azul, C/Paseo del Bosque real y C/ Del Liz Conde, Altos de Arroyo Hondo. Santo Domingo	Constructora Bisonó	232.00	38,673,153.88
12	Ciudad Bonita, Ultima Etapa	Av. Jacobo Majluta	Constructora Bisonó	16.00	2,139,037.51
13	Colinas del Viento	Av. Jacobo Majluta, Sector Ciudad Modelo Santo Domingo Norte	Grupo Bak. SRL	74.00	9,415,724.79
14	Juan Pablo II	Camino a la Jabilla, Villa Mella, Santo Domingo Norte	Constructora Bisonó	90.00	10,030,783.45
15	Mi Casa	Avenida del Progreso, Hainamosa, Santo Domingo Este	Constructora Formaleta SRL	96.00	14,722,897.10
Total				10,632.00	1,342,806,983.57

Fuente: Construcción ODC: con datos del INVI.

La segunda evidencia es la baja inversión del presupuesto nacional, dejando al libre albedrío del mercado, la suerte de las viviendas de los sectores más empobrecidos. El Gráfico 1 refleja la caída estrepitosa de la inversión del gobierno, tanto en términos nominales, como en términos reales. El monto del presupuesto tuvo un pico en el año 2008, con una ejecución presupuestaria de 8,674.2 para luego descender drásticamente a 943.4 millones de pesos en el año 2013, registrando de esta manera, una reducción de **89.12%**.

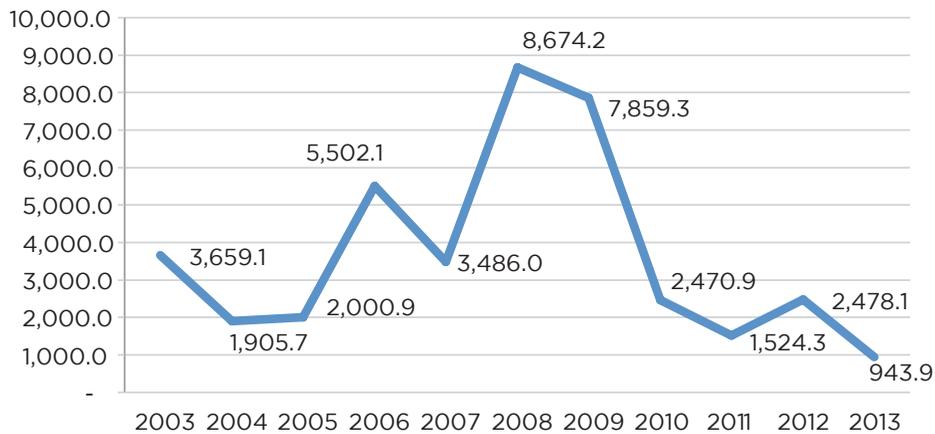
La formulación del presupuesto para el año 2014 nos sorprende con una variación en los clasificadores presupuestarios y el rubro correspondiente a vivienda se ha unificado al de servicios comunitarios. A este nuevo rubro completo se le ha asignado **8,755.4 millones** de pesos. Sin embargo la inversión neta en el rubro de vivienda sigue siendo baja e incluso inferior, ubicándose en un 15%, respecto al año pasado. De hecho, el 80% del monto consignado a este clasificador (vivienda y servicio comunitario) se concentra extrañamente en el

Ministerio de Obras Públicas y Comunicación (MOPC) y no en el Instituto Nacional de Vivienda (INVI). Tengamos en cuenta que el aumento o disminución de los montos en el presupuesto para el sector vivienda es directamente proporcional al aumento o disminución de la inversión pública en vivienda destinada a los sectores empobrecidos. Es decir, aquellos que no podrán ser cubiertos por los fondos de los fideicomisos, ya sean del sector formal o del sector informal de la economía.

La baja inversión consignada en el presupuesto, junto a la consolidación de los fideicomisos, coloca prácticamente al sector inmobiliario y al sector financiero como los

actores co-responsables de las políticas de vivienda en el país. Pero además, es sintomático que siendo los fideicomisos un mecanismo del sistema bancario, se tenga previsto transformar el Banco Nacional de Fomento de la Vivienda y la Producción (BNV) en un Banco Nacional de Desarrollo de las Exportaciones, o sea a una entidad crediticia que funcionará como un instrumento para financiar al sector exportador privado e impulsar su crecimiento. Este cambio de función del BNV sería un factor adicional que debilitaría aún la ya fragmentada estructura pública de políticas de viviendas en el país.

Gráfico 1: Ejecución presupuestaria en viviendas 2003-2013 (en millones de pesos)



Fuente: Dirección General de Presupuesto.

A partir de este panorama, gravitan preguntas alrededor de los importantes movimientos descritos sobre el sector vivienda: ¿Qué tipo y cuál es el valor de las viviendas que se construirán? ¿Quiénes son los-as beneficiarios-as de este proceso? ¿A cuáles trabajadoras-as va dirigido? Estas preguntas nos permitirán guiar el análisis.

La lógica del fideicomiso depende de distintos factores externos. Hay tres preponderantes que le conciernen a los-as trabajadoras-as en su relación con el sistema: historial crediticio, capacidad y cultura de ahorro y el valor del salario mensual. Respecto al primero, según datos de la Superintendencia de Bancos de la República Dominicana, los préstamos para la adquisición de viviendas durante el año 2013

ascendieron a RD\$105,249.5 millones, representando el 17.0% de la cartera de crédito del sistema financiero, mientras que los créditos a la construcción ascendieron a RD\$28,322.4 significando un 4.6% de la cartera, ambos por debajo de sus niveles del 2011 de 18% y 6.2%, respectivamente. **Sin embargo, los préstamos se dirigieron a familias de clase media y alta, que tienen historial crediticio y capacidad de pago, con lo cual sólo el 2.94% de las familias del país figuran con préstamos hipotecarios en el sistema financiero.**

Es en ese sentido que la **Ley para el Desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso** crea los instrumentos que facilitarían que las familias logren créditos, partiendo de la acumulación del inicial de su vivienda con un esquema de ahorro programado. Pero



¿es posible que los-as trabajadores-as dominicanos-as puedan acceder a estos préstamos con los niveles de salarios actuales?

El sistema de fideicomiso prevé que para acceder a préstamos cualquier familia o persona individual que lo solicite, debe tener un ahorro programado de 10% del costo total de la vivienda. **Entonces, a sabiendas que el costo tope de la misma se ha establecido en 2.2 millones de pesos¹** (a lo que se le ha llamado vivienda de bajo costo), la familia debe tener un ahorro de 200 mil doscientos pesos y según la ley los montos a pagar mensualmente no debe sobrepasar el 30% de su ingreso mensual. Con estas condiciones ¿cuál es el salario apropiado para que una familia pueda resistir tales condiciones?

El artículo 8 del Reglamento General para las Cuentas de Ahorro programado para la adquisición de viviendas de bajo costo, en su acápite (b) dice que uno de los requisitos es “*ser asalariado y contribuyente del Sistema Dominicano de Pensiones*” y en su acápite (c) plantea que los ingresos del sujeto de crédito o del núcleo familiar deben ser de por lo menos tres (3) salarios mínimos. Dado que en el país existen diversos salarios mínimos, se entiende que se refiere al salario mínimo cotizante establecido por el Sistema Dominicano de la Seguridad Social, es decir 8,645.00, a marzo del 2014 según datos de la SIPEN.

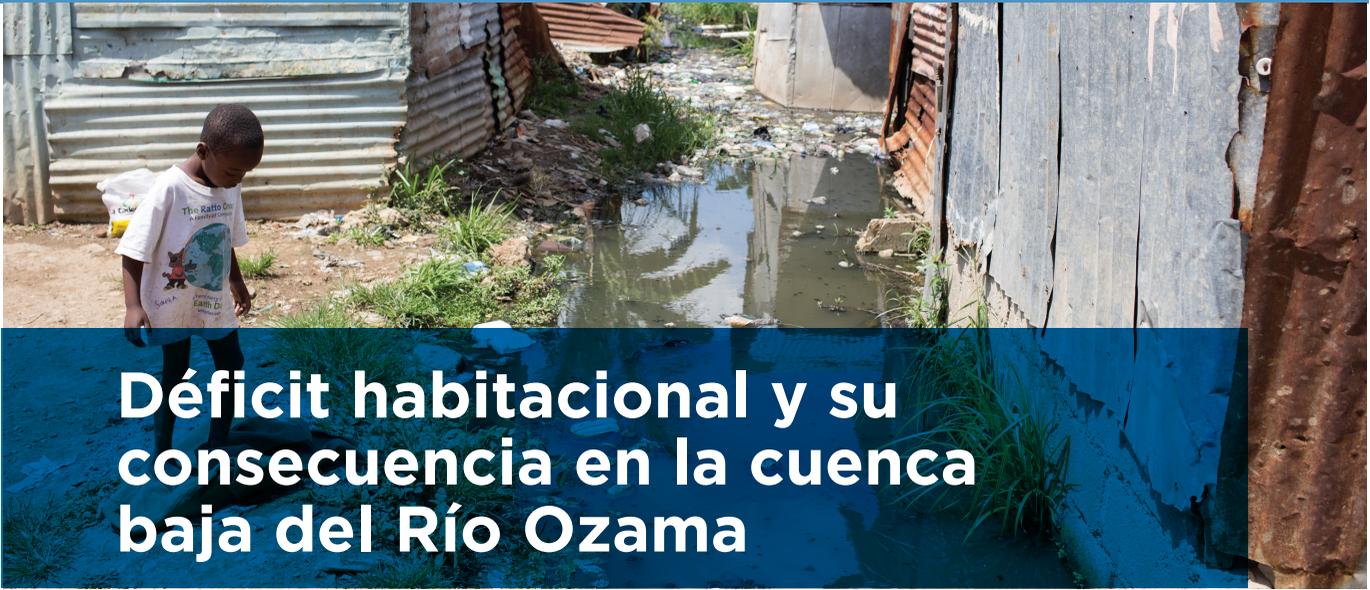
¹ A pesar de que es posible construir con costos menores, el sector inmobiliario se ha movido alrededor de esta suma. Peor aún se ha

Con la anterior enunciación, nos acercamos a contestar la pregunta sobre el salario. Tengamos en cuenta que el 70% de las familias dominicanas que trabajan en el sector formal perciben salarios menores a 17,300 pesos, esto es 8,429 pesos menor que la canasta básica promedio en RD y que el 80.80% gana menos de tres salarios mínimos cotizables, tope muy cerca al valor promedio de la canasta básica (según datos de la SIPEN). Alrededor del 19% de las familias del sector formal perciben salarios por encima de la canasta básica promedio y superior al parámetro de 3 salarios mínimos establecido en el Reglamento General para las Cuentas de Ahorro programado para la adquisición

de viviendas de bajo costo. De ahí nos queda que **más de un 80% de las familias no podría financiar su nivel de consumo adecuadamente y aún menos probable será generar ahorros para adquirir su propia vivienda, dados los parámetros estipulados en el sistema de fideicomisos hasta este momento.**

En tal sentido, si el 80% de los-as trabajadores-as formales va a afrontar dificultades para acceder al régimen de fideicomisos, si los-as trabajadores-as por cuenta propia quedan fuera del sistema de fideicomiso (cerca del 60% de los trabajadores) y si la inversión en viviendas del gobierno central se ha reducido a montos tan ínfimos como los señalados, entonces: ¿cuáles son las consecuencias de tales decisiones y quiénes son sus reales beneficiarios?

Los datos de la SIPEN nos permiten colegir que los beneficiarios-as no son los-as trabajadores-as. Los parámetros establecidos son, por demás, excluyentes. En consecuencia, parece quedar muy claro el gran impacto que tendrá la implementación de ley 189-11 en el desarrollo del sector financiero, el mercado de capital y las oportunidades de hacer negocios, dado los avances descritos hasta el momento. Mientras que sigue avanzando en el país el déficit habitacional, y sigue agravándose la situación de la población más empobrecida del país. La que es empujada hacia los márgenes, la que se mantiene al borde del riesgo.



Déficit habitacional y su consecuencia en la cuenca baja del Río Ozama

El tema de la vivienda es uno de los componentes fundamentales en un hábitat saludable y, en aras de cuantificar las deficiencias en este aspecto, se han

desarrollado muchos intentos en el país a lo largo de los años hasta llegar a la aplicación de la metodología de cálculo del déficit habitacional de CEPAL.

Tabla 1 : Antecedentes de la medición del déficit habitacional en el país y sus principales características

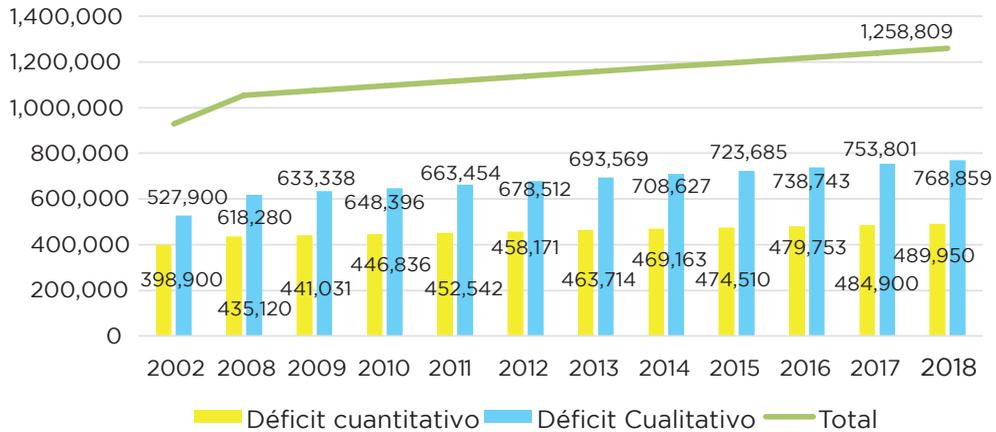
Título	Institución	Fuente	Nivel de desagregación de datos del estudio	Año realización del estudio
Diagnóstico del sector vivienda y proyecciones de oferta vs necesidades en esta área 1985-2000	IEPD	CENSOS	Regional	1984
Estimación de las necesidades habitacionales de los damnificados por el huracán George en la República Dominicana. El Mercado de Edificaciones Urbanas y Déficit Habitacional	FONDOVIP-USAID-RUDO/LAC	Encuesta		2000
Escenario para el sector vivienda en la República Dominicana, 2000-2015	CONAPOFA	Encuesta		2002
Fuente: tomado de "Metodología del cálculo del déficit habitacional en República Dominicana", ONE 2010				

De acuerdo a lo planteado en la "Metodología del cálculo del déficit habitacional en República Dominicana", el déficit habitacional suele presentarse en dos dimensiones analíticas: el déficit cuantitativo y el déficit *cuantitativo*.

La Oficina de Desarrollo Humano ODH presentó en su informe "Política social: capacidades y derechos

(volumen II)", una aplicación del cálculo del déficit habitacional a partir de la metodología del Centro Latinoamericano y Caribeño de Demografía (CELADE) a partir de los datos del Censo nacional de población y vivienda (CNPV) 2002 y de proyecciones de población y vivienda. Los resultados de dicho cálculo se muestran en el *Gráfico 2*.

Gráfico 2 Cálculo del déficit habitacional ODH 2010



Fuente: Construcción ODC en base a ODH 2010.

Las proyecciones hechas por la ODH se basan en la tasa de crecimiento de la población y de las viviendas, asumiendo que el Estado no hiciera nada para reducir el déficit. La ODH planteaba en ese momento que para reducir el déficit en un 90% al 2015, era necesaria una inversión sostenida de más del 2% del PIB en vivienda desde el 2009 hasta el 2015. Cosa que no ha ocurrido como se vio anteriormente.

La ONE, también a partir de la metodología de CELADE realizó el cálculo del déficit habitacional para el año 2002 utilizando los datos del CNPV, obteniendo igualmente datos alarmantes, pero con una menor dimensión que al de ODH, tal y como se observa en el Gráfico 3.

Gráfico 3: cálculo déficit cualitativo 2002 según ONE y ODH.

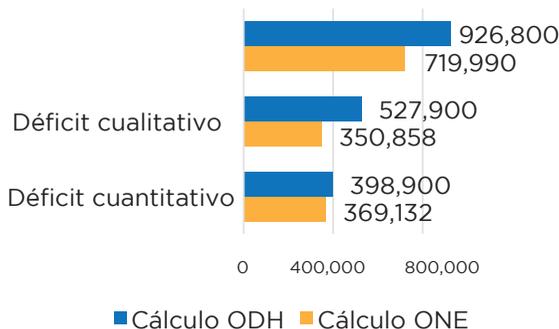
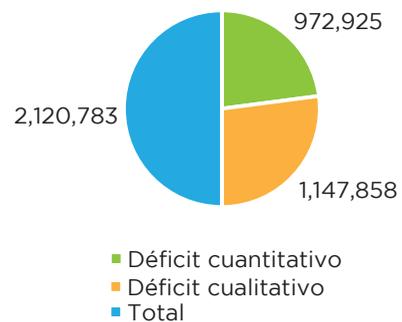


Gráfico 4: Déficit habitacional 2010.



Fuente: Construcción ODC en base a CNPV 2010 a partir de metodología ONE.

Desde el ODC se aplicó la metodología desarrollada por la ONE en el CNPV 2010 y se obtuvo una cantidad muy por encima de las proyecciones de la ODH lo cual confirma la ineficiencia por parte de las autoridades en el sector vivienda.



Para el año 2010 se presenta un aproximado de **249,577 viviendas irrecuperables** a nivel nacional, que implicarían nuevas construcciones. Alrededor de 700 mil núcleos familiares que se encuentran en condición de “allegamiento” a otros hogares y que también requerirían nuevas construcciones. Hablamos entonces de alrededor de un **déficit cuantitativo de más 900 mil viviendas** y un **déficit cualitativo demás de un millón de viviendas** a nivel de servicios (agua, electricidad, saneamiento). Es decir, el abandono del sector vivienda por parte del gobierno a partir de la escasa inversión pública nos coloca con un déficit habitacional (entre cuantitativo y cualitativo) de **más de 2 millones de viviendas** (ver gráfico 4).

Si bien el déficit habitacional presenta números exorbitantes a nivel nacional, el escenario es más precario cuando se observa la situación en los barrios colocados en zonas urbano-marginales como los que se analizan en este boletín. Tal y como se explicó en la introducción, este boletín presenta los casos de 7 barrios de la cuenca baja del Ozama donde se conjugan una serie de condiciones socioeconómicas dentro de las cuales se hace aún más grave la situación del déficit habitacional.

Los barrios de la cuenca baja del Ozama que corresponden al Distrito Nacional presentan un déficit habitacional cualitativo (deficiencias recuperables) por encima del 50% (salvo Domingo Savio con 44.39%) lo

cual revela el estado de abandono en el que se encuentra la zona y, además, la necesidad de una intervención integral en toda la geografía por encima de las intervenciones que focalizan familias y que eternizan el círculo de la pobreza, miseria y las enfermedades.

El déficit cuantitativo (deficiencias irrecuperables y hogares allegados) en todos los casos de los 4 barrios del Distrito supera el 30%. En total, en el lado del DN de los barrios objeto de este análisis existen alrededor de 15,406 viviendas con déficit cualitativo y 10,720 con déficit cuantitativo (unidades nuevas a construir).

Los barrios que corresponden al municipio Santo Domingo Este tienen una situación relativamente mejor, pero igual sigue siendo una situación complicada en una zona con una gran cantidad de vulnerabilidades por estar ubicada en la margen del río. Así, el déficit cualitativo se coloca entre 30 y 45%, pero el déficit cuantitativo, al igual que en los barrios del DN, se coloca alrededor del 30% en todos los casos. En total en el lado de SDE hay cerca de 14,333 viviendas con déficit cualitativo y 11,898 con déficit cuantitativo (unidades nuevas a construir). La zona completa en ambos lados del río habla de poco más de 22 mil viviendas nuevas y cerca de 30 mil con algún tipo de deficiencia reparable.

La Tabla 4 muestra el detalle del déficit habitacional en los 7 barrios de la cuenca baja del Ozama en términos absolutos.

Tabla 4: Déficit habitacional en los barrios de la cuenca baja del Ozama

Zona	Déficit Cualitativo/ Déficit Cuantitativo					
	Cantidad de Viviendas	Sin deficiencias	Deficiencias recuperables	Deficiencias irrecuperables	Con allegamiento interno	Allegamiento Externo
Simón Bolívar	7,122	2,420	3,729	308	2,002	206
24 de Abril	4,839	1,390	2,784	51	1,476	4
Domingo Savio	12,905	3,864	5,728	1,464	3,064	215
Gualey	6,161	1,972	3,165	299	1,598	33
Ensanche Ozama	5,909	3,209	1,749	189	1,471	21
Los Mina Viejo	14,316	5,649	6,415	274	4,176	135
Los Tres Brazos	17,278	7,377	6,169	889	4,662	81

Fuente: La cuenca del Ozama al borde del riego (Torres, Amézquita 2014)



En estos barrios sobreviven familias empobrecidas y excluidas, en una situación crítica que bien refleja el elevado déficit habitacional que las mantiene al borde de la amenaza constante y con pocas esperanzas de respuesta Estatal. Y mientras más cerca está la vivienda al río, mayor es el vilo cotidiano al que se someten sus habitantes. La ubicación de las viviendas en esta zona es hostil, con un riesgo continuo por la cercanía de la margen del río Ozama, servicios decadentes y vulnerabilidades en todas las dimensiones socioeconómicas, con todos los riesgos sociales que conlleva.

Es por esto que las zonas ubicadas más cerca de la orilla del río tienen un panorama más sombrío. Las viviendas ubicadas en polígonos con zonas a orillas del río en los barrios Domingo Savio, Los Tres Brazos y Gualay son las que tienen mayor deficiencia. En términos relativos el 30.51% de las viviendas ubicadas en esta zona de la ribera tienen deficiencias irre recuperables, mientras que en Los Tres Brazos son el 17.10% y en Gualay el 17.3%

Es necesario destacar que la metodología del cálculo de déficit habitacional cualitativo contempla **la madera**

como material sin deficiencia para la construcción de paredes exteriores y al **tejamanil y tabla de palma** como materiales **con deficiencias recuperables**. En lo relativo al material utilizado para el techo, coloca el **zinc como material sin deficiencia** y la **cana** como material con **deficiencias recuperables**. Aun cuando el cálculo fue desarrollado siendo fieles a lo planteado en la metodología asumida por la ONE, es necesario dejar claro que, dada la ubicación en zonas de riesgo y la vulnerabilidad ante fenómenos naturales de las viviendas de los barrios objeto de este estudio, esos materiales deberían ser considerados como deficientes o bien generadores de riesgo. Esto significa que si se re-calcula bajo lo que realmente manda el contexto, la situación es aún peor.

El llamado es bastante claro para los actores estatales: la zona de la cuenca baja del Ozama está al borde del riesgo cada día, en cada amanecer, en cada lluvia, con cada brisa. El tiempo traiciona y arriesga vidas ante la ausencia de una intervención oportuna y que cambiará muchas vidas en esta zona tan cerca del bienestar de la ciudad y a la vez tan ajeno a él.





Conclusiones

Las últimas acciones del Estado en políticas de viviendas ponen en duda las intenciones (expresado en el objetivo 2.5.1) de la Estrategia Nacional de Desarrollo de facilitar a toda la población el acceso a viviendas económicas, seguras y dignas. El desarrollo del mercado hipotecario y de fideicomiso, por medio a la Ley No. 189-11 no hace más que potenciar lo que ya existía, o sea el acceso a crédito de la clase media-alta del país para soluciones habitacionales. Mientras que el mecanismo principal que permitía viviendas económicas para los-as empobrecidos-as —o sea, el presupuesto nacional— disminuye olímpicamente hasta llegar a cifras risibles.

Las disposiciones emanadas del ejecutivo para el uso de los fondos de pensiones, parecieran estar más encaminadas a fortalecer los sectores financiero e inmobiliario, que a la masa de trabajadores-as al que se le ha prometido viviendas por medio a estos mecanismos. Los parámetros son tales que el 80% de los trabajadores, los cuales ganan menos de 3 salarios mínimos cotizables, no podrán acceder a crédito. Con lo cual —de ser así— se pudiera afirmar que el Estado ha dejado a las familias empobrecidas y a la clase media a merced de las fuerzas del mercado, el cual actúa implacable e insaciable en la vorágine de maximizar las ganancias de los dueños de capitales.

La consecuencia de todas estas políticas está por verse. Mientras tanto, crece el déficit habitacional con cada latido del corazón de esta media isla. El abandono del sector vivienda por parte del gobierno a partir de la escasa inversión pública nos coloca con un déficit habitacional (entre cuantitativo y cualitativo) de más de 2 millones de viviendas. Y ratifica la condena de los barrios ubicados en los márgenes del río Ozama.

Los datos expresados anteriormente nos indican la necesidad de una intervención estatal sin que medie el lucro ni abra las puertas al liderazgo del mercado. Una zona que, en varias décadas, repite en pobreza, repite en exclusión, repite en abandono, repite en deficiencia de servicios sociales básicos y sigue sumergida en un círculo vicioso de muerte lenta. Zona olvidada de una inversión consciente y sistemática por parte de los responsables de hacer cumplir la Constitución de la República Dominicana. Una zona que, en ambos lados del río reclama poco más de 22 mil viviendas nuevas y tiene unas 30 mil con algún tipo de deficiencia reparable. Estas revelan el abandono histórico y ratifica la necesidad de una intervención integral en toda la geografía, dejando de lado ese conteo de pobres que destierra el contexto y eterniza la miseria y las enfermedades. El llamado es al Estado y a la necesidad de una intervención desde el derecho, con la gente, para la gente y desde la gente.

EJECUCIÓN PRESUPUESTARIA EN PROYECTOS HABITACIONALES INVI enero-abril 2013-2014

Provincia	enero	febrero	marzo	abril	enero-abril 2014	% e-a 14	enero-abril 2013	% e-a 13
Distrito Nacional					-	0.00%	7,403,916.00	53.33%
Azua		2,566,587.00	13,957,148.00		16,523,735.00	5.10%		0.00%
Bahoruco	4,337,524.00	4,953,436.00	3,674,635.00		12,965,595.00	4.01%		0.00%
Barahona		33,784,273.00	32,476,251.00	4,697,218.00	70,957,742.00	21.92%		0.00%
Dajabón	22,548,418.00	1,005,369.00	10,052,712.00	1,277,251.00	34,883,750.00	10.78%		0.00%
Duarte			2,495,546.00		2,495,546.00	0.77%		0.00%
El Seybo			1,066,377.00	232,057.00	1,298,434.00	0.40%		0.00%
Elias Piña		11,570,518.00		106,316.00	11,676,834.00	3.61%	98,114.00	0.71%
Hato Mayor		6,137,033.00	5,227,920.00	441,184.00	11,806,137.00	3.65%		0.00%
Independencia	20,984,243.00	11,933,866.00	9,151,057.00		42,069,166.00	13.00%		0.00%
Monte Plata	6,252,737.00	937,563.00	2,590,554.00		9,780,854.00	3.02%		0.00%
Pedernales		1,267,302.00		777,657.00	2,044,959.00	0.63%	98,114.00	0.71%
Puerto Plata		1,252,432.00			1,252,432.00	0.39%		0.00%
Salcedo	5,365,827.00		10,374,493.00		15,740,320.00	4.86%		0.00%
San Cristóbal	4,810,515.00	12,942,526.00	13,241,618.00	2,533,381.00	33,528,040.00	10.36%		0.00%
San José de Ocoa			537,035.00		537,035.00	0.17%		0.00%
San Juan de la Maguana	200,000.00	13,797,685.00		2,373,831.00	16,371,516.00	5.06%		0.00%
Sánchez Ramírez			1,795,628.00		1,795,628.00	0.55%		0.00%
Santiago		3,389,516.00		97,500.00	3,487,016.00	1.08%	5,844,739.00	42.10%
Santiago Rodríguez		6,189,210.00	5,671,600.00		11,860,810.00	3.66%		0.00%
Santo Domingo			5,734,424.00		5,734,424.00	1.77%		0.00%
Valverde Mao			11,812,718.00	1,049,313.00	12,862,031.00	3.97%		0.00%
Gastos financieros Corporación Andina	1,287,704.00	918,167.00	616,665.00	458,815.00	3,281,351.00	1.01%	437,742.00	3.15%
Otros Reconstrucción y mejoramientos de viviendas		746,955.00			746,955.00	0.23%		0.00%
Total general	65,786,968.00	113,392,438.00	130,476,381.00	14,044,523.00	323,700,310.00	100.00%	13,882,625.00	100.00%

En el primer cuatrimestre del año 2014 se ha invertido en soluciones habitacionales cerca de 324 millones de pesos, en 21 provincias del país, de los cuales el 56.37% se localizan en infraestructura en zona fronteriza. De estos montos, el 81.18% corresponde a los ya conocidos proyectos Villa Progreso.

Según los datos aportados por el INVI, en el Distrito Nacional (DN), este año en el período referido, no se ha invertido en soluciones habitacionales. Mientras que en todo en el año 2013 la única inversión realizada en

el DN correspondió a montos comprometidos para la terminación de Villa Progreso la Fe, edificación enfocada a la clase media alta y a funcionarios del Estado con cierta solvencia económica.

Las cifras descritas confirman la inacción del gobierno ante la situación habitacional de los barrios ubicados en la margen del Río Ozama del Distrito Nacional, pese a que en la misma se evidencia el fracaso de las políticas sociales del país.



Número 5: Políticas de Vivienda y Déficit Habitacional en la República Dominicana y la Cuenca Baja del Río Ozama: hacia la privatización y el abandono de los más pobres.

El Observatorio de Derecho a la Ciudad es un herramienta de análisis lanzada por Ciudad Alternativa.

Editor: Juan Luis Corporán / Fotografías: Fran Afonso

C/ Manuel Fernández Mármol (Antigua 31 Oeste) # 15, Ens. Luperón, Santo Domingo.

Tels: 809-681-7411 / 809-681-7436 / www.derechoalaciudad.org

Twitter: @DerechoCiudad / Facebook: ciudad.alternativard

Auspicio: MISEREOR IHR HILFSWERK

MISEREOR
IHR HILFSWERK